

UNIVERZITA KARLOVA V PRAHE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNA PRÁCA

Kúpna zmluva

Kupní smlouva

The Purchase Agreement

Konzultant: prof. JUDr. Ján Dvořák, CSc.

Spracovateľ: Marian Horváth

Máj 2013

Vyhlasujem, že som predkladanú rigoróznú prácu vypracoval samostatne, všetky použité pramene a literatúra boli riadne citované a práca nebola využitá k získaniu iného alebo rovnakého titulu.

V Prahe dňa 30.05.2013

podpis

## **POĎAKOVANIE**

Ďakujem svojmu konzultantovi rigoróznej práce prof. JUDr. Jánovi Dvořákovi, CSc., za odborné a profesionálne vedenie pri písaní práce ako i za pomoc a cenné rady.

## Obsah

Úvod.....	7
1. Kúpna zmluva v rímskom práve a stručný historický prehľad.....	10
2. Základná charakteristika kúpnej zmluvy v občianskom práve podľa platnej právnej úpravy účinnej do 31.12.2013.....	15
2.1 Charakteristika kúpnej zmluvy ako občianskoprávneho záväzkového inštitútu ..	15
2. 2 Pojmové znaky kúpnej zmluvy .....	21
2. 2. 1 Predmet kúpnej zmluvy v občianskom práve .....	24
2. 2. 2 Kúpna cena ako pojmový znak kúpnej zmluvy v občianskom práve.....	30
2. 3 Funkcia kúpnej zmluvy a nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy .....	37
2. 3. 1 Funkcia kúpnej zmluvy.....	37
2. 3. 2 Nadobudnutie vlastníckeho práva k veci hnutel'nej.....	40
2. 3. 3 Nadobudnutie vlastníckeho práva k veci nehnuteľnej.....	42
2. 4. Vznik kúpnej zmluvy .....	46
3. Platná právna úprava vzájomných práv a povinností účastníkov kúpnej zmluvy účinná do 31.12.2013.....	50
3.1 Práva a povinnosti predávajúceho .....	50
3. 2 Práva a povinnosti kupujúceho .....	54
4. Zodpovednosť za chyby v zmysle právnej úpravy platnej do 31.12.2013 .....	57
4.1 Zodpovednosť za chyby všeobecne .....	58
4. 2 Zodpovednosť za chyby predmetu kúpnej zmluvy.....	64
4. 2. 1 Všeobecná upozorňovacia povinnosť predávajúceho.....	64
4. 2. 2 Právne následky porušenia všeobecnej upozorňovacej povinnosti .....	67
4. 2. 3 Právo kupujúceho na náhradu nevyhnutných nákladov .....	71
4. 2. 4 Notifikácia chyby predmetu kúpnej zmluvy a lehoty pre uplatnenie nárokov kupujúceho vyplývajúcich zo zodpovednosti za chyby.....	75
5. Vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve podľa platnej a účinnej právnej úpravy .....	77
5. 1 Výhrada vlastníctva .....	77
5. 2 Predkupné právo v právnej úprave kúpnej zmluvy.....	81
5. 2. 1 Pojem a podstata predkupného práva .....	82
5. 2. 2 Obsah, povaha a právne následky nedodržania predkupného práva .....	83
5. 2. 3 Obsah a forma ponukovej povinnosti .....	86
5. 3 Právo spätnej kúpy.....	87
5. 3. 1 Pojem a obsah spätnej kúpy.....	87
5. 3. 2 Uplatnenie práva spätnej kúpy.....	90
5. 4 Iné vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve .....	93

6. Právna úprava kúpnej zmluvy účinná od 1.1.2014.....	96
6. 1 Hlavné ciele a zásady rekodifikácie súkromného práva .....	96
6. 2 Systematika právnej úpravy kúpnej zmluvy v novom Občianskom zákonníku ..	98
6. 3 Všeobecná právna úprava kúpnej zmluvy v novom Občianskom zákonníku ...	100
6. 4 Osobitosti právnej úpravy kúpnej zmluvy v novom Občianskom zákonníku ...	104
6. 5 Komponenty zmluvy podľa DCFR.....	109
Záver .....	113
Conclusion .....	116
Zoznam zkratok: .....	119
Použitá literatúra .....	120
Zoznam príloh.....	124
Abstrakt.....	130
Abstract.....	131

## Úvod

Význam kúpnej zmluvy, ako jedného zo základných právnych titulov vzniku záväzkovo-právneho vzťahu, je vo fungujúcej trhovej ekonomike nepochybný. Kúpna zmluva je najfrekvencovanejším kontraktom a z ekonomického hľadiska aj najvýznamnejším, nakoľko v dôsledku globalizácie a čoraz väčšej potreby ľudí uspokojovať svoje potreby stúpa aj jej frekvencovanosť a význam. Jej základnou podstatou a základným cieľom je prevod vlastníckeho práva k veci, či už hnutelnej alebo nehnuteľnej, z predávajúceho na kupujúceho a preto predstavuje jednu z najdôležitejších sudzovacích zmlúv v súčasnom právnom systéme. Práve význam tohto právneho inštitútu ma inšpiroval k spracovaniu tejto témy.

V súčasnosti je kúpna zmluva predmetom právnej úpravy dvoch kódexov, a to Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka. Občiansky zákonník obsahuje právnu úpravu neobchodnej kúpnej zmluvy uzatváranej medzi nepodnikateľmi, a podnikateľmi a nepodnikateľmi, pričom predmetom tejto právnej úpravy je aj kúpna zmluva spotrebiteľského charakteru. Obchodný zákonník, na rozdiel od občianskoprávnej úpravy, upravuje tzv. obchodnú kúpnu zmluvu, ktorá je využívaná výlučne v podnikateľskom prostredí medzi podnikateľmi, pri výkone ich podnikateľskej činnosti. V českej republike je teda právna úprava kúpnej zmluvy charakteristická svojim dualizmom právnych úprav, ktorý sa snaží odstrániť nový Občiansky zákonník v rámci celkovej rekonštrukcie súkromného práva v Českej republike.

V tejto práci sa budeme zaoberať výlučne občianskoprávnou úpravou kúpnej zmluvy, keďže podľa nášho názoru je táto právna úprava, vzhľadom na frekvencovanosť jej aplikácie, podcenená. Obchodný zákonník obsahuje pomerne komplexnú právnu úpravu kúpnej zmluvy, ktorá je nevyhnutná na jeho účely, tá však nie je predmetom tejto rigorózneho práce a vzhľadom na rozsah ani nie je možné sa touto právnou úpravou zaoberať.

Cieľom predkladanej rigorózneho práce je vytvoriť podrobný právny rozpor platnej a účinnej občianskoprávnej úpravy kúpnej zmluvy v jej všeobecnom ponímaní. V rámci tohto právneho rozboru sa pokúsime poukázať na zásadné nedostatky tejto právnej úpravy, ako aj na ich možné spôsoby riešenia v aplikačnej praxi. Výsledkom

rigorózne práce by mal byť podrobný prehľad občianskoprávnej úpravy kúpnej zmluvy v jej všeobecnom poňatí, ktorý by umožňoval rýchlu orientáciu sa v tejto problematike a bol by návodom pre hľadanie riešenia pri vzniku určitých sporných situácií. Okrem uvedeného by táto práca mala byť čiastočne aj základom pre ďalšiu odbornú diskusiu.

Na účely dosiahnutia tohto cieľa bude preto nevyhnutné zaoberať sa aj závermi a ponímaním tejto právnej úpravy v aplikačnej praxi, ktorá túto právnu úpravu dotvára a odstraňuje jej nedostatky, resp. sa s týmito nedostatkami vysporiadava.

Okrem uvedených okruhov nie je možné pri vypracovaní tejto témy opomenúť význam historického vývoja právnej úpravy kúpnej zmluvy, ktorému sa budeme venovať len okrajovo a rovnako aj už uskutočnenej kodifikácii súkromného práva. Nakoľko už došlo k dovŕšeniu kodifikácie súkromného práva, je nevyhnutné poukázať aj na jej význam, dopad na právnu úpravu kúpnej zmluvy a následne aj poukázať na podstatné zmeny tejto právnej úpravy.

Na dosiahnutie stanoveného cieľa tak budeme pri vypracovaní tejto rigorózne práce využívať vedecké metódy analýzy a syntézy, indukcie a dedukcie, ale aj metódu právnej komparatistiky.

Rigorózna práca je tak fakticky rozdelená na dve základné časti, kde prvá obsahuje platnú a účinnú právnu úpravu neobchodnej kúpnej zmluvy a druhá časť sa venuje kodifikácii súkromného práva a jeho dopadu na právnu úpravu neobchodnej kúpnej zmluvy. Práca obsahuje šesť kapitol, kde prvých päť je venovaných výlučne platnej a účinnej právnej úprave neobchodnej kúpnej zmluvy so zameraním na jej základnú charakteristiku ako titulu vzniku záväzkovo-právneho vzťahu, na jej podstatné náležitosti a právne následky ich absencie a na obsah tohto vzniknutého záväzkovo-právneho vzťahu. Štvrtá kapitola sa podrobne zaoberá účinnou právnou úpravou zodpovednosti za chyby predmetu kúpnej zmluvy a jej aplikácii v praxi, kde som nemohol opomenúť aj význam všeobecnej právnej úpravy zodpovednosti za chyby. (V rigorózne práci síce rešpektujeme použitie slova „vada“ v právnej terminológii, ale súčasná platná spisovná forma slovenského jazyka pripúšťa iba použitie slova „chyba“ a iných v primeranom kontexte – pozri poznámku pod čiarou).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> vada, *správ.* chyba, kaz, nedostatok, porucha: rečová, srdcová, telesná v., *správ.* rečová, *srdcová*, *telesná chyba*;  
vadný, *správ.* chybný, kazový, pokazený, poruchový, poškodený, nevyhovujúci:  
v. výrobok, *správ.* chybný výrobok, *nevyhovujúci výrobok*

Piata kapitola je venovaná vedľajším dojednaniám ku kúpnej zmluve, ktoré môžu zásadným spôsobom ovplyvniť všeobecné poňatie kúpnej zmluvy. Šiesta kapitola sa následne zaoberá kodifikáciou súkromného práva, jej významu a dopadu na právnu úpravu neobchodnej kúpnej zmluvy, kde sa budeme snažiť poukázať na zásadné zmeny v tejto oblasti.



# 1. Kúpna zmluva v rímskom práve a stručný historický prehľad

Európske právne myslenie a európske právne poriadky boli výrazne ovplyvnené rímskym právom a jeho kultúrou, pričom ani právna úprava kúpnej zmluvy nie je výnimkou. Zmluva o kúpe a predaji (*emptio-venditio*), tzv. trhová zmluva, sa v rímskom práve objavila v 2. storočí p. n. l. a táto zmluva sa považuje za jeden z najdôležitejších prínosov rímskej právnej vedy.

Rímske právo v najstaršej podobe poznalo kúpu za hotové, ktorá sa realizovala výmenou veci za kúpnu cenu, pričom tento právny vzťah bol ukončený realizáciou výmeny, čo znamená, že nevznikol samostatný nárok na plnenie. Až v *ius gentium* sa kúpa pod vplyvom *bona fides* a účasti peregrínov na právnych vzťahoch s Rimanmi stala konsenzuálnym kontraktom, ku ktorému dochádzalo už jednoduchou dohodou o veci a kúpnej cene.<sup>2</sup>

Kúpna zmluva bola v rímskom práve chápaná ako zmluva konsenzuálna<sup>3</sup>, zmluva *iuris gentium*, ktorá zakladala len záväzky pre účastníkov tejto zmluvy, pričom samotný prevod vlastníckeho práva k veci, ktorá bola predmetom kúpy, bol samostatným právnym úkonom, ktorý mohol časovo spadať do uzatvorenia tejto kúpnej, trhovej zmluvy. Kúpna zmluva bola súčasne vzájomne zaväzujúcim kontraktom, ktorým sa predávajúci zaväzoval odovzdať predmet kúpy do držby a pokojného užívania kupujúcemu a kupujúci sa naproti tomu zaväzoval predávajúcemu zaplatiť kúpnu cenu v peniazoch. Platná kúpa sa uskutočňovala neformálnou dohodou strán o predmete kúpy a cene, a to buď ústne alebo písomne.

Predmetom kúpnej zmluvy v rímskom práve mohla byť vec hmotná, vec nehmotná, ako aj súbor práv, držba veci, pohľadávky, niektoré vecné práva, a dokonca aj vec budúca. V prípade, ak bola predmetom kúpy vec budúca, rímske právo rozlišovalo tzv. kúpu nádeje (*emptio spei*) a tzv. kúpu nádejnej veci (*emptio rei speratae*). Predmetom kúpy nádeje bola budúca vec, za ktorú sa kupujúci zaväzoval uhradiť kúpnu cenu aj v prípade, ak sa očakávaná nádej neuskutoční. Kúpa nádejnej veci sa považovala za kúpu podmienenú a bola účinná len v prípade splnenia

---

<sup>2</sup> REBRO, K. BLAHO, P.: Rímske právo. Štvrté prepracované a doplnené vydanie. Bratislava: IURA EDITION, 2010, Str. 387.

<sup>3</sup> Uznanie právne vymáhateľného nároku na plnenie na základe dohody, konsenzu zmluvných strán.

podmienky vzniku budúcej veci. V rímskom práve bol platný aj predaj cudzej veci, pri ktorej zohrávala veľký význam vedomosť zmluvných strán o právnom postavení veci, pričom kúpa veci vo vlastníctve kupujúceho bola neplatná.<sup>4</sup>

Kúpna cena musela byť určená zmluvnými stranami určitým konkrétnym spôsobom, musela spĺňať požiadavku určitosti, t. j. musela byť vyjadrená určitým množstvom peňazí. Kúpna cena rovnako musela spĺňať požiadavku efektívnosti, t. j. uvážením reálnej protihodnoty veci. Kúpna cena nemusela byť dohodnutá pevne, ale stačilo dohodnúť spôsob jej určenia dostačujúcimi kritériami pre jej následné určenie. Kúpnu cenu však nemohla určiť len jedna zo zmluvných strán, ale rímske právo pripúšťalo možnosť ponechať určenie ceny na tretiu osobu, čo bolo podľa justiciánskeho práva považované za podmienenú kúpu. Kúpna cena musela byť taktiež spravodlivá v tom zmysle, že musela dosahovať aspoň polovicu reálnej hodnoty veci, inak bol predávajúci oprávnený napadnúť platnosť kúpy pre vysokú škodu, pričom kupujúci mal právo vyhnúť sa zrušeniu kúpy doplatením rozdielu ceny.

Základnou povinnosťou predávajúceho bolo odovzdať vec kupujúcemu a zabezpečiť mu pokojné užívanie a nerušenú držbu. Predávajúci nebol povinný previesť na kupujúceho vlastnícke právo k predmetu kúpy, ale postačovalo, ak predávajúci odovzdal kupujúcemu vec tak, resp. ak zabezpečil takú právnu situáciu, aby mohol kupujúci vec nerušene držať a pokojne užívať, prípadne následne vydržať. V tejto súvislosti je významný tzv. evikčný princíp, kedy bol predávajúci právne zaviazaný chrániť kupujúceho pred nárokmi tretích osôb na predmet kúpy, avšak táto ochrana bola na úrovni právnej, nechránila kupujúceho pred faktickým odňatím veci vlastníkom veci v prípade, ak predmetom tejto kúpy bola cudzia vec. V praxi sa taktiež rozšírila aj ochrana kupujúceho pred právami tretích osôb záväzkom predávajúceho zabezpečiť nerušenú držbu a užívanie veci kupujúcim hrozbou náhrady dvojnásobku kúpnej ceny. Samotná kúpa sa stala úkonom *bonae fide*.

Okrem vyššie uvedených povinností bol predávajúci povinný chrániť vec pre kupujúceho až do jej odovzdania, okrem zodpovednosti za vis maior, a v určitom rozsahu zodpovedať za fyzickú kvalitu predanej veci. Zodpovednosť predávajúceho za fyzickú kvalitu predmetu kúpy bola v najstaršej dobe príliš obmedzená, keďže predávajúci nezodpovedal za skryté chyby a nedostatky predmetu kúpy, ani za zjavné

---

<sup>4</sup> Vid' REBRO, K. BLAHO, P.: Rímske právo. Štvrté prepracované a doplnené vydanie, Bratislava: IURA EDITION, 2010

nedostatky. Až v následnom období sa táto zodpovednosť za skryté chyby a nedostatky predmetu kúpy rozšírila. Tento typ zodpovednosti bol rozšírený Justianom na všetky kúpené veci a kupujúcemu bolo zabezpečené právo od kúpy odstúpiť alebo žiadať zníženie kúpnej ceny. Táto zodpovednosť sa preniesla aj do novodobých právnych poriadkov.

Rímske právo taktiež upravovalo aj povinnosti kupujúceho, ktorý bol povinný predávajúcemu zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu, pričom splnenie tejto povinnosti mohol kupujúci odoprieť v prípade, ak predávajúci žiadal zaplatiť kúpnu cenu pred dohodnutou lehotou alebo odopieral kupujúcemu vydať vec, pokiaľ nebolo dohodnuté inak. Kupujúci bol okrem toho povinný nahradiť predávajúcemu škodu a výdavky, ktoré predávajúci vynaložil na predmet kúpy od okamihu uzatvorenia kúpnej zmluvy až do odovzdania veci predávajúcim a jej prevzatia kupujúcim.

Keďže kúpa bola synalagmatický kontrakt, vznikali z neho dve priame žaloby (*actiones directae*) charakteru *bonae fidei*: *actio empti* v prospech kupujúceho a *actio venditi* v prospech predávajúceho. Žaloby charakteru *bonae fidei* spočívali na dobromyseľnosti a predpokladali civilný záväzok, avšak nezneli na určité plnenie. Sudcovi tento charakter dobromyseľnej žaloby dával možnosť posudzovať spor podľa pravidiel slušnosti.<sup>5</sup>

Rímske právo umožňovalo zmluvne dohodnúť ku kúpe rôzne vedľajšie dohody (*pacta adiecta*), napr. dohodu o odstúpení od kúpy, výhradu lepšej ponuky, dohodu o kúpe na skúšku, dohodu o spätnom predaji, dohodu o spätnej kúpe, dohodu o nescudzení veci, dohodu o neprepustení otroka na slobodu, dohodu o nezneužití otrokyne na nemravné ciele a podobne. Jednou z takýchto vedľajších dohôd ku kúpnej zmluve bola aj dohoda o zriadení predkupného práva.

Stredovek bol ďalším významným časovým obdobím rozvoja právnej úpravy kúpnej zmluvy. V tomto období došlo k recepcii rímskeho práva a ďalší rozvoj právnej úpravy bol ovplyvnený spoločenským vývojom a rozšírením obchodného styku, ktorý umožňoval väčšiu špecializáciu. Na rozdiel od rímskeho práva, stredoveké právo ponímalo kúpnu zmluvu ako kontrakt reálny. Predmetom kúpnej zmluvy mohli byť všetky veci právneho obchodu. Predmet kúpnej zmluvy sa prevádzal skutočným odovzdaním veci, pričom spolu s prevodom veci prechádzalo na kupujúceho aj

---

<sup>5</sup> REBRO, K., BLAHO, P.: Rímske právo. Štvrté prepracované a doplnené vydanie, Bratislava: IURA EDITION, 2010, Str. 392.

nebezpečenstvo. Kúpna cena sa spravidla platila ihneď v hotovosti.

Začiatkom 19. storočia došlo k masívnej kodifikácii občianskeho práva v podobe známeho Všeobecného občianskeho zákonníka (ABGB) z roku 1811, ktorý platil len na území Českého kráľovstva, nie však na území Slovenskej republiky, okrem periódy v polovici 19. storočia.

Všeobecný občiansky zákonník upravoval kúpnu zmluvu v ustanoveniach § 1053 až § 1089, pričom túto zmluvu nazýval trhovou zmluvou<sup>6</sup>. Podľa tejto právnej úpravy bola trhovú, kúpna zmluva, ponímaná ako zmluva konsenzuálna, nie zmluva reálna. Na uzatvorenie trhovej zmluvy postačoval konsenzus zmluvných strán bez poskytnutia plnenia. Obsahom trhovej zmluvy boli dve vzájomné povinnosti a to povinnosť predávateľa dodať vec kupiteľovi a povinnosť kupiteľa zaplatiť za túto vec trhovú cenu. Kupiteľovi nebola zákonom daná povinnosť vec prevziať a preto jedinou obranou predávateľa bolo uložiť vec súdu na náklady a nebezpečenstvo kupiteľa.<sup>7</sup>

Všeobecný občiansky zákonník neupravoval zákonnú formu pre uzatvorenia trhovej zmluvy, preto táto mohla byť uzatváraná v akejkoľvek forme, okrem trhovej zmluvy, účastníkom ktorej boli manželia, kedy trhovú zmluvu musela byť uzatvorená vo forme notárskeho spisu. Trhové zmluvy o predaji nehnuteľnosti boli taktiež zmluvami neformálnymi, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.<sup>8</sup>

Predmetom trhovej zmluvy mohla byť akákoľvek majetková hodnota okrem takej, ktorá spočívala v dlžníkovej činnosti. Trhovú cenu mala byť dohodnutá v peniazoch, avšak absencia takejto dohody nespôsobovala neplatnosť trhovej zmluvy, nakoľko takáto zmluva sa považovala za zmluvu výmennú. Trhovú cenu musela pri trhovej zmluve tvoriť aspoň polovicu odplaty za predmet kúpy.

Všeobecný občiansky zákonník obsahoval aj zákonné ustanovenia o nebezpečenstve a taktiež ustanovenia upravujúce právo spätnej kúpy, spätného predaja, predkupné právo, kúpu na skúšku, predaj s výhradou lepšieho kupca.

Všeobecný občiansky zákonník platil na území Českej republiky len do roku 1950, kedy začal platiť prvý občiansky zákonník, prijatý po politických zmenách v roku

---

<sup>6</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol.: Komentář k Československému všeobecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatskej rusi. , Praha: Codex Bohemia 1998, Str. 846

<sup>7</sup> SEDLÁČEK, J: Obligační právo II. Speciální ustanovení o jednotlivých typech smluvních, Brno: Československý akademický spolek , PRÁVNÍK, 1946. Str. 187

<sup>8</sup> VOZ rozoznával zmluvu trhovú a tzv. vkladovú listinu, ktorá musela obsahovať dôvod zmeny vlastníctva k nehnuteľnosti.

1948 a pod priamym ideologickým vplyvom totalitnej moci. Prvý občiansky zákonník upravoval už nie zmluvu trhovú, ale zmluvu kúpnu a to v ustanoveniach § 366 až § 381. Podľa tejto právnej úpravy sa predávajúci zaväzoval odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a kupujúci sa zaväzoval vec odobrať a zaplatiť dojednanú cenu.

Prvý občiansky zákonník bol v roku 1964 nahradený zákonom č. 40/1964 Sb., Občianskym zákonníkom, ktorého základnou ideológiou bola doktrína jednoty a vzájomnej podmienenosti záujmov občana a socialistickej spoločnosti vyjadrenej tak, že spoločnosť, teda štát, sa o jednotlivých občanov stará a každý občan má naopak plniť všetky svoje povinnosti voči štátu. Tento zákonník zodpovedal potrebám socialistickej spoločnosti a význam kúpnej zmluvy v tomto smere upadol. Občiansky zákonník právnu úpravu kúpnej zmluvy marginalizoval. Jej právna úprava bola vymedzená v šiestich paragrafoch a to v § 399 až § 405, pričom táto úprava sa opierala o socialistickú doktrínu, podľa ktorej sa ťažiskom úpravy záväzkového práva stali služby a v ich rámci aj predaj tovaru v obchode. V tom čase sa Občiansky zákonník vyhýbal právnej úprave vedľajších dojednaní pri kúpnej zmluve.

Po udalostiach z roku 1989 bolo vzhľadom na spoločenské, politické a hospodárske podmienky nevyhnutné prispôsobiť Občiansky zákonník týmto novým spoločenským pomerom, čo bolo realizované rozsiahlou novelizáciou Občianskeho zákonníka zákonom č. 509/1991 Sb., ktorá priniesla úplne novú právnu úpravu kúpnej zmluvy a z doposiaľ platného Občianskeho zákonníka prevzala len dva paragrafy, ktoré včlenila do základných všeobecných ustanovení § 588 a § 589. Táto veľká novelizácia Občianskeho zákonníka bola považovaná za koncepčnú zmenu a fakticky prispela k odstráneniu doposiaľ platnej koncepcie socialistického právneho systému v súkromnoprávnej oblasti. Občiansky zákonník z roku 1964 platí v novelizovanej podobe dodnes.

## **2. Základná charakteristika kúpnej zmluvy v občianskom práve podľa platnej právnej úpravy účinnej do 31.12.2013**

### **2.1 Charakteristika kúpnej zmluvy ako občianskoprávneho záväzkového inštitútu**

Kúpa a predaj boli už do čias starovekého Ríma nevyhnutnou súčasťou spoločenských vzťahov. Samotná kúpna zmluva je aj v súčasnosti najfrekvencovanejším a ekonomicky najvýznamnejším kontraktom, prostredníctvom ktorého sa realizuje peňažná formy výmeny vecí za peniaze a súčasne vymedzuje právny rámec tejto výmeny. V Európe sa vytvorili tri základné systematické koncepcie právnej úpravy kúpnej zmluvy a to koncepcia francúzska, nemecká a britská.

Francúzska koncepcia kúpnej zmluvy je ponímaná ako „jednotná, konsenzuálna práva operácia, počas ktorej dôjde medzi zmluvnými stranami k okamžitému prevodu vlastníckeho práva k predávanej veci. Jediným právnym úkonom dôjde na jednej strane k prevodu vlastníctva z majetku predávajúceho do vlastníctva kupujúceho a súčasne nastávajú obligačné účinky medzi stranami kúpnej zmluvy. Prevod vlastníckeho práva sa deje *solo consensu*. Platnosť takejto zmluvy nie je principiálne podradený žiadnemu formalizmu. Okamžik prevodu je spojený len so zhodným prejavom vôle kontrahentov.“<sup>9</sup>

Nemecký právny poriadok vychádza z tzv. dualistickej koncepcie úpravy kúpnej zmluvy. Kúpu poníma ako súhrn právnych úkonov, prostredníctvom ktorých sa prevádza vlastníckeho právo k veci z predávajúceho na kupujúceho za kúpnu cenu. Kúpa sa realizuje v dvoch fázach, kde v prvej fáze dochádza k uzatvoreniu kontraktu medzi kontrahentmi, ktorý tvorí záväzkovo-právny rámec kúpnopredajného vzťahu. Prostredníctvom takto uzatvoreného kontraktu dochádza k založeniu záväzkovo-právneho vzťahu medzi kontrahentmi, v ktorom sa jedna strana, predávajúci zaväzuje previesť vlastnícke právo k veci a druhá strana, kupujúci sa zaväzuje zaplatiť za vec kúpnu cenu. Až následne prichádza do úvahy druhá fáza, v ktorej dochádza k samotnému prevodu vlastníckeho práva k veci. Táto fáza spočíva v dvoch

---

<sup>9</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: Občiansky zákonník. Velký akademický komentář. Praha: Linde Praha a.s., 2008, Str. 1717.

konštitutívnych prvkoch. „Prvok intencionálny – dohoda predávajúceho a kupujúceho ohľadne prevodu vlastníckeho práva a prvok materiálny – vlastné odovzdanie veci (tradícia), t. j. uvedenie nadobúdateľa do stavu držby veci.<sup>10</sup>

Na rozdiel od predchádzajúcich dvoch koncepcií je britská koncepcia kúpnej zmluvy koncepciou pragmatickou, keďže kúpa sa nechápe ako určitý mechanizmus vymedzený zákonom. Pri tejto koncepcii dochádza k prevodu vlastníckeho práva výlučne v závislosti od vôle zmluvných strán. V závislosti od slobodného rozhodnutia kontrahentov tak prevod vlastníckeho práva nastáva dohodou, konsenzom, alebo o dohodu o predaji, pričom táto právna úprava nevyžaduje dohodu kontrahentov o kúpnej cene, avšak predmet kúpnej zmluvy musí byť nevyhnutne určený.

Právna úprava kúpnej zmluvy v Českej republike je podobná dualistickej nemeckej právnej úprave, keď na základe kúpnej zmluvy vzniká záväzkovo-právny vzťah. Kúpna zmluva je len právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, ku ktorému musí pristúpiť aj právny spôsob (*modus*) nadobudnutia vlastníckeho práva. Týmto právnym spôsobom je samotné odovzdanie a prevzatie hnutelnej veci a v prípade nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zápisu v príslušnej evidencii katastra nehnuteľností, je právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva vklad vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností.

V súčasnosti je v Českej republike právna úprava kúpnej zmluvy nielen predmetom občianskoprávnej úpravy, ale taktiež predmetom obchodnoprávnej úpravy a to v závislosti od subjektov tohto právneho úkonu. Kúpna zmluva, ktorá je predmetom právnej úpravy Občianskeho zákonníka je tzv. neobchodnou kúpnu zmluvou, ktorá je uzatváraná medzi nepodnikateľmi a rovnako medzi podnikateľmi a nepodnikateľmi. Kúpna zmluva, ktorá je predmetom právnej úpravy Obchodného zákonníka je tzv. obchodnou kúpnu zmluvou, nakoľko je uzatváraná výlučne medzi podnikateľskými subjektmi. Čo sa týka kúpnej zmluvy v medzinárodnom obchodnom styku, táto právna úprava sa riadi Dohovorom OSN o zmluvách o medzinárodnej kúpe tovaru.

V občianskoprávnom ponímaní je kúpna zmluva dvojstranným právnym úkonom, prostredníctvom ktorého dochádza k vzniku záväzkovo-právneho vzťahu. Občiansky zákonník definuje záväzkovo-právny vzťah ako právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká

---

<sup>10</sup> ELIÁŠ K. a kol.: Občiansky zákonník. Velký akademický komentář. Praha: Linde Praha a.s., 2008 Str. 1717.

povinnosť splniť záväzok<sup>11</sup>, pričom z platného záväzku je dlžník povinný niečo dať, konať, niečoho sa zdržať a veriteľ je oprávnený to od neho požadovať. Záväzkovo-právny vzťah vždy predpokladá existenciu minimálne dvoch strán. Subjekty týchto strán vystupujú vždy v opačnom postavení.

Zväzkovo-právny vzťah sa od ostatných občianskoprávných vzťahov odlišuje predovšetkým svojou relatívnosťou, početnosťou subjektov, vznikom záväzku. Záväzkovo-právny vzťah môže byť jednoduchý, avšak spravidla sú tieto záväzkovo-právne vzťahy zložité.

Kúpnu zmluvu, ako právny titul vznikú záväzkovo-právneho vzťahu, možno charakterizovať ako dvojstranný právny úkon, základným účelom ktorého je prevod vlastníckeho práva k veci z predávajúceho na kupujúceho, pričom samotná kúpna zmluva je len titulom, zaväzujúcim právnym dôvodom tohto prevodu vlastníckeho práva k veci, teda nejde o zmluvu reálnu, ale zmluvu konsenzuálnu. Kúpnu zmluvou sa totiž jeden účastník vzniknutého záväzkovo-právneho vzťahu zaväzuje odovzdať predmet kúpy druhému účastníkovi, ktorý sa zaväzuje predmet kúpy prevziať a súčasne zaň zaplatiť kúpnu cenu, pričom k prevodu vlastníckeho práva dochádza až na základe právneho spôsobu, t. j. odovzdania a prevzatia veci, príp. vkladom do katastra nehnuteľností.

Skutočnosť, že kúpna zmluva je dvojstranným právnym úkonom však nevyklučuje, aby na niektorej zo zmluvných strán vystupovalo viacero účastníkov. Nakoľko kúpna zmluva zakladá záväzkovo-právny vzťah, ktorý musí mať minimálne dve strany a to veriteľskú stranu a stranu dlžnícku, aj táto zmluva musí mať minimálne dva subjekty, z ktorých je jeden subjektom práva a druhý subjektom povinnosti. Každý z týchto subjektov musí mať iné postavenie, opačné.

Ako už bolo uvedené, kúpna zmluva je zmluvou konsenzuálnou, nie zmluvou reálnou. Keďže v zmluvných vzťahoch zásadne platí zmluvná sloboda, je nutné uviesť, že nikoho nemožno nútiť, aby určitú vec predal a rovnako nikoho nemožno nútiť, aby určitú vec kúpil, okrem prípadov, kedy tak ustanoví samotný zákon alebo zmluva (napr. zmluva o budúcej zmluve). Uzatvorenie kúpnej zmluvy závisí výlučne od slobodnej vôle zmluvných strán, ktoré sa rozhodli kúpnu zmluvu uzatvoriť.

Pre vznik kúpnej zmluvy platí, že pre platnosť tohto dvojstranného právneho

---

<sup>11</sup> § 488 Občianskeho zákonníka: Záväzkovoprávnym vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (požiadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť plniť záväzok.



úkonu je potrebný návrh (*oferta*) a prijatie návrhu (*akceptácia*). Pre vznik kúpnej zmluvy platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o zmluvách<sup>12</sup>, pričom zákon pre jej vznik nevyžaduje žiadnu špeciálnu formu uzavretia, okrem kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností, ktorá musí mať písomnú formu<sup>13</sup>.

Pre kúpnu zmluvu je rovnako charakteristická jej odplatnosť, nakoľko každá zo zmluvných strán jej uzatvorením získava prospech, ktorý musí vyvážiť protiplnením. Základnou črtou kúpnej zmluvy je skutočnosť, že kúpna cena musí byť vyjadrená v peniazoch, resp. musí byť uvedený aspoň spôsob jej určenia. Práve odplatnosť kúpnej zmluvy je charakteristickým rysom, ktorým sa tento zmluvný typ líši od zmluvy darovacej a zmluvy zámennej.

Ďalšou základnou črtou kúpnej zmluvy je relatívnosť vzniknutého záväzkovo-právneho vzťahu. Všetky záväzkovo-právne vzťahy „sú relatívnymi vzťahmi, keďže obe zmluvné strany, medzi ktorými vznikajú, sú známe a konkrétne určené, na rozdiel od absolútnych vzťahov, kde je známy iba subjekt práv (napr. vlastník, autor), a ktorých oprávnenia smerujú voči všetkým“<sup>14</sup>. Táto relatívnosť záväzkovo-právneho vzťahu vzniknutého kúpnu zmluvou je vyjadrená vzájomnými právami a povinnosťami medzi subjektmi tohto záväzkovo-právneho vzťahu, ktoré vytvárajú medzi nimi právne puto vznikajúce slobodným rozhodnutím zmluvných strán, určených vždy individuálne (*per definitionem*).

Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán sú súčasne záväzkom, resp. záväzkami, ktoré sú záväzné pre subjekty tohto záväzkovo-právneho vzťahu. To znamená, že strany takto vzniknutého záväzkovo-právneho vzťahu sú týmto záväzkom viazané, teda ani jeden subjekt tohto záväzku nemôže od vzniknutého záväzku jednostranne odstúpiť, okrem prípadu, ak to zákon výslovne ustanovuje, alebo pokiaľ si to zmluvné strany v zmluve výslovne dohodli<sup>15</sup>. Pre tento prípad sú zmluvné strany oprávnené dohodnúť odstupné.

Záväzkovo-právny vzťah vzniknutý titulom kúpnej zmluvy je vzťahom

---

<sup>12</sup> Vid' § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka.

<sup>13</sup> Vid' § 46 Občianskeho zákonníka.

<sup>14</sup> VOJČÍK, P. a kol.: Občiansky zákonník. Stručný komentár. Tretie, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, 2010, Str. 665

<sup>15</sup> Vid' § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.“

zložitým, synalagmatickým, pre ktorý je charakteristická vzájomná podmienenosť plnenia jednotlivých recipročných záväzkov, tzv. synalagma. V tomto prípade nemožno ani jeden zo subjektov záväzkovo-právneho vzťahu označiť ako veriteľa alebo ako dlžníka, nakoľko štruktúra týchto vzťahov sa skladá z viacerých vzájomných práv a povinností, a teda postavenie týchto subjektov záväzkovo-právneho vzťahu vyplýva z ich konkrétneho veriteľsko-dlžníckeho vzťahu. Dlžníkom je ten subjekt, ktorý má povinnosť sa určitým spôsobom správať a veriteľom je ten, kto má subjektívne právo takéto správanie od dlžníka požadovať.

Kúpna zmluva zakladá takýto zložitý, synalagmatický záväzkovo-právny vzťah, nakoľko zakladá záväzok jedného subjektu plniť, ktorý je podmienený splnením záväzku druhej strany poskytnúť protiplnenie. Synalagma vzniknutá z kúpnej zmluvy je vyjadrená napríklad záväzkom predávajúceho odovzdať kupujúcemu predmet kúpy, pričom kupujúcemu vzniká právo toto od predávajúceho požadovať. V takomto kontexte má veriteľ postavenie dlžníka a kupujúci postavenie veriteľa. Na druhej strane však z kúpnej zmluvy vzniká rovnako kupujúcemu záväzok zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu a prevziať od neho predmet kúpy, pričom predávajúci má právo toto od neho požadovať, teda v tomto prípade má kupujúci postavenie dlžníka a predávajúci postavenie veriteľa. Kúpnu zmluvou založený záväzkovo-právny vzťah však nemožno považovať vždy za synalagmatický, nakoľko tento charakter stráca v prípade, ak je doba inak podmieneného plnenia každej zo zmluvných strán dohodnutá k inému časovému horizontu, kedy je vzájomný záväzok zbavený takéhoto synalagmatického charakteru<sup>16</sup>. Takýto záver vyjadril aj Najvyšší súd vo svojom rozhodnutí, keď uviedol, že „z kúpnej zmluvy vzniká medzi účastníkmi synalagmatický záväzkový právny vzťah, to však automaticky neznamená, že by povinnosť jedného z nich bola viazaná na splnenie vzájomnej povinnosti druhého v zmysle § 560 ObčZ“<sup>17</sup>.

Právna teória rozlišuje medzi tzv. genetickou a funkcionálnou synalagmou<sup>18</sup>. Genetická synalagma vyjadruje vzájomnú podmienenosť plnenia pri vzniku zmluvy, kedy je jeden subjekt záväzkovo-právneho vzťahu povinný plniť, len pokiaľ je aj druhý subjekt toho istého záväzkovo-právneho vzťahu zaviazaný povinnosťou protiplnenia.

---

<sup>16</sup> Napríklad v prípade, ak je predávajúci povinný plniť svoju povinnosť odovzdať predmet kúpnej zmluvy kupujúcemu skôr, ako je kupujúci povinný zaplatiť kúpnu cenu.

<sup>17</sup> Rozhodnutie Najvyššieho súdu, sp. zn. 2Cdon 1356/96 z 18.12.1997

<sup>18</sup> LAZAR, J. a kol.: Občianske právo hmotné 2. Bratislava: IURA EDITION, 2010, Str. 44.

Funkcionálna synalagma vyjadruje vzájomnú podmienenosť plnenia za trvania záväzkovo-právneho vzťahu, kedy jeden subjekt tohto vzťahu nemôže požadovať plnenie bez súčasného poskytnutia protiplnenia. To znamená, že plnenia sa môže domáhať len ten subjekt záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý už sám plnil alebo je pripravený ho plniť. Pri posúdení vzájomných práv a povinností subjektov záväzkovo-právneho vzťahu je vždy rozhodujúci obsah ich dohody, ktorá nemôže byť v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona.

Právne následky synalagmy sa vo všeobecnosti prejavujú v námietke nesplnenia zmluvy (*exceptio non adimpleti contractus*)<sup>19</sup>, ktorú možno vzniesť v prípade, ak si majú subjekty záväzkovo-právneho vzťahu poskytnúť plnenie súčasne a jeden z nich požaduje plnenie bez toho, aby sám plnil alebo bol pripravený plniť svoj vzniknutý záväzok. V prípade opodstatnenosti tejto námietky nesplnenia zmluvy nie je druhý subjekt záväzkovo-právneho vzťahu povinný splniť svoj záväzok a teda sa z tohto dôvodu ani nemôže dostať do omeškania, pričom tento stav vyplýva z neexistencie povinnosti plniť tomu, kto ešte nesplnil svoju vzájomnú povinnosť a ani nie je pripravený ju splniť<sup>20</sup>.

Tieto právne následky vzájomnosti záväzkov upravuje aj Občiansky zákonník, pričom tento režim nie je možné uplatniť proti vôli subjektov záväzkovo-právneho vzťahu a v prípade, ak tento režim vylučuje priamo zákon, napríklad v prípade vydania bezdôvodného obohatenie získaného plnením bez právneho dôvodu. Ako príklad možno uviesť dohodu účastníkov kúpnej zmluvy o splatnosti záväzku kupujúceho k určitému konkrétnemu časovému horizontu, ktorý nie je súčasne viazaný k vzájomnému splneniu povinnosti predávajúceho odovzdať kupujúcemu predmet kúpy, kedy je predávajúci oprávnený domáhať sa splnenia záväzku kupujúcim zaplatiť kúpnu cenu bez ohľadu na to, či sám predávajúci skôr splnil svoj záväzok z kúpnej zmluvy voči kupujúcemu<sup>21</sup>.

Občiansky zákonník rovnako myslí aj na prípad, kedy jeden subjekt záväzkovo-právneho vzťahu má plniť vopred, pričom takýto záväzok môže vzniknúť buď zo zmluvy alebo priamo zo zákona. Občiansky zákonník pri vzniku takejto situácie upravuje právo subjektu záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý má plniť vopred, odoprieť

---

<sup>19</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol.: Občianské právo hmotné 2. Díl třetí: Záväzkové právo. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, Str. 62.

<sup>20</sup> Vid' § 560 Občianskeho zákonníka

<sup>21</sup> Uznesenie Najvyššieho súdu, sp. zn. 25Cdo 2169/99 z 15.08.2000

poskytnúť svoje plnenie až do času, kým druhý subjekt neposkytne alebo nezabezpečí vzájomné plnenie za súčasného splnenia podmienky, že plnenie druhého subjektu je ohrozené určitými kvalifikovaným skutočnosťami, ktoré nastali po uzavretí zmluvy alebo už existovali v čase uzatvorenia zmluvy, avšak subjekt povinný plniť vopred o týchto skutočnostiach nemal vedomosť<sup>22</sup>. „Nestačí ohrozenie akoukoľvek skutočnosťou, ale plnenie druhej strany musí byť ohrozené skutočnosťami, ktoré:

- a) objektívne ohrozujú splnenie,
- b) nastali u druhého účastníka (teda nie všeobecné okolnosti),
- c) nastali až po uzatvorení zmluvy alebo existovali, ale neboli tomuto účastníkovi známe.“<sup>23</sup>

Na základe všetkých vyššie uvedených charakteristických črt kúpnej zmluvy, ako občianskoprávneho inštitútu je možné definovať v krátkosti kúpnu zmluvu ako dvojstranný právny úkon, ktorý zakladá relatívny, synalagmatický záväzkovo-právny vzťah medzi minimálne dvoma individuálne určeným subjektmi, medzi ktorými vzniká právne puto vyjadrené vzájomnými právami a povinnosťami na základe slobodného rozhodnutia týchto subjektov, obsah ktorého je obmedzený najmä dohodou týchto subjektov a kogentnými ustanoveniami zákona, pričom základným účelom tohto právneho titulu je prevod vlastníckeho práva k veci za odplatu.

Rovnako je potrebné uviesť, že pri analýze získaných informácií týkajúcich sa charakteristiky neobchodnej kúpnej zmluvy ako občianskoprávneho záväzkového inštitútu som nezistil žiadne zásadné nezrovnalosti v jej ponímaní v právnej teórii a ani v právnej praxi.

## 2. 2 Pojmové znaky kúpnej zmluvy

Ako už bolo vyššie uvedené, kúpna zmluva je kauzou vzniku relatívneho záväzkovo-právneho vzťahu, je dvojstranným právnym úkonom, ktorým sa predávajúci zaväzuje odovzdať kupujúcemu predmet kúpy do vlastníctva a kupujúci sa zaväzuje prevziať predmet kúpy a zaplatiť zaň predávajúcejmu kúpnu cenu. Občiansky zákonník

---

<sup>22</sup> Vid' § 560 druhá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>23</sup> JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol.: Občianský zákoník. 7. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2002, Str. 682.

ustanovuje, že „z kúpnej zmluvy vzniká predávajúcemu povinnosť odovzdať predmet kúpy kupujúcemu a kupujúcemu vzniká povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň dohodnutú cenu predávajúcemu“<sup>24</sup>.

Z uvedeného je zrejmé, že Občiansky zákonník pre platný vznik kúpnej zmluvy vyžaduje existenciu dvoch strán, čo plynie aj z toho, že kúpnu zmluvou sa zakladá záväzkovo-právny vzťah, ktorý musí byť minimálne dvojstranný.

Občiansky zákonník vymedzuje strany kúpnej zmluvy ako predávajúceho a kupujúceho, pričom predávajúci je strana záväzkovo-právneho vzťahu, ktorá sa kúpnu zmluvou zaväzuje odovzdať vec a kupujúci je stranou, ktorá sa zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu. Na týchto stranách môžu vystupovať buď fyzické osoby, právnické osoby alebo štát, ktorý má v občianskoprávných vzťahoch postavenie právnickej osoby<sup>25</sup>, pričom každý subjekt musí mať nielen právnu subjektivitu, ale aj spôsobilosť na právne úkony. „V prípade písomnej kúpnej zmluvy je potrebná presná identifikácia predávajúceho i kupujúceho, aby nemohlo dôjsť k ich zámene. Nepresné označenie účastníka písomnej kúpnej zmluvy, najmä ak sa týka prevodu nehnuteľnosti, môže v niektorých prípadoch viesť k jej neplatnosti.“<sup>26</sup> Pokiaľ je na jednej zo zmluvných strán, prípadne na oboch stranách kúpnej zmluvy viacero účastníkov, každý z týchto účastníkov musí byť identifikovateľný. Chyba v označení niektorého z účastníkov kúpnej zmluvy nemusí spôsobovať jej neplatnosť, pokiaľ možno z celého obsahu kúpnej zmluvy jej výkladom, prípadne objasnením skutkových okolností, za ktorých došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, zistiť, kto bol účastníkom kúpnej zmluvy, o ktorom vznikli pochybnosti.<sup>27</sup> V tejto súvislosti je možné ako príklad uviesť stav, kedy „bola v kúpnej zmluve právnická osoba ako kupujúca strana bezchybne označená v záhlaví s tým, že na konci textu zmluvy pripojil svoj podpis jej štatutárny orgán spolu s odtlačkom pečiatky spoločnosti a taktiež v návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy je ako kupujúci označená a štatutárnym orgánom podpísaná táto právnická osoba, je nepochybné, že uvedenie inej osoby v texte zmluvy, ako osoby, ktorá má nadobudnúť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, je len čiastočná nezrovnalosť, ktorá nemôže spôsobovať absolútnu

---

<sup>24</sup> § 588 Občianskeho zákonníka.

<sup>25</sup> Vid'. § 21 Občianskeho zákonníka.

<sup>26</sup> FEKETE, I.: Občiansky zákonník 2. Veľký komentár. Bratislava: Eurokódex, 2011, Str.1761.

<sup>27</sup> Vid' Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 2 Cdon 386/96 z 10.04.1997

neplatnosť predmetnej zmluvy z dôvodu jej neurčitosti.<sup>28</sup>

Zmluvné strany nemusia byť pri uzatváraní kúpnej zmluvy reálne prítomné, avšak pre platnosť uzatvorenej zmluvy bez prítomnosti jednej, alebo oboch zmluvných strán je nevyhnutné, aby sa títo dali zastúpiť zástupcami.<sup>29</sup> Z kúpnej zmluvy však musí byť zrejmé, že túto za zmluvnú stranu uzatvoril splnomocnenec. „Túto požiadavku možno splniť aj tak, že plnomocenstvo, ktoré splnomocniteľ splnomocnencovi udelil na uzavretie zmluvy, tvorí neoddeliteľnú časť zmluvy; v prípade zmluvy o prevode nehnuteľností sa tak musí stať najneskoršie v okamihu podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy.<sup>30</sup>

Ako už bolo uvedené, neobchodná kúpna zmluva je kúpnu zmluvou uzatváranou medzi nepodnikateľmi, prípadne medzi nepodnikateľmi a podnikateľmi. Pokiaľ je jednou zo zmluvných strán podnikateľ, vystupuje zväčša na strane predávajúceho, pričom môže ísť o fyzickú osobu alebo právnickú osobu, ktorá kúpno predajné vzťahy realizuje v rámci svojej podnikateľskej činnosti. V prípade, ak na strane predávajúceho vystupuje osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení zmluvy koná v rámci svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, ide dodávateľa a teda kúpna zmluva je posudzovaná ako zmluva spotrebiteľská<sup>31</sup>, keďže na strane kupujúceho môže vystupovať už jedine nepodnikateľ, t. j. spotrebiteľ<sup>32</sup>. V opačnom prípade by išlo o kúpnu zmluvu obchodnej povahy.

V súvislosti s určením strán kúpnej zmluvy, kde jedna zmluvná strana je podnikateľom, je potrebné posudzovať jej právnu relevanciu nielen vzhľadom na správnu identifikáciu týchto zmluvných strán, na ich právnu subjektivitu a spôsobilosť na právne úkony, ale aj na oprávnenie zmluvnej strany, ktorá je podnikateľom, podnikateľ, t. j. na existenciu oprávnenia na akékoľvek podnikanie, či už živnostenské, na podnikanie podľa Obchodného zákonníka, či na podnikanie podľa osobitných predpisov. V tejto súvislosti súdna prax zaujala stanovisko, že pre platnosť kúpnej zmluvy nie je relevantná existencia oprávnenia na podnikanie, nakoľko absencia

---

<sup>28</sup> Uznesenie Najvyššieho súdu, sp. zn. 30 Cdo 2169/2006 z 27.02.2007.

<sup>29</sup> Vid' §31 a nasl. Občianskeho zákonníka.

<sup>30</sup> FEKETE, I.: Občiansky zákonník 2. Veľký komentár. Bratislava: Eurokódex, 2011, Str. 1762.

<sup>31</sup> Vid' § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

<sup>32</sup> Vid' § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka: Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

oprávnenia na podnikanie nemôže bez ďalšieho spôsobiť neplatnosť kúpnej zmluvy a túto neplatnosť tak nemôže namietat' ani neoprávnená podnikajúca osoba, ani druhá strana právneho vzťahu<sup>33</sup>.

Z uvedeného vyplýva, že zmluvné strany kúpnej zmluvy majú byť presne, úplne a pravdivo označené v každej kúpnej zmluve. Okrem konkrétnej identifikácie zmluvných strán Občiansky zákonník vyžaduje aj ďalšie náležitosti, ktoré sú nevyhnutné k platnému uzatvoreniu kúpnej zmluvy a ktoré súčasne vyjadrujú jej charakter a funkciu.

K základným pojmovým znakom kúpnej zmluvy patrí konsenzus účastníkov kúpnej zmluvy o predmete kúpy a kúpnej cene. Predmet kúpy a kúpna cena sú podstatnými náležitosťami (*essentia negotii*) kúpnej zmluvy, ktoré musia byť zmluvnými stranami dohodnuté, ak má byť kúpna zmluva platne uzatvorená. Popri týchto podstatných náležitostiach môže kúpna zmluva obsahovať aj ďalšie dojednania zmluvných strán, ktoré upravujú ich vzájomné práva a povinnosti. Ide o tzv. pravidelné náležitosti kúpnej zmluvy (*naturalia negotii*), príp. ďalšie dojednania k podstatným náležitostiam kúpnej zmluvy, tzv. vedľajšie náležitosti, dojednania (*accidentalia negotii*). V prípade, ak úprava týchto náležitostí nie je v kúpnej zmluve výslovne dohodnutá, napr. kúpna zmluva neobsahuje dobu a miesto plnenia, prechod vlastníckeho práva a nebezpečenstva náhodnej škody, prípadné podmienky odovzdania predmetu kúpnej zmluvy a spôsob platby atď., upravuje tieto otázky subsidiárne Občiansky zákonník.

### **2. 2. 1 Predmet kúpnej zmluvy v občianskom práve**

Predmet kúpnej zmluvy, t. j. vec, ktorú má predávajúci odovzdať do vlastníctva kupujúceho, je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy, bez ktorej kúpna zmluva nemôže platne vzniknúť. Predmetom kúpnej zmluvy môžu byť všetky veci v právnom zmysle, ktoré sú spôsobilé byť predmetom občianskoprávných vzťahov okrem vecí, ktorých povaha to nepripúšťa, ktoré sú osobitným zákonom vylúčené z voľného občianskoprávneho obratu, prípadne sú inak obmedzené v dispozícii, napr. veci vo výlučnom vlastníctve štátu.

---

<sup>33</sup> Vid' Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 32 Odo 314/2003 z 27.05.2004

Predmetom kúpnej zmluvy môžu byť teda všetky veci, ktoré sú objektívne ovládateľné človekom a slúžia ľudskej potrebe. Môže ísť o veci hnutel'né aj nehnuteľné, veci určené individuálne, druho­vo (genericky), hromadne, veci určené úhrnom (ako stoja a ležia), dokonca aj prírodné sily, pokiaľ spĺňajú pojmové náležitosti veci v právnom zmysle, napr. elektrická energia. Predmetom kúpnej zmluvy môže byť taktiež spoluvlastnícky podiel k veci (tzv. ideálna časť veci), súbor vecí, práva a iné majetkové hodnoty, pokiaľ to ich povaha pripúšťa. Keďže stavba nie je súčasťou pozemku<sup>34</sup>, stavba bez pozemku pod ňou, ako aj pozemok pod stavbou môžu byť samostatným predmetom kúpnej zmluvy.

V kúpnej zmluve je vec určená individuálne v prípade, ak táto zmluva obsahuje individualizujúce znaky, ktoré vec dostatočne odlišujú od iných vecí rovnakého druhu, pričom táto individuálne určená vec je nezastupiteľná, pokiaľ z kúpnej zmluvy nevyplýva niečo iné. Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ je individuálne určená vec nezastupiteľnou, predávajúci nemôže svoj záväzok splniť odovzdaním inej veci toho istého druhu a pokiaľ zanikne takto individuálne určená vec po uzatvorení zmluvy, nastane dodatočná nemožnosť plnenia<sup>35</sup> zo strany predávajúceho, čím zaniká jeho záväzok plniť. Záväzok predávajúce však takýmto spôsobom zanikne len v tom prípade, ak sa plnenie stalo nemožným z objektívnych dôvodov, pričom môže ísť aj o dočasnú nemožnosť plnenia. Posúdenie, či ide o nemožné plnenie, bude v konkrétnom prípade závisieť najmä od času splatnosti dohodnutého plnenia a od predmetu plnenia, t. j. obsahu záväzku. Pokiaľ je však v kúpnej zmluve dohodnutá zastupiteľná povaha individuálne určenej veci, aj pri zániku tejto veci pri alebo po uzatvorení kúpnej zmluvy je predávajúci povinný poskytnúť plnenie vo forme inej veci rovnakého druhu.

Ak v kúpnej zmluve nie predmet kúpnej zmluvy určený individuálne, je nutné pre platné uzatvorenie kúpnej zmluvy určiť predmet kúpnej zmluvy znakmi druhovými, ktoré plynú z povahy veci a dostatočného vymedzenia jej použitia. Pri druho­vo určenej veci by však kúpna zmluva mala obsahovať určenie kvality predmetu kúpnej zmluvy a najmä kvantitu. Množstvo, kvantitu vecí určených genericky, ktoré majú v zásade zastupiteľnú povahu, je nutné v kúpnej zmluve dohodnúť a to akýmkoľvek spôsobom, napr. pomocou merných, váhových, objemových, príp. iných jednotiek, nakoľko

---

<sup>34</sup> Vid' § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

<sup>35</sup> Vid' § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.



v prípade absencie určenia množstva druhovo určenej veci by nemusel záväzok pre neurčitosť obsahu vzniknúť<sup>36</sup>. V prípade absencie dohody o akosti predmetu kúpnej zmluvy platia ustanovenia Občianskeho zákonníka o tom, že dlžník je povinný plniť v priemernej strednej akosti<sup>37</sup>, teda pokiaľ nebola akosť predmetu kúpy dohodnutá v uzatvorenej kúpnej zmluve, nie je možné poskytnúť plnenie akostne horšie, ako je priemerná stredná akosť.

Spôsobilým predmetom kúpnej zmluvy je vec hromadná, od ktorej je nutné odlišovať predaj viacerých jednotlivých vecí, ktoré spravidla slúžia nejakému spoločnému účelu, a ktoré si môže kupujúci pred uzatvorením kúpnej zmluvy prehliadnúť. O predaj hromadnej veci ide vtedy, ak nie je v súpise vecí uvedená cena jednotlivých položiek, ale len celková kúpna cena za všetky spísané veci, alebo ak tieto jednotlivé veci boli oceňované ako súčasť hromadnej veci.

Rovnako spôsobilým predmetom kúpnej zmluvy je vec určená úhrnom (ako stojí a leží). Ide o osobitný prípad kúpnej zmluvy, kde jej predmetom je množstvo vecí, ktoré môžu byť napríklad nepriamo individualizované (napr. všetko nachádzajúce sa v určitej budove). Predmet úhrnnej kúpy je prakticky kúpa súboru vecí zahŕňajúca buď väčšie množstvo vecí určených podľa druhu, napr. stavebný materiál alebo viac vecí určených individuálne, napr. stroje. „Pri požiadavke určitosti predmetu kúpnej zmluvy pri predaji vecí určených úhrne je nutné vychádzať z vymedzenia tohto úhrnu za použitia údajov určených napríklad miestom, kde sa veci v určitom čase nachádzajú, ich druhovým určením a podobne; nie je možné ich stotožňovať s konkretizáciou (individualizáciou) jednotlivých predávaných vecí.“<sup>38</sup> Pri tejto kúpe predávajúci nezodpovedá za chyby veci okrem prípadu, že vec nemala vlastnosť, o ktorej predávajúci ubezpečil kupujúceho, že ju má alebo že by nemala vlastnosť, ktorú si kupujúci výslovne vymienil.<sup>39</sup> Takáto kúpna zmluva je vždy zmluvou občianskoprávnou, aj keď je uzatváraná medzi podnikateľmi v rámci ich podnikateľskej činnosti.<sup>40</sup>

Súbor vecí je taktiež spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov, a teda aj spôsobilým predmetom kúpnej zmluvy. „Súbor vecí tvoria veci, ktoré majú podobný

---

<sup>36</sup> Vid' § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>37</sup> Vid' § 496 Občianskeho zákonníka: Pokiaľ nie je akosť výslovne dohodnutá, je dlžník povinný plniť určité množstvo vecí určených v priemernej strednej akosti.

<sup>38</sup> Rozhodnutie Najvyššieho súdu, sp. zn. 32 Odo 441/2003 z 26.11.2003.

<sup>39</sup> Vid' § 501 Občianskeho zákonníka.

<sup>40</sup> Vid' rozhodnutie Najvyššieho súdu, sp. zn. 32 Odo 441/2003 z 26.11.2003

alebo rovnaký charakter alebo sú určené na rovnaký účel. ... Podmienkou toho, aby bolo niečo možné považovať za súbor vecí je, že musí ísť o súhrn niekoľkých jednotlivých vecí a nie o súhrn samostatných súčastí; druhou podmienkou je, aby boli tieto veci považované všeobecne (nie jednotlivcom) za jedinú vec.<sup>41</sup> Za súbor vecí možno považovať napríklad jedálenský servis, zbierku poštových známok a podobne.

Ako už bolo vyššie uvedené, predmetom kúpnej zmluvy môžu byť veci hnutel'né, napr. automobil, zariadenie domácnosti a podobne, ako aj veci nehnuteľné, napr. pozemok, byt, stavba, nebytový priestor. Predmetom kúpnej zmluvy však môže byť aj právo, napr. právo z duševného vlastníctva, ako aj iné hodnoty, ako ich povaha pripúšťa.

Pri pozitívnom vymedzení predmetu kúpnej zmluvy nie je možné opomenúť, že predmetom kúpnej zmluvy môžu byť aj veci, ktoré v čase uzatvorenia kúpenej zmluvy neexistujú a to aj napriek existencii zásady, „že bez predmetu kúpy niet kúpnej zmluvy (*nec emptio, nec venditio, sine re, quae veneat, potest intelligi*)“<sup>42</sup>. Ide o tzv. kúpu budúcej veci, pri ktorej v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy nie je známe, v akom množstve a kvalite veci v budúcnosti vzniknú alebo či vôbec vzniknú, pričom kupujúcemu vzniká záväzok zaplatiť iba za veci, ktoré mu predávajúci reálne odovzdá, alebo o tzv. kúpu nádeje, pri ktorej ide taktiež o veci, ktoré vzniknú v budúcnosti, avšak v tomto prípade sa kupujúci zaväzuje zaplatiť za tieto budúce veci bez ohľadu na to, či veci v budúcnosti vôbec vzniknú, príp. dôjde k čiastočnému splneniu.

Tzv. kúpu nádeje upravuje aj Občiansky zákonník tým spôsobom, že umožňuje uzatvoriť kúpnu zmluvu na budúce úžitky nejakej veci v celku (bez stanovenia počtu, váhy, akosti), alebo s nádejou na neisté budúce úžitky, ktorou sa kupujúci zaväzuje zaplatiť kúpnu cenu za úžitky určitej individualizovanej veci, ktoré majú vzniknúť po uzatvorení zmluvy.<sup>43</sup> Kúpna cena v tomto prípade nemusí vyjadrovať hodnotu očakávaných úžitkov kupujúcim, pričom kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu aj keď sa očakávaný výsledok nedostaví, pokiaľ sa samozrejme zmluvné strany nedohodnú inak. Kupujúcemu z takto uzatvorenej zmluvy vzniká právo na všetky úžitky spojené s predmetom kúpy, avšak rovnako nesie prípadnú stratu, pokiaľ sa jeho očakávanie nesplní. Kupujúcemu teda nevznikajú nároky na chyby veci.

---

<sup>41</sup> FEKETE, I. Občiansky zákonník 2. Veľký komentár. Bratislava: Eurokódex, 2011, Str. 1754.

<sup>42</sup> Tamtiež.

<sup>43</sup> Vid' § 595 Občianskeho zákonníka.

V súvislosti s predmetom kúpnej zmluvy je nutné vymedziť predmet kúpnej zmluvy nielen pozitívne, ale aj negatívne. Predmetom kúpnej zmluvy môže byť celá vec ako aj ideálna časť veci, ktorým je napríklad spoluvlastnícky podiel k veci, napr. k bytu, či domu, avšak predmetom kúpy nemôže byť reálna časť veci, napr. časť stavby, ktorá nie je reálne rozdelená, lebo v dôsledku nesamostatnosti nie je ako taká predmetom práva, nemá povahu veci samostatnej<sup>44</sup>.

Predmetom kúpnej zmluvy nemôže byť súčasť veci<sup>45</sup> a príslušenstvo veci<sup>46</sup>, pokiaľ je určené k tomu, aby sa s hlavnou vecou trvalo užívalo, pričom zákon môže ustanoviť výnimku z tohto princípu.

Súčasťou veci je všetko, čo k veci podľa jej povahy prináleží a nemôže byť od nej oddelené bez toho, aby sa týmto oddelením hlavná vec znehodnotila<sup>47</sup>, čo znamená, že hlavná vec už nemôže slúžiť pôvodnému účelu vôbec, príp. v plnej miere, čím dochádza k jej hospodárskemu poškodeniu, k strate jej peňažnej hodnoty. „Súčasť veci nie je spôsobilým predmetom občianskoprávneho vzťahu, pokiaľ zákon neustanoví inak. Súčasť veci zdieľa to, čo sa po právnej stránke týka veci hlavnej. Tak je tomu aj vtedy, ak sa v dôsledku faktického spojenia stala súčasťou veci hlavnej taká vec, ktorá bola vecou samostatnou.“<sup>48</sup> Z uvedeného vyplýva, že súčasť veci nie je samostatnou vecou v právnom význame a s hlavnou vecou tvorí jeden celok, pričom s prevodom hlavnej veci sa automaticky prevádza aj jej súčasť a to aj vtedy, ak nebola výslovne v zmluve uvedená. Súčasťou veci sú napríklad vonkajšie úpravy pozemku, vodovodné prípojky, kanalizácia, trávnaté porasty a podobe. Súčasť veci sa stáva samostatnou vecou až oddelením od hlavnej veci, pokiaľ zákon neustanovuje inak. Podľa platného práva súčasťou pozemku nie je stavba na ňom postavená, ale ak je vlastníkom pozemku a stavby tá istá osoba, možno stavbu prevádzať len spolu s pozemkom.

Na rozdiel od súčasti veci, príslušenstvo veci je vecou samostatnou, je spôsobilé byť samostatným predmetom kúpnej zmluvy, aj keď platí, že príslušenstvo sleduje

---

<sup>44</sup> Vid' rozhodnutie Najvyššieho súdu, sp. zn. 3 Cz 43/85 z 20.12.1985.

<sup>45</sup> Vid' § 120 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

<sup>46</sup> Vid' § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníčkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

<sup>47</sup> Nemožnosť oddeliť súčasť veci bez znehodnotenia veci znamená fyzickú neoddeliteľnosť súčasti, a rovnako neoddeliteľnosť a znehodnotenie funkčné.

<sup>48</sup> Rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 3Cz 3/90 z 31.01.1990.

právny osud hlavnej veci<sup>49</sup>, avšak len dokiaľ vlastník neprejaví vôľu oddeliť toto príslušenstvo od veci. Takýmto rozhodnutím vlastníka prestáva byť takáto vec príslušenstvom, keďže podľa rozhodnutia vlastníka už nie je príslušenstvom, nie je teda určená k tomu, aby bola trvale užívaná s hlavnou vecou. „Príslušenstvo veci môže byť prevedené na nového nadobúdateľa, a to buď súčasne s hlavnou vecou, alebo nezávisle na tomto prevode; neprechádza však vždy bez ďalšieho na nadobúdateľa hlavnej veci. V zmluve o prevode nehnuteľnosti preto musia byť popri hlavnej veci uvedené a riadne identifikované aj veci, ktoré sú jej príslušenstvom.“<sup>50</sup> Ak tvorí nehnuteľnosť príslušenstvo hlavnej veci, môže dôjsť k jeho prevodu len pokiaľ bola v zmluve vyjadrená vôľa previesť aj príslušenstvo veci<sup>51</sup>, teda nehnuteľnosť. V tomto prípade musí byť bez všetkého dodržaná písomná forma kúpnej zmluvy a to aj v prípade, ak nehnuteľnosť nie je predmetom evidencie katastra nehnuteľností.

Je zrejmé, že príslušenstvo veci je za podmienok ustanovených zákonom spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov. Súčasne platné právo neobsahuje žiadne zákonné ustanovenie o tom, že by na nadobúdateľa hlavnej veci prechádzalo aj príslušenstvo veci. K prevodu vlastníckeho práva k príslušenstvu hlavnej veci je nevyhnutné prejsť vôľu previesť aj toto príslušenstvo právne významným spôsobom, inak príslušenstvo ostáva vo vlastníctve scudziteľa hlavnej veci.<sup>52</sup> Na odstránenie pochybností pri uzatváraní kúpnej zmluvy je preto potrebné, aby bolo presne vymedzené, či je predmetom kúpnej zmluvy je aj príslušenstvo a v prípade, ak je predmetom kúpnej zmluvy, je potrebné jeho výslovné, menovité uvedenie tak, aby bolo toto príslušenstvo identifikovateľné. Takýmto spôsobom je možné predísť súdnym sporom.

Spôsobilým predmetom kúpnej zmluvy nie sú platné tuzemské peniaze, ktoré sú zákonným platidlom. Predmetom kúpnej zmluvy však môžu byť peniaze, ktoré prestali byť zákonným platidlom, napr. historické mince, alebo aj cudzie peniaze, tzv. valuty.

Predmetom kúpnej zmluvy, v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa nemôžu byť nebezpečné výrobky. Pokiaľ sa predávajúci dozvie akékoľvek skutočnosti nasvedčujúce tomu, že predal spotrebiteľovi nebezpečné výrobky, je povinný ho o tom bezodkladne

---

<sup>49</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 22Cdo 2394/2004 z 12.07.2005.

<sup>50</sup> VOJČÍK, P.: Občiansky zákonník. Stručný komentár. Tretie, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, 2010, Str. 277.

<sup>51</sup> Vid' Rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 31Cdo 2772/2000 z 11.09.2003.

<sup>52</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 22Cdo 2394/2004 z 12.07.2005.

informovať a pokiaľ to nie je možné, je predávajúci povinný informovať verejnosť a príslušné štátne orgány vykonávajúce dohľad nad ochranou spotrebiteľa účinným spôsobom. Obdobnú povinnosť má taktiež výrobca, dopravca aj dodávateľ.

Platná právna úprava, ako vyplýva z vyššie uvedeného, poskytuje relatívne široký priestor k vymedzeniu predmetu kúpnej zmluvy zmluvnými stranami, resp. vytvára široký priestor pre kúpnopredajné vzťahy v občianskoprávnej sfére. Na záver je však nutné uviesť, že aj vymedzenie predmetu kúpnej zmluvy zmluvnými stranami musí spĺňať základné náležitosti právneho úkonu, najmä jeho spôsobilosť byť predmetom občianskoprávneho vzťahu, jeho možnosť plnenia, určitosť prejavov vôle pri jeho vymedzení atď. a to pod hrozbou neplatnosti právneho úkonu so všetkými právnymi následkami s tým spojenými.

### **2. 2. 2 Kúpna cena ako pojmový znak kúpnej zmluvy v občianskom práve**

Druhou podstatnou náležitosťou a súčasne základným pojmovým znakom kúpnej zmluvy v zmysle platnej občianskoprávnej úpravy je dohoda zmluvných strán o cene. Dohodou o cene je potrebné rozumieť nielen dohodu o tom, že za predmet kúpy je kupujúci povinný uhradiť kúpnu cenu, ale aj určenie jej výšky, príp. spôsobu jej určenia a to pod hrozbou neplatnosti celej kúpnej zmluvy.

Kúpna cena musí byť dohodnutá oboma zmluvnými stranami. Dohoda zmluvných strán o tom, že kúpnu cenu určí len jedna z nich podľa vlastnej úvahy je neúčinná a má za následok to, že nevznikla platná kúpna zmluva. Zmluvné strany si však môžu dohodnúť, že kúpnu cenu určí tretia, od kúpnej zmluvy nezávislá osoba. Kúpnu zmluvu je tak možné platne uzavrieť napríklad aj takým určením ceny, že sa zmluvné strany dohodnú na tom, že cenu určí určitá osoba, ide o tzv. cenovú arbitráž, avšak touto osobou nesmie byť jedna zo zmluvných strán.

Občiansky zákonník kategoricky vyžaduje dohodu zmluvných strán o kúpnej cene, na rozdiel od Obchodného zákonníka, ktorý pripúšťa vznik obchodnej kúpnej zmluvy aj bez dohody zmluvných strán o kúpnej cene a je výlučne na zmluvných stranách, akým spôsobom túto kúpnu cenu určia.<sup>53</sup>

Kúpnu cenu možno považovať za odplatu, ktorú je kupujúci zaviazaný

---

<sup>53</sup> Vid' § 409 ods. 2 Obchodného zákonníka.

poskytnúť predávajúcemu za predmet kúpy (v zmluve uvedený), ktorá stanovená v peniazoch a vyjadruje požiadavku ekvivalentnosti výmeny vecí, práv a iných majetkových hodnôt za peniaze.<sup>54</sup>

Kúpna cena musí byť v kúpnej zmluve určená konkrétnou peňažnou hodnotou, avšak pre platnosť kúpnej zmluvy postačuje aj určenie spôsobu stanovenia výšky kúpnej ceny, ktorým je možné nepochybné určiť výšku kúpnej ceny aj po uzatvorení kúpnej zmluvy, nakoľko kúpna zmluva nemôže byť platne uzatvorená bez dohody zmluvných strán o jej podstatných náležitostiach, ktorou je aj kúpna cena. V prípade, ak predmet kúpnej zmluvy podlieha určenej cenovej regulácii s určením ceny, postačuje údaj, že kupujúci zaplatí cenu určenú danou cenovou reguláciou, pričom kúpna cena sa v tomto prípade určí podľa príslušných cenových predpisov.

Dohoda o kúpnej cene, rovnako ako dohoda o predmete kúpy, musí spĺňať všetky podstatné náležitosti právneho úkonu pod hrozbou neplatnosti. V tomto prípade mám na mysli predovšetkým požiadavku určitosti právneho úkonu. Ako príklad možno uviesť zaužívanú súdnu prax v prípade špecifikácie kúpnej ceny za prevod viacerých nehnuteľností, kde všeobecné súdy zaujali stanovisko, že pokiaľ v kúpnej zmluve, ktorou sa prevádza viacero nehnuteľností, účastníci dohodnú cenu tak, že v zmluve nie je cena jednotlivých nehnuteľností špecifikovaná (a to ani odkazom na znalecký posudok) a z povahy prevádzaných nehnuteľností je zrejmé, že nemôže ísť o rovnaké ceny, potom platí, že pokiaľ je zmluva neplatná ohľadne prevodu jednej nehnuteľnosti, je neplatná i v časti týkajúcej sa ostatných nehnuteľností.<sup>55</sup>

Požiadavke určitosti dohody zmluvných strán o kúpnej cene nevyhovuje napríklad ani dohoda zmluvných strán spočívajúca v odkaze na znalecký posudok, ktorý má byť vypracovaný v budúcnosti. Obsah takejto dohody o kúpnej cene nespĺňa požiadavku určitosti prejavu vôle, nakoľko zmluvné strany nemajú v čase uzatvárania kúpnej zmluvy žiadnu vedomosť o tom, za akú cenu sa vec predávala a tento nedostatok nie je možné ani odstrániť výkladom.<sup>56</sup>

Čo sa týka výšky kúpnej ceny, zmluvné strany nie sú v zásade obmedzované pri jej dohadovaní, teda si môžu dohodnúť aj výšku kúpnej ceny odchyľne od ceny

---

<sup>54</sup> Vid' uznesenie Najvyššieho súdu, sp. zn. 30Cdo 1088/2008 z 20.01.2009.

<sup>55</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol.: Občanské právo hmotné 2. Díl. Třetí: Závazkové právo. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, Str. 157.

<sup>56</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 22Cdo 1625/2002 z 28.01.2003.

obvyklej, tržnej.<sup>57</sup> Jedinou požiadavkou Občianskeho zákonníka vo vzťahu k dohode o výške kúpnej ceny je súlad dohodnutej ceny so všeobecne záväznými právnymi predpismi<sup>58</sup> pod hrozbou relatívnej neplatnosti právneho úkonu<sup>59</sup>.

Výška kúpnej ceny je tak ponechaná na zmluvnú voľnosť účastníkov tohto záväzkovo-právneho vzťahu, ktorá je v občianskoprávných vzťahoch len minimálne obmedzená všeobecne záväznými právnymi predpismi. To znamená, že cena stanovená týmito všeobecne záväznými právnymi predpismi, alebo z týchto všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývajúca, môže byť dohodou účastníkov kúpnej zmluvy prekročená alebo znížená, pokiaľ tieto predpisy túto možnosť nevyklúčujú. Pokiaľ však všeobecne záväzný právny predpis nereguluje kúpnu cenu, jej výška tak závisí výlučne na dohode zmluvných strán.

Takýmto všeobecne záväzným právnym predpisom je zákon o cenách, ktorý upravuje nielen reguláciu cien, ale aj uplatňovanie regulácie cien a kontrolu cien výrobkov, výkonov, prác a služieb na tuzemskom trhu, vrátane cien tovaru z dovozu cien tovaru určeného pre vývoz, pričom postup pri regulácii cien podľa zákona o cenách sa platí aj pri prevodoch práv, a pri prevodoch a prechodoch vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, vrátane užívacích práv k nehnuteľnostiam.<sup>60</sup>

Reguláciou cien sa rozumie stanovenie výšky cien, t. j. medzi, v ktorých môžu byť ceny zmluvnými stranami dojednávané, priame usmerňovanie výšky cien alebo aj určenie postupu pri dojednávaní, uplatňovaní a vyúčtovaní cien nehnuteľností, ich častí a služieb spojených s ich užívaním cenovými orgánmi, pričom rozhodnutia týchto cenových orgánov sú záväzné pre tie osoby, ktoré sú vymedzené v takomto rozhodnutí.<sup>61</sup>

Regulácia cien sa uplatňuje najmä v prípadoch, kedy účinky obmedzenia hospodárskej súťaže ohrozujú trh, alebo ak si to vyžaduje mimoriadna situácia vzniknutá na trhu, kedy sú štátne orgány oprávnené svojimi rozhodnutiami usmerniť tvorbu cien.

Podľa zákona o cenách je možné určiť štyri základné spôsoby regulácie cien na trhu:

---

<sup>57</sup> Vid' uznesenie Najvyššieho súdu, sp. zn. 30Cdo 1088/2008 z 20.01.2009.

<sup>58</sup> Vid' § 589 Občianskeho zákonníka.

<sup>59</sup> Vid' § 40a Občianskeho zákonníka.

<sup>60</sup> Vid' § 1 ods. 1 a 3 zákona o cenách.

<sup>61</sup> Vid' § 3 zákona o cenách.

1) Úradné stanovenie ceny cenovým orgánom pri určitom druhu tovaru. Cenový orgán, ako aj miestny orgán, môže stanoviť maximálnu cenu, ktorú nie je možné prekročiť. Cenový orgán môže určiť aj cenu pevnú a cenu minimálnu, pričom toto oprávnenie už nemá orgán miestny. Pevná cena je cena presne určená a nie je ju možné zmeniť ani dohodou zmluvných strán a minimálna cena je cena, ktorú nie je možné znížiť dohodou zmluvných strán.

2) Vecné usmerňovanie vývoja cien. Usmerňovanie vývoja cien spočíva v stanovení podmienok pre dojednávanie cien zmluvnými stranami. Týmito podmienkami sú maximálny rozsah možného zvýšenia ceny tovaru vo vymedzenom období, alebo maximálny podiel, v ktorom je možné premietnuť do ceny zvýšenie cien určených vstupov v určitom období, alebo stanovením záväzného postupu pri tvorbe ceny alebo jej kalkulácii.

3) Časové usmerňovanie ceny. Pri časovom usmerňovaní cien cenový orgán ustanoví minimálne časové obdobie pre včasné ohlásenie zvýšenia ceny, alebo minimálnu lehotu, uplynutím ktorej je možné zvažované zvýšenie cien realizovať, alebo stanovením časového obmedzenia zákazu opätovného zvýšenia ceny.

4) Cenové moratórium, ktorým sa rozumie časovo obmedzený zákaz zvyšovania cien na doposiaľ platnú úroveň určitého tovaru na trhu.

Pokiaľ sa u niektorého tovaru na trhu uplatňuje regulácie cien podľa zákona o cenách, cenové orgány zaraďujú takýto tovar svojim rozhodnutím do zoznamu tovaru s regulovanými cenami, pričom tieto skutočnosti sú uverejnené v Cenovom vestníku.<sup>62</sup> V prípade realizácie cenovej regulácie je nutné dodržať požiadavku ústavnosti v tom zmysle, že prostredníctvom cenovej regulácie nesmie dôjsť k takému zníženiu cien, výška ktorej by v zásade eliminovala aj samotnú návratnosť preukázaných a nutne vynaložených nákladov, nakoľko takýto stav by poprel účel a všetky funkcie vlastníckeho práva.

Občiansky zákonník výslovne ustanovuje relatívnu neplatnosť právneho úkonu ako právny následok nedovoleného odchýlenia sa od ceny určenej cenovým predpisom platným v dobe uzatvorenia kúpnej zmluvy<sup>63</sup>. Pokiaľ sa oprávnený účastník tohto

---

<sup>62</sup> SKÁLOVÁ, J., SKÁLA, M.: Zákon o cenách. Regulace cen. ASPI – Ceny v účetníctví a daních, 2002, č. 32. ASPI ID: LIT19393CZ.

<sup>63</sup> Vid' § 589 Občianskeho zákonníka: Cenu je potrebné dohodnúť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.



zmluvného vzťahu dovoľá relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zákonnej trojročnej premlčacej dobe, nespôsobuje to neplatnosť celej kúpnej zmluvy, ale táto zmluva je neplatná len v rozsahu, v ktorom odporuje príslušnému cenovému predpisu.

Všeobecne platí a je samozrejmosťou, že účastníci kúpnej zmluvy nie sú v zásade viazaní či obmedzovaní v ich zmluvnej voľnosti pri určení výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. V takomto prípade si účastníci kúpnej zmluvy môžu dohodnúť aj cenu, ktorá sa odchyľuje od ceny obvyklej, ceny trhovej, pričom vo väčšine prípadov ide o cenu podstatne nižšiu. Platné právo nemá žiadne zákonné ustanovenie pre prípad, že dohodnutá kúpna cena je príliš nízka (*laesio enormis*), pokiaľ takáto kúpna cena nie je v rozpore s cenovými predpismi.<sup>64</sup> Občiansky zákonník rovnako neobsahuje ani žiadne zákonné ustanovenie pre prípad, že dohodnutá kúpna cena je príliš vysoká, pokiaľ samozrejme táto kúpna cena nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi reguláciu cien.

Pri určenej výšky kúpnej ceny príliš nízkej alebo príliš vysokej „nie je možné vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu (nie však sama o sebe) napĺňať znaky konania kolidujúceho s dobrými mravmi.“<sup>65</sup> „Skutočnosť predaja veci značne pod cenu nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy.“<sup>66</sup> V tejto súvislosti teda zohráva veľký význam ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka<sup>67</sup>, podľa ktorého by bola absolútne neplatná taká kúpna zmluva, ktorá by sa dohodnutou kúpnu cenou, či už príliš nízkou, alebo príliš vysokou, s prihliadnutím na okolnosti, za ktorých bola táto kúpna cena dohodnutá, priečila dobrým mravom.

Dohoda o cene, teda dohoda o určení výšky kúpnej ceny ako odplaty za predmet kúpy je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy, ktorej absencia alebo neurčitosť, prípadne rozpor s dobrými mravmi spôsobuje neplatnosť celej kúpnej zmluvy.

Aplikačná prax okrem vyššie uvedeného posudzovala aj prípady jednania na oko, t. j. prípady simulácie uzatvorenia písomnej kúpnej zmluvy s určitou kúpnu cenou za predmet kúpy, ktorou bola nehnuteľnosť, pričom kúpna cena v skutočnosti bola

---

<sup>64</sup> Vid' uznesenie Najvyššieho súdu, sp. zn. 30Cdo 1088/2008 z 20.01.2009. Porovnaj s rozsudkom Najvyššieho súdu, sp. zn. 33Odo 407/2003 z 16.10.2003, uznesením Najvyššieho súdu 22Cdo 5040/2007 z 11.02.2008, rozsudkom Najvyššieho súdu 30Cdo 21/2012 z 27.03.2012.

<sup>65</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu 30 Cdo 21/2012 z 27.03.2012.

<sup>66</sup> Uznesenie Najvyššieho súdu, sp. zn. 22 Cdo 5040/2007 z 11.02.2008.

<sup>67</sup> Vid' § 39 Občianskeho zákonníka: Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

dohodnutá v úplne inej výške, či už vyššej alebo nižšej. Pri zistení takéhoto nesúladu medzi predstieranou a zastretou vôľou účastníkov o základnej, podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností, t. j. o kúpnej cene, Najvyšší súd dospel k záveru, že takýto právny úkon je absolútne neplatný podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko ide o zastretý právny úkon (zmluva o prevode nehnuteľností), ktorý nebol urobený vo forme požadovanej zákonom, t. j. v písomnej forme.<sup>68</sup> Ak je v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti uvedená kúpna cena odlišná od kúpnej ceny skutočne dohodnutej, je neplatná celá kúpna zmluva a nie je možno považovať za platne uzatvorenú ani kúpnu zmluvu s cenou skutočne dohodnutou, ani kúpnu zmluvu s cenou uvedenou v písomnom vyhotovení.<sup>69</sup>

V súvislosti s touto podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy je nutné zaoberať sa aj ďalšími pravidelnými náležitosťami kúpnej zmluvy, ktorými sú najčastejšie splatnosť kúpnej ceny, spôsob úhrady a miesto platby, ktoré závisia už výlučne od dohody zmluvných strán. Tieto pravidelné náležitosti kúpnej zmluvy sú ponechané na zmluvnú vôľnosť účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu a špeciálna právna úprava neobchodnej kúpnej zmluvy im nevenuje v zásade žiadnu pozornosť, okrem určitých výnimiek.

V súvislosti s vyššie uvedenými vedľajšími náležitosťami však prax vytvorila určité základné, obvyklé spôsoby, podľa ktorých sa má pri plnení povinnosti zaplatiť kúpnu cenu postupovať. „Splatnosť kúpnej ceny môže byť dohodnutá súčasne s odovzdaním a prevzatím predmetu kúpy, neskôr ako sa predmet odovzdá a prevezme alebo vopred a k splneniu predmetu kúpy dôjde až dodatočne. Kúpnu cenu je možné zaplatiť naraz alebo po dohode v splátkach.“<sup>70</sup>

Účastníci kúpnej zmluvy sa tak môžu dohodnúť, že kupujúcemu vzniká povinnosť zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu pri riadnom odovzdaní a prevzatí veci, kedy je kúpna cena splatná súčasne s plnením predávajúceho, ide o tzv. kúpu z ruky do ruky.

Rovnako sa môžu dohodnúť, že splatnosť kúpnej ceny nastane neskoršie, až keď dôjde k odovzdaniu a prevzatiu predmetu kúpy, tzv. kúpa na úver. Pre tzv. kúpu na úver je charakteristická neskoršia splatnosť kúpnej ceny ako je plnenie predmetu kúpnej

---

<sup>68</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 30Cdo 885/2012 z 25.04.2012. Porovnaj s rozsudkom Najvyššieho súdu, sp. zn. 30Cdo 4242/2011 z 15.02.2012.

<sup>69</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 30Cdo 2216/2007 z 20.05.2008.

<sup>70</sup> VRABEC, J., ŠŤOVÍČEK, J.: Kupní smlouvy. 1 vydání. Praha: Prospektum, 2010, Str. 11.

zmluvy. Táto dohoda sa však netýka vzájomnej povinnosti predávajúceho odovzdať predmet kúpnej zmluvy kupujúcemu, teda predávajúci je povinný plniť v dohodnutom čase. Pri takto dohodnutej splatnosti kúpnej ceny si predávajúci zväčša zabezpečuje svoju pohľadávku určitým spôsobom, napr. záložným právom alebo výhradou vlastníctva. „Osobitným druhom kúpy na úver je kúpa na splátky, pri ktorej sa kúpna cena úveruje po častiach, pričom sú tieto časti (splátky) postupne splatené podľa určitého splácania.“<sup>71</sup>

Účastníci kúpnej zmluvy sa môžu dohodnúť na platbe vopred, kedy k odovzdaniu predmetu kúpy dochádza až po zaplatení kúpnej ceny, ide o tzv. pronumeračnú kúpu, ktorá je svojou povahou podobná kúpe s výhradou vlastníctva, avšak pri pronumeračnej kúpe sa podmieňuje vydanie predmetu kúpy kupujúcemu, nie zaplatenie celej kúpnej ceny. Táto pronumeračná kúpa (akontácia) je presným opakom kúpny na úver a Najvyšší súd v súvislosti s týmto typom kúpy uviedol, že „dohoda, podľa ktorej predávajúci predá predmet kúpy kupujúcemu až po plnej úhrade kúpnej ceny nie je v rozpore s dobrými mravmi“<sup>72</sup>

Rovnako ako splatnosť kúpnej ceny, aj spôsob jej úhrady a miesto plnenia je ponechané na zmluvnú voľnosť účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu. Tak sa účastníci kúpnej zmluvy môžu dohodnúť, či kúpna cena bude uhradená jednorázovo alebo v splátkach, v hotovosti alebo prevodom na účet, príp. prostredníctvom pošty a kde je miesto plnenia, napr. sídlo predávajúceho, bydlisko kupujúceho a pod.

Občiansky zákonník riešenie týchto otázok ponecháva širokej zmluvnej voľnosti účastníkom kúpnej zmluvy, a až pokiaľ absentuje takáto dohoda účastníkov vzniknutého záväzkovo-právneho vzťahu, aj dodatočná, a súčasne tieto otázky nie sú riešené ani obvyklými zvyklosťami, je potrebné sa pri ich riešení riadiť príslušnými zákonnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Ak teda absentuje akákoľvek dohoda účastníkov kúpnej zmluvy o splatnosti kúpnej ceny, je smerodajné to, čo je obvyklé pri danej konkrétnej kúpe, pričom kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu bez zbytočného odkladu<sup>73</sup>. Kupujúci je však oprávnený zaplatenie kúpnej ceny odoprieť, ak predávajúci, ktorý mal poskytnúť plnenie skôr alebo súčasne, sám svoj záväzok nesplnil, resp. nechce ho splniť; ak mal

<sup>71</sup> FEKETE, I.: Občiansky zákonník 2. Veľký komentár. Bratislava: Eurokódex, 2011, Str. 1760.

<sup>72</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 2 Cdon 1806/1996 z 27.04.1997

<sup>73</sup> Vid' § 591 prvá veta Občianskeho zákonníka.

kupujúci zaplatiť kúpnu cenu vopred a plnenie predávajúceho je ohrozené objektívnymi okolnosťami, o ktorých kupujúci v čase uzavretia zmluvy nevedel a to až do času, kým nedostane protiplnenie alebo kým mu predávajúci neposkytne zabezpečenie<sup>74</sup> a ak sa predmet kúpy odosiela na miesto splnenia alebo určenia a to až do doby, kým nemá možnosť si predmet kúpy prezrieť<sup>75</sup>.

Ak absentuje aj dohoda zmluvných strán o mieste plnenia (o mieste úhrade kúpnej zmluvy) platí, pokiaľ ide o úhradu kúpnej ceny v hotovosti, že miestom plnenia je bydlisko alebo sídlo predávajúceho<sup>76</sup>. Kupujúci je však oprávnený uhradiť kúpnu cenu aj prostredníctvom peňažného ústavu, alebo prostredníctvom pošty. V takomto prípade je kúpna cena zaplatená pripísaním sumy na účet predávajúceho v peňažnom ústave, prípadne vyplatením čiastky v hotovosti.<sup>77</sup>

## **2. 3 Funkcia kúpnej zmluvy a nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy**

### **2. 3. 1 Funkcia kúpnej zmluvy**

Ako už bolo niekoľkokrát uvedené, kúpna zmluva je kauzou vzniku záväzkovo-právneho vzťahu, pričom ide o jeden z najdôležitejších a najfrekventovanejších občianskoprávných zmluvných typov a to najmä vzhľadom na základnú funkciu, ktorú táto zmluva plní. Základnou funkciou a účelom kúpnej zmluvy je prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy. Predávajúci je totiž povinný na základe kúpnej zmluvy kupujúcemu predmet kúpnej zmluvy zaobstarat' a umožniť mu nadobudnutie vlastníckeho práva k tomuto predmetu.

Vlastnícke právo je vecným právom a už od dôb rímskeho práva je charakterizované ako právne panstvo nad vecou. V súčasnosti je vlastnícke právo definované ako možnosť vlastníka vec držať, užívať, nakladať s vecou podľa svojej vlastnej úvahy a vo svojom záujme, a to v medziach stanovených právnym poriadkom. Vlastnícke právo taktiež zahŕňa právo vlastníka domáhať sa od tretích osôb zdržania sa užívania veci vlastníka proti jeho vôli a zdržania sa konania, ktoré ruší vlastníka v jeho

---

<sup>74</sup> Vid' § 560 Občianskeho zákonníka.

<sup>75</sup> Vid' § 591 druhá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>76</sup> Vid' § 567 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>77</sup> Vid' § 567 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka.

držbe, užívaní veci a v dispozícii s ňou, čo značí, že vlastnícke právo je právom absolútnym a pôsobí voči všetkým (*erga omnes*). Obsahom vlastníckeho práva sú konkrétne oprávnenia vlastnícka a to právo vlastníka vec užívať a požívať jej plody a úžitky (*ius utendi et fruendi*), právo vlastníka s vecou disponovať (*ius disponendi*) a právo vlastníka vec držať (*ius possidendi*). Obsahom vlastníckeho práva však nie sú len práva, ale aj povinnosti vlastníka, nakoľko vlastníctvo zaväzuje a nesmie byť zneužitý na ujmu práv druhých alebo v rozpore so zákonom chránenými všeobecnými záujmami, nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.<sup>78</sup>

Nadobudnutie vlastníckeho práva závisí od rôznych právnych skutočností. Platné právo člení spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva na spôsob originárny, môže ísť napríklad o spracovanie veci, zhotovenie novej veci, výstavbu domu, oddelenie plodov atď., a na spôsob derivatívny, odvodený, kde patrí aj kúpna zmluva. Vlastnícke právo môže byť prevedené na inú osobu buď právnym úkonom, zmluvou, alebo dedením, na základe zákona, príp. rozhodnutím orgánu verejnej moci. Pri prevode vlastníckeho práva však platí zásada, že nikto nemôže preniesť viac práv, než sám má.<sup>46</sup>

Na základe uvedeného je zrejmé, že kúpna zmluva je nielen právnym úkonom zabezpečujúcim vznik záväzkovo-právneho vzťahu, ale aj jedným z najrozšírenejších derivatívnych spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, keďže je právnym titulom pre jeho prevod. Aj pri realizácii kúpnej zmluvy však striktné platí zásada, že vlastníka, predávajúci, nemôže preniesť na kupujúceho viac práv, ako sám má.

V českej právnej úprave je tak kúpna zmluva základným právnym titulom (*titulus acquirendi*) pre nadobudnutie vlastníckeho práva k veci, avšak samotným uzatvorením kúpnej zmluvy nedochádza k prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy z predávajúceho na kupujúceho, nakoľko kúpnu zmluvou vzniká len záväzok predávajúceho previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy na kupujúceho. K tomuto právnemu titulu je totiž potrebné priradiť spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva (*modus acquirendi*). Takáto právna úprava kúpnej zmluvy je podobná nemeckej dualistickej právnej úprave, ktorá delí túto na dve fázy, pričom v prvej fáze vzniká záväzkovo-právny vzťah konsenzom kontrahentov a v až druhej fáze dochádza

---

<sup>78</sup> Vid'. Čl. 11 ods. 3 Listiny základných práv a slobôd.

k samotnému prevodu vlastníckeho práva.

Predávajúci splní svoju povinnosť vyplývajúcu mu z kúpnej zmluvy, keď umožní kupujúcemu, podľa platnej právnej úpravy nadobudnúť vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy. Základným predpokladom pre splnenie povinnosti predávajúceho previesť vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy na kupujúceho je vlastnícke právo predávajúceho k predmetu kúpnej zmluvy, pričom vlastnícke právo predávajúceho k predmetu kúpnej zmluvy nemá na platnosť uzatvorenej kúpnej zmluvy vplyv<sup>79</sup>. Pokiaľ však predávajúci nenadobudne toto vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy do okamihu prechodu vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho, dochádza k porušeniu kúpnej zmluvy, nakoľko Občiansky zákonník neumožňuje legálne nadobudnúť vlastnícke právo k veci od nevlastníka, okrem prípadov ustanovených zákonom<sup>80</sup>.

Aj keď Občiansky zákonník neobsahuje žiadne zákonné ustanovenie umožňujúce nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka, zákonná úprava nebráni v žiadnom smere nadobudnúť vlastnícke právo k predávanej veci od predávajúceho, ktorý nie je vlastníkom predmetu kúpnej zmluvy, ale len so súhlasom vlastníka takejto veci. Ide o situácie, kedy samotný zákon umožňuje predaj veci osobou, ktorá nie je vlastníkom predmetu kúpy a predaja. Rovnako v prípade predaja veci titulom zmluvy o obstaraní predaja veci podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka kupujúci uzatvára zmluvu s osobou, ktorá nie je vlastníkom predmetu kúpy, ale s osobou, ktorej vlastník veci zveril túto vec na účel jej predaja.

Osobitná právna úprava platí taktiež pri prevode vlastníckeho práva k veci, ktorá je vo vlastníctve manželov, teda tvorí spoločný majetok manželov. V tomto prípade je rozhodujúce, či predaj veci patriacej do spoločného majetku manželov vybočuje z rámca obvyklej správy spoločného majetku, alebo nie. V prípade vybočenia z rámca obvyklej správy spoločného majetku manželov je druhý manžel oprávnený domáhať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu nesúhlasu s predajom veci patriacej do spoločného majetku manželov druhým manželom.

Pri prevode vlastníckeho práva titulom kúpnej zmluvy je rovnako podstatné určenie okamihu prevodu vlastníckeho práva, nakoľko s týmto okamihom zákon spája rôzne právne následky, napríklad prechod nebezpečenstva náhodnej skazy a náhodného

---

<sup>79</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 22Cdo 981/2001 z 11.12.2002

<sup>80</sup> Vid' FEKETE, I.: Občiansky zákonník 2. Veľký komentár. Bratislava: Eurokódex, 2011, Str. 1763.

zhoršenia veci, pričom tento okamih je rôzny v závislosti od povahy predmetu kúpnej zmluvy, t. j. či ide o vec hnutelnú alebo nehnuteľnú.

### 2. 3. 2 Nadobudnutie vlastníckeho práva k veci hnutelnej

Určenie okamihu prevodu, resp. nadobudnutia vlastníckeho práva k hnutelnej veci nie je problematické, nakoľko nadobudnutie vlastníckeho práva k hnutelným veciam Občiansky zákonník viaže spravidla na okamih prevzatia hnutelnej veci, ak zákon alebo dohoda účastníkov zmluvy neurčuje inak<sup>81</sup>. Samotný titul nadobudnutia vlastníckeho práva, t. j. v tomto prípade kúpna zmluva, totiž sama o sebe neznamená prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy (nemá tzv. translačný účinok), ale obsahuje len obligačný záväzok predávajúceho k prevodu vlastníckeho práva na kupujúceho, pričom tejto povinnosti predávajúceho musí zodpovedať povinnosť kupujúceho vec prevziať.

„Prevzatie a odovzdanie spoločne tvoria právny inštitút, ktorý sa označuje ako tradícia (traditio). Tradícia ako reálny právny úkon je vlastne odovzdaním veci v širšom zmysle. K tradícii hnutelnej veci dochádza tak, že scudziteľ odovzdá vec nadobúdateľovi a ten ju od neho prevezme. „<sup>82</sup>

„Tradícia sa uskutočňuje rôznymi spôsobmi. Typickou tradíciou je tzv. fyzické odovzdanie veci (*traditio corporalis*). Možno rozoznávať tri základné spôsoby fyzickej tradície:

a) odovzdanie veci z ruky do ruky (*traditio a manu ad manum*) pri osobnom styku scudziteľa a nadobúdateľa,

b) odovzdanie veci dištančným spôsobom (na diaľku), najmä poštovou alebo inou zásielkou (tradícia sa dovŕši až prevzatím veci na pošte),

c) odovzdanie veci prostredníctvom tretej osoby, ktorá nie je splnomocnencom (napr. scudziteľ uloží hmotnú vec za účelom splnenia dlhu do úradnej úschovy podľa § 569 OZ, pričom nadobúdateľ nadobudne vlastnícke právo k veci jej prevzatím z úschovy).

K tradícii môže dôjsť aj iným spôsobom, možno rozoznávať medzi týmito netradičnými spôsobmi tradície:

---

<sup>81</sup> Vid' § 133 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>82</sup> FEKETE, I.: Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava: Ing. Miroslav Mračko, 2007, Str. 293

a) pri kúpe má nadobúdateľ kupovanú vec u seba už z iného právneho dôvodu (napr. ako vypožičiavateľ) a dohodne sa so scudziteľom (s predávajúcim), že vec bude mať nabudúce u seba ako vlastník (*traditio brevi manu*); tento spôsob nadobúdania vlastníckeho práva je známy v prípade tzv. finančného leasingu,

b) scudziteľ sa dohodne s nadobúdateľom, že vec ktorú mu zmluvou scudzil (napr. predal), si ponechá u seba z iného právneho dôvodu, napr. ako jej nájomca (*constitutum possessorium*),

c) scudziteľ vec odovzdá nadobúdateľovi symbolicky (*traditio longa manu*); tak je tomu v prípade prenechania veci ako stojí a leží podľa § 501 OZ (napr. predávajúci odovzdá kupujúcemu súpis vecí a kľúče od uzamknutej skrinky, v ktorej sa nachádzajú uložené veci).<sup>83</sup>

V niektorých prípadoch však môže byť na úroveň prevzatia veci postavená aj iná skutočnosť. Rovnako sa účastníci zmluvy môžu dohodnúť, že okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy je odlišný od prevzatia veci, tradície, napr. vedľajším dojednaním o výhrade vlastníctva, kedy k nadobudnutia vlastníckeho práva dochádza až úplným splatením kúpnej ceny. Rovnako sa účastníci kúpnej zmluvy môžu dohodnúť, že vlastníctvo kupujúci nadobúda už okamihom uzatvorenia kúpnej zmluvy. Dohoda účastníkov kúpnej zmluvy o okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva však závisí aj od charakteru predmetu kúpnej zmluvy.

V prípade jednotlivu určenej veci sú zmluvné strany oprávnené dohodnúť sa na dobu, kedy sa kupujúci stáva vlastníkom predmetu kúpy odchylne od zákona. Zmluvné strany sa môžu napr. dohodnúť, že vlastnícke právo k jednotlivu určenej veci, ktorá je predmetom kúpy, nadobúda kupujúci v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy alebo aj v neskoršom období po uzatvorení kúpnej zmluvy.

V prípade druhovo určenej veci však nie je možné uzatvoriť dohodu o nadobudnutí vlastníckeho práva k takejto veci napr. v čase uzatvorenia zmluvy, keďže z povahy druhovo určenej veci vyplýva, že vlastnícke právo k takejto určenej veci je možné nadobudnúť až v okamihu jej individualizácie.

Účastníci kúpnej zmluvy sú oprávnení si dohodnúť aj nadobudnutie vlastníckeho práva po uzatvorení kúpnej zmluvy, pričom v tomto prípade môže byť táto dohoda účastníkov zmluvy platná aj v prípade druhovo určenej veci, keďže samotným

---

<sup>83</sup> FKETE, I.: Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava: Ing. Miroslav Mračko, 2007, Str. 293,294.



prevzatím predmetu kúpy dochádza k jej individualizácii. Táto dohoda účastníkov konania má často povahu tzv. výhrady vlastníctva, prostredníctvom ktorej si zmluvné strany dohodnú okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k veci až po zaplatení kúpnej ceny. Táto dohoda musí mať v zmysle zákona písomnú formu, inak je neplatná<sup>84</sup>.

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, pri kúpnej zmluve, predmetom ktorej je vec hnutel'ná, závisí doba nadobudnutia vlastníckeho práva k tejto hnutel'nej veci výlučne na vôli zmluvných strán a až pokiaľ absentuje prejav vôle zmluvných strán týkajúci sa určenia doby nadobudnutia vlastníckeho práva platí, že kupujúci nadobúda vlastnícke právo k predmetu kúpy tradíciou, pričom spôsob závisí od konkrétnych okolností prípadu a od okolností uzatvorenia kúpnej zmluvy.

### **2. 3. 3 Nadobudnutie vlastníckeho práva k veci nehnuteľnej**

Občiansky zákonník, na rozdiel od prevodu vlastníckeho práva k hnutel'nej veci, upravuje prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností, s inou právnou skutočnosťou, a to s vkladom (intabulácia) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorý je upravený osobitným právnym predpisom, pokiaľ špeciálny zákon neustanovuje inak<sup>85</sup>. Podľa právnej úpravy účinnej do 31.12.1992 sa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nadobúdalo účinnosťou zmluvy, ktorú zmluva nadobúdala právoplatnosťou rozhodnutia štátneho notárstva o jej registrácii<sup>86</sup>. V súčasnosti je právna úprava nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam titulom zmluvy založená na tzv. intabulačnej zásade (zásada konštitutívneho zápisu), podľa ktorej právo k nehnuteľnosti vzniká, mení sa alebo zaniká zápisom. Základným právnym dôvodom takejto právnej úpravy je dosiahnutie právnej istoty fyzických a právnických osôb.

V prípade nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností je teda nadobudnutie vlastníckeho práva dvojfázové. V prvej fáze musí vzniknúť záväzkovo-právny vzťah, teda je nutná existencia právneho titulu nadobudnutia vlastníckeho práva k tejto nehnuteľnosti. Takýmto titulom je aj kúpna zmluva, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k špecifikovanej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom evidencie

<sup>84</sup> Vid' § 601 prvá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>85</sup> Vid' § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

<sup>86</sup> Vid' Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M.: Občianský zákoník. Komentář. Str. 366.

katastra nehnuteľností, z predávajúceho na kupujúceho za dohodnutú kúpnu cenu,, a ktorá má právne účinky inter partes. V druhej fáze je potrebný vklad tohto vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, kedy vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nadobúda kupujúci, čím taktiež dochádza k dovŕšeniu vecno-právnych účinkov erga omnes.<sup>87</sup> „K tomu, aby bol splnený jeden z obligatórnych predpokladov pre povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností katastrálnym úradom, je nevyhnutné, aby kúpna zmluva bola uzatvorená skôr, ako bol podaný návrh na vklad podľa tejto zmluvy.“<sup>88</sup>

Vklad do katastra nehnuteľností je najdôležitejším druhom zápisu v katastri nehnuteľností, ktorý sa zapisuje do katastrálneho operátu. Zápisom do katastra nehnuteľností je aj záznam a poznámka, alebo ich výmaz. V porovnaní so Slovenskou právnou úpravou je vklad do katastra nehnuteľností definovaný odlišne. „Síce stále platí, že vkladom právo vzniká, mení sa alebo zaniká, ale novelou č. 90/1996 Sb. bolo výslovne stanovené, že vkladom sa rozumie až zápis do katastrálnych operátov. Odstránili sa tak pochybnosti, či vkladom je už rozhodnutie o povolení vkladu práva alebo až samotný zápis do katastrálnych operátov. Je však nutné rozlišovať medzi samotným rozhodnutím o povolení vkladu a potom samotný vklad, ktorým je až zápis do katastrálnych operátov. Okamih vykonania vkladu nie je totožný s rozhodnutím o povolení vkladu práva, pretože ho podľa § 3 ods. 1 zákona o zápisoch možno realizovať len na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu.“<sup>89</sup> Do katastra nehnuteľností sa zapisuje vlastnícke právo, záložné právo, právo zodpovedajúce vecnému bremenu a predkupné právo s účinkami vecného práva<sup>90</sup>, ako aj ďalšie práva, o ktorých to ustanoví zákon o katastri nehnuteľností, a to zápisom vkladu alebo výmazom vkladu z katastra nehnuteľností<sup>91</sup>, pričom k vzniku, zmene alebo zániku týchto práv dochádza „dňom vkladu do katastra nehnuteľností, pokiaľ Občiansky zákonník alebo iný zákon neustanoví inak“<sup>92</sup>. Vklad je možné realizovať len na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu alebo o výmaze vkladu z katastra nehnuteľností, na základe ktorého nastávajú právne účinky

<sup>87</sup> Vid' Rozsudok 30 Cdo 3991/2010 z 31.03.2011.

<sup>88</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008 z 26.01.2010

<sup>89</sup> DRÁČOVÁ, J., VOJČÍK, P., BAREŠOVÁ, E.: Katastrálny zákon s porovnaním úpravy v Českej republike. Plzeň: Aleš Čenek, s.r.o., 2012, Str. 41.

<sup>90</sup> Vid' § 1 ods. 1, 2 Zákona o zápisoch práv k nehnuteľnostiam.

<sup>91</sup> Vid' § 2 ods. 1 Zákona o zápisoch práv k nehnuteľnostiam.

<sup>92</sup> § 2 ods. 2 Zákona o zápisoch práv k nehnuteľnostiam.

vkladu späťne ku dňu, kedy bol návrh na vklad daného práva doručený príslušnému katastrálnemu úradu. Samotný vklad je katastrálny úrad povinný realizovať najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu. Voči rozhodnutiu katastrálneho úradu o vklade nie je prípustný opravný prostriedok, ani žaloba v správnom súdnictve.

Konanie o povolení vkladu možno začať len na návrh účastníka konania (spoločný návrh, pričom nie je vylúčený návrh len jedného účastníka), nie ex offi, t. j. z podnetu samotného katastrálneho úradu, pričom účastníkmi konania o povolení vkladu sú len účastníci právneho úkonu, na základe ktorého má byť právo k nehnuteľnosti do katastra zapísané. Novela zákona o zápisoch práv k nehnuteľnostiam (zákon č. 349/2011 Sb.), účinná od 01.01.2012 upravila začiatok konania v tom zmysle, že konanie o povolení vkladu je začaté okamihom (nie dňom) doručenia písomného návrhu účastníka konania príslušnému katastrálnemu úradu, pričom návrh sa podáva na stanovenom formulári. K návrhu musí byť priložená listina, na základe ktorej má byť právo do katastra zapísané a pokiaľ k návrhu nie je táto priložená ani v jednom vyhotovení, príp. nie je úradne overená priložená fotokópia tejto listiny, na návrh sa neprihliada, o čom musí byť navrhovateľ vyrozumieť. Touto právnou úpravou sa sleduje obmedzenie podávania návrhov na začatie konania o povolení vkladu, ktoré majú zabezpečiť výhodnejšie poradie. Nakoľko konanie o povolení vkladu má svoje špecifiká, pre potreby tejto práce postačuje podľa môjho názoru vymedziť základný postup katastrálneho úradu v konaní o povolení vkladu tak, ako je zobrazený v prílohe č. 1 tejto rigorózneho práce.

Z vyššie uvedenej skutočností možno jednoznačne konštatovať, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom evidencie katastra nehnuteľností, nadobúda kupujúci titulom kúpnej zmluvy späťne dňu, kedy bol návrh na vklad vlastníckeho práva doručený príslušnému katastrálnemu orgánu a to na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu katastra nehnuteľností o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu teda vznikajú až na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vždy ku dňu, kedy bol návrh na vklad nehnuteľnosti doručený katastrálnemu úradu. Ide o bezvýnimčnú zásadu, ktorá platí od účinnosti

zákona o zápisoch a nikdy nebola problematická. Z uvedeného dôvodu sa nikdy neobjavili snahy túto úpravu zmeniť.<sup>93</sup>

„To, že vklad do katastra nehnuteľností má spätné účinky ku dňu podania návrhu na vklad, nič nemení na tom, že právna skutočnosť, ktorá má za následok prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nastane až prevedením vkladu do katastra. Spätné právne účinky vkladu nastávajú len na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení(t. j. len vtedy, ak bolo návrhu na vklad právoplatným rozhodnutím katastrálneho úradu vyhovené) a odvíja sa od toho, že katastrálny úrad právoplatným rozhodnutím vyhovel návrhu na vklad, a že na základe tohto právoplatného rozhodnutia bol vykonaný zápis do katastrálnych operátov; dokedy nebolo o návrhu na vklad právoplatne rozhodnuté a dokiaľ nebol vykonaný zápis do katastrálnych operátov, nenastávajú ani spätné právne účinky vkladu vlastníckeho práva ku dňu, kedy bol príslušnému katastrálnemu úradu doručený návrh na vklad.“<sup>94</sup>

Kúpna zmluva, predmetom ktorej je nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností, je teda právnym dôvodom a vklad vlastníckeho práva uskutočnený na podklade tejto zmluvy je právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Aj napriek tomu, že na základe kúpnej zmluvy vznikajú jej účastníkom práva a povinnosti, ku vzniku vlastníckeho práva dochádza až vkladom (intabuláciou) do katastra nehnuteľností. Z uvedeného plynie, že takáto kúpna zmluva má jedine obligačné účinky, teda zaväzuje predávajúceho k tomu, aby vlastnícke právo k nehnuteľnosti previedol na kupujúceho ďalším úkonom, ktorý je právne uznaným spôsobom prevodu vlastníckeho práva.<sup>95</sup>

V tomto prípade je potrebné uviesť, že katastrálny orgán pred rozhodnutím o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností skúma, či je predávajúci oprávnený nakladať s vlastníckym právom k predmetnej nehnuteľnosti, príp. či toto jeho právo nie je obmedzené, skúma či je zmluva uzatvorená v predpísanej forme, či je obsah zmluvy určitý a zrozumiteľný. Bez ohľadu na to, však právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva nie je prekážkou, a ani nebráni tomu, aby všeobecný súd v občianskoprávnom konaní posudzoval platnosť a účinnosť titulu

---

<sup>93</sup> DRÁČOVÁ, J., VOJČÍK, P., BAREŠOVÁ, E.: Katastrálny zákon s porovnaním úpravy v Českej republike. Plzeň: Aleš Čenek, s.r.o., 2012, Str. 105.

<sup>94</sup> Rozsudok 30 Cdo 3991/2010 z 31.03.2011.

<sup>95</sup> Vid' Tamtiež.

prevodu vlastníckeho práva.

Ako už bolo uvedené, kúpna zmluva je len titulom nadobudnutia vlastníckeho práva, ku ktorému je nevyhnutná ďalšia právna skutočnosť, t. j. vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom z tejto zmluvy vznikajú zmluvným stranám práva a povinnosti, teda táto zmluva má obligačné účinky. Z uvedeného vyplýva, ani vyhlásenie konkurzu na majetok predávajúceho samo o sebe nemôže mať vplyv na platnosť uzatvorenej kúpnej zmluvy a pokiaľ nedošlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, alebo pokiaľ nezanikla táto zmluva iným spôsobom a súčasne nejde o právny úkon neúčinný, záväzok previesť vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy zostáva zachovaný, pričom tento záväzok je povinný realizovať správca konkurznej podstaty. Pokiaľ už bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva pred vyhlásením konkurzu, táto skutočnosť nebráni príslušnému katastrálnemu úradu pokračovať v konaní o povolení vkladu, pričom namiesto kupujúceho koná ako s účastníkom konania so správcom konkurznej podstaty predávajúceho.<sup>96</sup>

Osobitný právny režim nadobúdania vlastníckeho práva platí v prípade prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností, keď sa vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti nadobúda účinnosťou zmluvy<sup>97</sup>. Účinnosť zmluvy je potrebné stotožňovať s perfektnosťou zmluvy. Takáto zákonná úprava je určená napríklad pre prípady, keď sa na v katastri nehnuteľností evidovanom pozemku nachádza stavba, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností, je hlavnou samostatnou vecou a je prevádzaná či už s príslušenstvom alebo bez príslušenstva, napr. podzemná garáž.

## **2. 4. Vznik kúpnej zmluvy**

Kúpna zmluva vzniká okamihom jej účinnosti, t. j. okamihom, kedy sa predávajúci a kupujúci dohodnú na jej podstatných náležitostiach, t. j. na predmete kúpnej zmluvy a na kúpnej cene. Kúpna zmluva však okrem týchto podstatných náležitostí musí spĺňať aj podstatné náležitosti právneho úkonu a rovnako pri jej vzniku musia byť splnené všetky všeobecné predpoklady pre vznik zmlúv ustanovené Občianskym zákonníkom.

---

<sup>96</sup> Vid' Rozsudok 29 Odo 312/2003 z 31.01.2006.

<sup>97</sup> Vid' § 133 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Ako už bolo uvedené, kúpna zmluva je právnym úkonom pozostávajúcím z návrhu (oferty) a prijatia návrhu (akceptácie) a spočívajúcim vo vzájomných a obsahovo zhodných prejavoch vôle dvoch strán, na základe ktorých jednej strane, predávajúcemu, vzniká povinnosť predmet kúpy odovzdať kupujúcemu a druhej strane, kupujúcemu, vzniká povinnosť prevziať predmet kúpy od predávajúceho a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu.

Vznik kúpnej zmluvy je teda viazaný na dosiahnutie konsenzu zmluvných strán o predmete kúpa a kúpnej cene, pokiaľ zákon alebo dohoda zmluvných strán nevyžaduje ďalšie náležitosti, pričom tento konsenzus je daný okamihom, keď prijatie návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy nadobudne účinnosť. Prijatie návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy nadobúda účinnosť okamihom, keď včasné a úplné (bez dodatkov, výhrad, obmedzení, príp. iných zmien) prijatie návrhu, v ktorom je vyjadrený súhlas s obsahom právneho úkonu, t. j. s podstatnými, príp. aj ďalšími náležitosťami kúpnej zmluvy, dôjde navrhovateľovi<sup>98</sup>. Za prijatie návrhu však nemožno považovať mlčanie alebo nečinnosť<sup>99</sup>, teda napríklad ak akceptant nereaguje na návrh navrhovateľa aj napriek tomu, že navrhovateľ v návrhu uviedol, že pokiaľ nedostane odmietavú odpoveď do určitej doby, bude súhlas s uzatvorením zmluvy považovaný za daný a zmluva bude uzatvorená takýmto opomenutím konania akceptanta. Takéto vyhlásenie v návrhu nemá žiadne právne účinky, pokiaľ akceptant nesúhlasí s týmto návrhom.

Základným predpokladom consensu contrahitur obligatio, ako vyplýva z vyššie uvedených skutočností, je adresnosť prejavov vôle, právnych úkonov, určitému subjektu, vzájomnosť prejavov vôle a bezpochyby úplná zhodnosť obsahu týchto prejavov vôle prejavovaná navonok.

Pre kúpnu zmluvu platia, okrem všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o uzatváraní zmlúv aj všeobecné ustanovenia o právnych úkonoch. Keďže kúpna zmluva je právnym úkonom v zmysle Občianskeho zákonníka, musí spĺňať všetky zákonné predpoklady vzniku platného právneho úkonu pod následkom neplatnosti či už relatívnej, napr. z dôvodu uzatvorenia kúpnej zmluvy v omyle, alebo absolútnej, napr. z dôvodu nedovoleného plnenia, alebo z dôvodu neurčitosti dohody o kúpnej cene. Absolútnu neplatnosť právneho úkonu, teda aj kúpnej zmluvy, spôsobuje rovnako absencia formy právneho úkonu vyžadovaná zákonom alebo dohodou

---

<sup>98</sup> Vid' § 43c ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>99</sup> Vid' § 44 ods. 1 druhá veta Občianskeho zákonníka.

účastníkov.

V občianskom práve, najmä v občianskom záväzkovom práve, platí zásada bezformálnosti právnych úkonov, pričom účelom takejto právnej úpravy je podporiť plynulosť a rýchlosť občianskoprávneho zmluvného styku.

Občiansky zákonník nevyžaduje ani v prípade kúpnej zmluvy žiadnu osobitnú formu kúpnej zmluvy, okrem kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti<sup>100</sup>. Ide o všetky zmluvy týkajúce sa prevodu nehnuteľností, t. j. kúpna zmluva, darovacia zmluva, zámenná zmluva, ako aj zmluvy, prostredníctvom ktorých dochádza k prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom, k bytom a podobne.

V takomto prípade musí byť kúpna zmluva realizovaná v písomnej forme, pričom nepostačuje písomná forma návrhu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, a súčasne písomná forma prijatia takéhoto návrhu zmluvy, pretože tieto prejavy vôle účastníkov konania musia byť na jednej listine<sup>101</sup>. V prípade nedodržania takto zákonom ustanovenej formy kúpnej zmluvy, predmetom ktorej jej prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, zákon túto zmluvu postihuje absolútnou neplatnosťou.

Okrem uvedenej zákonnej výnimky sú zmluvné strany oprávnené dohodnúť sa aj v iných prípadoch na uzavretí kúpnej zmluvy v písomnej forme, pričom nedodržanie takto dohovorenej písomnej formy spôsobuje relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy.

Uzatvorenie kúpnej zmluvy v písomnej forme nemusí z technického hľadiska byť procesom spočívajúcim len v predložení písomného návrhu a v jeho písomnom prijatí<sup>102</sup>, nakoľko bežne dochádza pri obchodnom jednaní k osobnému styku, pri ktorom nie je vylúčené, aby zmluva bola uzatvorená ústne, okrem prípadu predaja nehnuteľností, a následne, podľa dohody zmluvných strán, mala byť vyjadrená v písomnej forme, pri ktorej však musí byť zákonný proces uzatvorenia písomnej zmluvy dodržaný.

„Písomná forma však právneho úkonu predpokladá existenciu dvoch náležitostí: písomnosti a podpisu<sup>103</sup>, pričom písomný prejav je platný až od podpisu konajúcej

---

<sup>100</sup> Vid' § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>101</sup> Vid' § 46 ods. 2 druhá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>102</sup> Vid' § 46 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>103</sup> Vid' § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

osoby, ktorý na rozdiel od textu písomnosti musí byť zásadne vlastnoručný. Možnosť nahradenia podpisu mechanickými prostriedkami prichádza do úvahy len tam, kde je to v občianskom právnom styku - posudzované objektívne - obvyklé.<sup>104</sup>

Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ nie je písomnosť obsahujúca podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, resp. akejkoľvek zmluvy, podpísaná oboma zmluvnými stranami, táto listina ostáva stále návrhom na uzatvorenie kúpnej zmluvy. K platnému uzatvoreniu kúpnej zmluvy je tak nevyhnutné nielen písomné vyhlásenie, prípadne iné písomné konanie, strany, ktorej bol tento písomný návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy doručený, z ktorého by bolo zrejmé, že návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy prijíma, ale rovnako je nevyhnutné aby toto vyhlásenie o prijatí návrhu došlo odosielajúcej strane a aby bolo urobené včas. Pokiaľ sa však vyžaduje prejav vôle na jednej listine, je potrebné, aby aj podpisy konajúcich osôb boli uvedené na tejto jednej listine.

K vzniku kúpnej zmluvy však môže dôjsť aj takým spôsobom, že prejav vôle jedného z účastníkov kúpnej zmluvy nahradí všeobecný súd svojím rozhodnutím, pričom takýto postup prichádza do úvahy pri zmluve o budúcej zmluve.

Len čo je kúpna zmluva uzatvorená, od toho okamihu platí so všetkými právnymi dôsledkami aj zásada *pacta sunt servanda*. Uzatvorením zmluva spravidla nadobúda zmluva aj účinnosť, t. j. vzniká možnosť sa domáhať sa s úspechom dohodnutého plnenia, pričom účinnosť zmluvy môže byť zmluvnými stranami dohodnutá inak.

---

<sup>104</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 25 Cdo 368/99 z 15.02.2001.



### **3. Platná právná úprava vzájomných práv a povinností účastníkov kúpnej zmluvy účinná do 31.12.2013**

Kúpna zmluva je typickým príkladom zložitého záväzkovo-právneho vzťahu, tzv. synalagmatického, z ktorého stranám tohto záväzkovo-právneho vzťahu vznikajú vzájomné práva a povinnosti, pričom v závislosti od toho je jedna strana dlžníkom a druhá strana veriteľom. Práva a povinnosti zmluvných strán sú vo väčšine prípadov podmienené a zákon s nimi spája rôzne právne následky. Pre túto oblasť právnych vzťahov sú významné nielen špeciálne ustanovenia Občianskeho zákonníka o kúpnej zmluve, ale taktiež všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce záväzkové právo.

#### **3.1 Práva a povinnosti predávajúceho**

Základnou zmluvnou povinnosťou predávajúceho vzniknutou v dôsledku uzatvorenia kúpnej zmluvy je odovzdať vec kupujúcemu a umožniť mu nadobudnúť k tejto veci vlastnícke právo, pričom táto povinnosť predávajúceho je podmienená povinnosťou kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu.

Predávajúci je povinný túto povinnosť splniť riadne a včas, z čoho vyplýva, že v tomto prípade má postavenie dlžníka voči veriteľovi, kupujúcemu. Riadne splnenie záväzku predávajúceho vyžaduje, aby predávajúci odovzdal kupujúcemu dohodnutý predmet kúpnej zmluvy v dohodnutej kvalite, akosti, príp. v priemernej strednej akosti, ak akosť nebola dohodnutá, v dohodnutom množstve a podobne. V prípade, ak predmet kúpnej zmluvy nebol odovzdaný riadne, vzniká predávajúcemu zodpovednosť za tzv. faktické vady.

Včasné splnenie povinnosti znamená splnenie povinnosti na dohodnutom mieste a v dohodnutom čase. V prípade, ak sa účastníci kúpnej zmluvy nedohodli na mieste a čase poskytnutia splnenia záväzku predávajúceho, v tomto prípade platí obvyklý spôsob poskytnutia plnenia predávajúcim a ak nie, je povinný plniť bez zbytočného odkladu po uzatvorení kúpnej zmluvy, pokiaľ mu nevznikne právo na odopretie

poskytnutia plnenia kupujúcemu<sup>105</sup>.

Právo predávajúceho na odopretie poskytnutia plnenia vzniká okamihom omeškania kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny a to až do času jej zaplatenia, pokiaľ predávajúci nebol podľa kúpnej zmluvy povinný plniť vopred, prípadne súčasne s ním. Predávajúci je taktiež oprávnený odoprieť poskytnúť plnenie, aj keď bol povinný plniť vopred, ak je plnenie kupujúceho ohrozené skutočnosťami, ktoré u neho nastali a ktoré mu neboli známe, keď zmluvu uzatváral a to až do času, kým nebude poskytnuté alebo aspoň zabezpečené vzájomné plnenie.<sup>106</sup>

Pokiaľ sa zmluvné strany dohodli, že sa predmet kúpnej zmluvy má odoslať do miesta plnenia alebo určenia, a pokiaľ zo zmluvy nevyplýva niečo iné, predávajúci splní svoj záväzok včas, ak v stanovenej dobe odovzdá vec prepravcovi. Vlastnícke právo k tejto veci kupujúci nadobúda až jej prevzatím od prepravcu. Čo sa týka nákladov spojených s prepravou a odovzdaním veci, Občiansky zákonník túto úpravu ponecháva zmluvnej voľnosti účastníkov kúpnej zmluvy a až v prípade absencie tejto dohody platí, že náklady spojené s odovzdaním predmetu kúpnej zmluvy, napr. meranie, váženie, balenie, nesie predávajúci a náklady spojené s prevzatím veci nesie kupujúci<sup>107</sup>.

Miesto odovzdania predmetu kúpy si môžu účastníci kúpnej zmluvy dohodnúť a pokiaľ sa nedohodnú, je ním bydlisko predávajúceho, ktorý je fyzickou osobou alebo sídlo predávajúceho, ktorý je právnickou osobou<sup>108</sup>.

„Od miesta plnenia záväzku predávajúceho je potrebné odlišovať miesto určenia prepravovaného tovaru, t. j. miesto, kam má predávajúci vec odoslať, pokiaľ je tak povinný zo zmluvy. Miesto určenia je zhodné s miestom plnenia len v prípade, ak sa na tom strany dohodnú. Pokiaľ má predávajúci vec odovzdať a miesto určenia nie je v zmluve dohodnuté, je predávajúci povinný odoslať vec do bydliska alebo sídla kupujúceho. Pokiaľ je vec odosielaná na miesto, ktoré nie je miestom plnenia, nesie náklady odoslania kupujúci.“<sup>109</sup>

Okrem povinnosti odovzdať predmet kúpnej zmluvy má predávajúci taktiež povinnosť umožniť kupujúcemu nadobudnúť vlastnícke právo k predmetu kúpnej

---

<sup>105</sup> Vid' § 521 Občianskeho zákonníka.

<sup>106</sup> Vid' § 560 Občianskeho zákonníka.

<sup>107</sup> Vid' § 593 Občianskeho zákonníka.

<sup>108</sup> Vid' § 567 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>109</sup> ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol.: Občianské právo hmotné 2. Díl třetí: závazkové právo. Páte , jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, Str. 158.

zmluvy, teda je povinný realizovať všetky právne kroky potrebné k prevodu vlastníckeho práva na kupujúceho. V prípade predaja nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností je predávajúci povinný po uzatvorení kúpnej zmluvy poskytnúť kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť k tomu, aby bol kupujúci zapísaný ako vlastník v katastri nehnuteľností.

V prípade, ak predávajúci nesplní svoj záväzok odovzdať predmet kúpnej zmluvy kupujúcemu a previesť na neho vlastnícke právo k tejto veci riadne a včas a súčasne mu nevznikne právo na odopretie poskytnutia plnenia, dostáva sa do omeškania s plnením, s čím sú spojené viaceré právne následky a súčasne mu pribúdajú nové povinnosti bez ohľadu na to, či k omeškaniu došlo jeho zavinením alebo nie.

Ak teda dlžník, predávajúci, nesplní svoj záväzok riadne a včas, je veriteľ, kupujúci, oprávnený domáhať sa splnenia dlhu prostredníctvom všeobecného súdu, prípadne je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť, avšak podmienkou pre takéto odstúpenie od zmluvy je poskytnutie dlžníkovi, t. j. predávajúcemu, dodatočnú primeranú lehotu na poskytnutie plnenia, ktorú musí jednoznačne určiť, môže ju predĺžiť, avšak už určenú dodatočnú lehotu nesmie v žiadnom prípade skrátiť. Pokiaľ však veriteľ od zmluvy po poskytnutí dodatočnej lehoty na plnenie neodstúpil, ale uplatnil svoj nárok na poskytnutie plnenia na všeobecnom súde, už nemôže jednostranne od zmluvy odstúpiť (tzv. právo voľby).

V prípade tzv. fixných zmlúv, v ktorých je doba plnenia viazaná ku konkrétnemu časovému okamihu, t. j. doba plnenia je stanovená presne, sú právne následky omeškania veriteľa, t. j. predávajúceho, upravené špecificky. Ak pri takejto zmluve existuje dohoda účastníkov zmluvy o tom, že pokiaľ predávajúci neposkytne plnenie v presne stanovenej dobe, kupujúci už nebude mať na neskoršom plnení záujem, príp. ak z povahy veci vyplýva, že kupujúci už nemôže mať záujem na oneskorenom plnení, zmluva sa omeškaním predávajúceho s plnením povinnosti ruší od začiatku (ex tunc) priamo zo zákona, pokiaľ kupujúci bez zbytočného odkladu neoznámí predávajúcemu, že na poskytnutí oneskoreného plnenia trvá. V dôsledku takéhoto zrušenia zmluvy môže dôjsť k vzniku škody, ako aj v prípade poskytnutia oneskoreného plnenia v dodatočnej lehote, za ktorú nesie zodpovednosť predávajúci<sup>110</sup>.

---

<sup>110</sup> Vid' § 518 Občianskeho zákonníka.

Ďalším právnym následkom nesplnenia povinnosti predávajúceho odovzdať predmet kúpnej zmluvy a previesť k nemu vlastnícke právo na kupujúceho je vznik zodpovednosti predávajúceho za stratu, poškodenie alebo zničenie predmetu kúpnej zmluvy, ktoré zaviniť, alebo k nej došlo náhodou<sup>111</sup>. Táto zodpovednosť je zodpovednosťou objektívnou, z ktorej sa možno exkulpovať dôkazom o tom, že príčinou škody sú okolnosti, ktoré by boli nastali aj v prípade, ak by k omeškaniu nedošlo a plnenie by bolo poskytnuté riadne a včas.

Povinnosti predávajúceho odovzdať kupujúcemu predmet kúpnej zmluvy a previesť na neho vlastnícke právo k nej zodpovedá povinnosť kupujúceho prevziať riadne ponúknutý predmet kúpnej zmluvy. V prípade, ak je kupujúci v omeškaní s uvedenou povinnosťou, predávajúci má právo predmet kúpnej zmluvy uložiť na náklady kupujúceho na verejnom skladišti alebo u iného uschovávateľa, príp. je oprávnený ho po predchádzajúcom upozornení predať na účet kupujúceho. Predchádzajúce upozornenie s predajom predmetu kúpnej zmluvy nie je potrebné, pokiaľ ide o vec podliehajúcu rýchlej skaze a na upozornenie nie je čas.<sup>112</sup>

Toto právo predávajúceho je špecifickým právnym následkom omeškania kupujúceho s plnením konkrétnej právnej povinnosti, a to povinnosti prevziať riadne ponúknutý predmet kúpnej zmluvy. Takáto zákonná právna úprava chráni predávajúceho pred zbytočnými nákladmi a inými problematickými situáciami spojenými s držbou a uskladnením veci, ktorá mala byť predmetom kúpnej zmluvy.

Okrem uvedeného postupu je predávajúci je oprávnený požadovať od kupujúceho aj nevyhnutné náklady spojené s opatrovaním veci a s prípadnou odmenou iného uschovávateľa, s ktorým uzatvoril zmluvu o úschove, pričom kupujúci je povinný tieto náklady predávajúcemu uhradiť.

V súvislosti s omeškaním kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu vznikajú predávajúcemu ďalšie oprávnenia a to najmä odoprieť poskytnúť kupujúcemu predmet kúpnej zmluvy až do času úhrady kúpnej ceny, prípadne od zmluvy jednostranne odstúpiť po tom, ako predávajúci vyzval kupujúceho na úhradu kúpnej ceny aj v dodatočnej primeranej lehote. Predávajúci však najčastejšie využívajú možnosť domáhať sa splnenia dlhu na príslušnom všeobecnom súde, pričom spolu s plnením povinnosti žiadajú aj úhradu úrokov z omeškania.

---

<sup>111</sup> Vid' § 522 Občianskeho zákonníka.

<sup>112</sup> Vid'. § 592 Občianskeho zákonníka.

V prípade, ak v súvislosti s omeškaním kupujúceho so zaplatením kúpnej ceny vznikne predávajúcemu škoda, má právo túto škodu od kupujúceho požadovať podľa príslušnej právnej úpravy náhrady škody, pokiaľ takto vzniknutá škoda nie je krytá úrokmi z omeškania.<sup>113</sup>

### **3. 2 Práva a povinnosti kupujúceho**

Základnou povinnosťou kupujúceho v záväzkovo-právnom vzťahu vzniknutom na základe kúpnej zmluvy je zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu za predmet kúpnej zmluvy. V tomto prípade má kupujúci postavenie dlžníka a predávajúci je veriteľom, teda kupujúci je povinný svoj dlh splniť riadne a včas. Aj v tomto prípade je rozhodujúca dohoda účastníkov kúpnej zmluvy o platobných podmienkach, t. j. o spôsobe platby a splatnosti kúpnej ceny, ide o tzv. pravidelné náležitosti kúpnej zmluvy, ktoré nie sú povinné a v prípade ich absencie platí obvyklý spôsob úhrady kúpnej ceny a až následne ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Účastníci kúpnej zmluvy sa teda môžu dohodnúť, či kúpna cena bude uhradená v hotovosti alebo prevodom na účet, príp. iným spôsobom, napríklad poštou. V tomto prípade je pre posudzovanie včasnosti rozhodujúca doba, kedy bolo plnenie poukázané, pokiaľ sa však zmluvné strany nedohodnú inak<sup>114</sup>. K splneniu dochádza až pripísaním plnenia na účet predávajúceho vedený v peňažnom ústave alebo vyplatením čiastky v hotovosti, pokiaľ nie je dohodnuté niečo iné.

Rovnako je na zmluvnej voľnosti účastníkov kúpnej zmluvy, či kúpna cena bude uhradená jednorazovo alebo v splátkach. Účastníci kúpnej zmluvy sa môžu dohodnúť, ako už bolo uvedené, že kupujúcemu vzniká povinnosť zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu pri riadnom odovzdaní a prevzatí veci, ide o tzv. kúpu z ruky do ruky, že splatnosť kúpnej ceny vzniká až okamihom, kedy si má kupujúci možnosť predmet kúpy fyzicky prehliadnúť, tzv. kúpa na úver, alebo sa účastníci kúpnej zmluvy môžu dohodnúť na platbe vopred, kedy k odovzdaniu predmetu kúpy dochádza neskôr, ide o tzv. pronumeračnú kúpu.

---

<sup>113</sup> Vid' § 519 Občianskeho zákonníka.

<sup>114</sup> Vid' § 567 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Pokiaľ splatnosť kúpnej ceny nie je zmluvnými stranami výslovne dohodnutá, ani dodatočne, a pokiaľ túto splatnosť nie je možné určiť ani podľa zvyklostí, vzhľadom na povahu kúpnej zmluvy, príp. vzhľadom na okolnosti, za ktorých bola táto kúpna zmluva uzatvorená, Občiansky zákonník ustanovuje povinnosť oboch zmluvných strán plniť svoj dohodnutý záväzok bez zbytočného odkladu, t. j. hneď, ako je to možné. Z takejto zákonnej úpravy vyplýva, že v pochybnostiach sú obe strany povinné plniť svoje vzájomné záväzky z kúpnej zmluvy súčasne.

To znamená, že pokiaľ nie sú platobné podmienky dohodnuté účastníkmi kúpnej zmluvy, kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu pri riadnom odovzdaní veci predávajúcim. Pokiaľ však predávajúci odosiela predmet kúpnej zmluvy na miesto plnenia alebo určenia, nemá kupujúci povinnosť zaplatiť kúpnu cenu do času, kým nemá možnosť si predmet kúpy riadne prehliadnúť. Teda do času, kým kupujúci nemá reálne vytvorenú možnosť prezrieť si predmet kúpnej zmluvy a kúpnu cenu v dôsledku toho neuhradí, neodstáva sa do omeškania s plnením svojej povinnosti. Kupujúci rovnako nemá povinnosť platiť kúpnu cenu v prípade, ak predávajúci mal poskytnúť plnenie vopred alebo súčasne a neučinil tak.

Kupujúci má povinnosť zaplatiť kúpnu cenu v mieste dohodnutom v zmluve, prípadne toto miesto môže vyplývať z dohodnutého spôsobu platby. Pokiaľ však nie je miesto platenia určené, je ním bydlisko alebo sídlo kupujúceho.

V prípade, ak kupujúci nesplní svoju povinnosť zaplatiť kúpnu cenu riadne a včas, dostáva sa do omeškania, s čím je spojených niekoľko právnych následkov, ako právo predávajúceho odoprieť odovzdať predmet kúpnej zmluvy až do času úhrady kúpnej ceny kupujúcemu<sup>115</sup>, jednostranne odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak kupujúci nezaplatil kúpnu cenu ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej predávajúcim<sup>116</sup> a rovnako je oprávnený požadovať úrok z omeškania<sup>117</sup>.

Ďalšou zákonnou povinnosťou kupujúceho je prevziať riadne ponúknutý predmet kúpnej zmluvy, príp. poskytnúť v dobe plnenia predávajúcim potrebnú súčinnosť na riadne odovzdanie veci a nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa kupujúci taktiež dostáva do omeškania, avšak v tomto prípade má kupujúci postavenie veriteľa, teda sa dostáva do

---

<sup>115</sup> Vid' § 591 Občianskeho zákonníka.

<sup>116</sup> Vid' § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>117</sup> Vid' § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

omeškania veriteľa<sup>118</sup>.

K právnym následkom omeškania kupujúceho s plnením vyššie uvedenej povinnosti patrí prechod nebezpečenstva straty, zničenia či poškodenia veci, ako aj náhodnej skazy veci<sup>119</sup>.

Okrem uvedeného je kupujúci povinný nahradiť predávajúcemu náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s omeškaním kupujúceho, taktiež je povinný nahradiť predávajúcemu náklady spojené s opatrovaním veci alebo v súvislosti s jej uskladnením u iného uschovávateľa, ak takéto náklady predávajúcemu vznikli. Kupujúci taktiež nesie zodpovednosť za škodu, ktorú spôsobil predávajúcemu svojim omeškaním, pokiaľ mu je možno za túto škodu pričítať zavinenie.

---

<sup>118</sup> Vid' § 522 Občianskeho zákonníka.

<sup>119</sup> Vid' tamtiež.

## 4. Zodpovednosť za chyby v zmysle právnej úpravy platnej do 31.12.2013

„Jednou zo základných požiadaviek nášho práva je, aby sa subjekty v majetkovoprávných vzťahoch správali tak, aby predovšetkým uskutočňovali všetky úkony, resp. všetky druhy činností, ktoré majú byť podľa zmluvy vykonané, a ktoré subjekty od seba navzájom tiež s príslušnými právnymi a ekonomickými dôsledkami očakávajú.“<sup>120</sup> Vo vzniknutom záväzkovo-právnom vzťahu majú teda subjekty náležite plniť to, k čomu sa zaviazali, t. j. majú poskytnúť plnenie nielen včas, ale aj riadne. Poskytnutím včasného a riadneho plnenia tak dochádza k zániku záväzkovo-právneho vzťahu splnením (*solúcia*)<sup>121</sup>. Solúcia je typickým a najčastejším právnym dôvodom zániku záväzku, resp. zániku záväzkovo-právneho vzťahu a tým aj zániku právnej relevancie titulu jeho vzniku, t. j. zmluvy.

Ak však v záväzkovo-právnom vzťahu síce k plneniu dôjde, avšak toto plnenie má chyby, „nedochádza ku konečnému výsledku a očakávanému zavŕšeniu celého procesu plnenia. Inými slovami, chybné plnenie ani z teoretického, ani z terminologického hľadiska nemožno označiť sa splnenie záväzku. Chybným plnením totiž nie je dosiahnutý právny a ekonomický cieľ, ktorý subjekty na základe uzavretej zmluvy nielen chceli, ale aj očakávali.“<sup>122</sup>

V prípade chybného plnenia vzniká „nová majetkovoprávna povinnosť, ktorá je odlišná od pôvodnej – primárnej povinnosti. Odlišný charakter je daný predovšetkým odlišným právnym dôvodom jej vzniku, ktorý tvorí protiprávny úkon.“<sup>123</sup> Ide o tzv. zodpovednosť za chyby, ktorá je založená na objektívnom princípe a k vzniku ktorej je potrebná najmä existencia platného pôvodného záväzkovo-právneho vzťahu, nakoľko bez neho nemôže vzniknúť ani táto zodpovednosť, protiprávny úkon scudziteľa a súčasne včasné oznámenie chýb nadobúdateľa, či už vo forme notifikácie alebo vo forme reklamácie.

---

<sup>120</sup> KIRSTOVÁ, K.: Zodpovednosť za vady. Zmluvný a zodpovednostný systém v súkromnom práve. Bratislava: Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty Univerzity Komenského, 1994, Str. 68

<sup>121</sup> Vid' § 559 Občianskeho zákonníka.

<sup>122</sup> KIRSTOVÁ, K.: Zodpovednosť za vady. Zmluvný a zodpovednostný systém v súkromnom práve. Bratislava: Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty Univerzity Komenského, 1994, Str. 68

<sup>123</sup> Tamtiež.



## 4.1 Zodpovednosť za chyby všeobecne

V občianskom záväzkovom práve má osobitný význam delenie záväzkov na záväzky odplatné a bezodplatné, keďže s týmto delením záväzkov úzko súvisí občianskoprávna zodpovednosť za chyby, ktorá prichádza do úvahy len v prípade odplatných záväzkov, t. j. pri prenechaní veci inému za odplatu.

Právna úprava zodpovednosti za chyby je v Občianskom zákonníku roztrieštená, keďže Občiansky zákonník upravuje všeobecnú zodpovednosť za vady a následne obsahuje zákonné ustanovenia upravujúce zodpovednosť za chyby osobitne pri určitom zmluvnom type, t. j. osobitne pri kúpnej zmluve, pri predaji tovaru v obchode, pri zámennej zmluve, pri zmluve o dielo a v jej rámci pri zhotovení veci na zákazku a pri oprave a úprave veci.

Vzájomný vzťah všeobecnej právnej úpravy zodpovednosti za škodu a osobitnej právnej úpravy je charakteristický tým, že aj tu platí zásada, že špeciálna právna úprava má prednosť pred všeobecnou právnou úpravou (*lex specialis derogat legi generali*), čo znamená, že pokiaľ neexistuje osobitná právna úprava, použijú sa ustanovenia všeobecnej úpravy zodpovednosti za chyby. Následne pri posudzovaní konkrétneho prípadu je nutné vyriešiť, či sa na tento prípad vzťahuje len osobitná právna úprava zodpovednosti za chyby alebo sa aplikuje osobitná právna úprava doplnená všeobecnými ustanoveniami zodpovednosti za chyby.

Občiansky zákonník teda obsahuje všeobecnú právnú úpravu zodpovednosti za chyby, ktorú je potrebné aplikovať pri jednotlivých typoch zmlúv, pokiaľ nie je obsiahnutá v osobitnej právnej úprave pri konkrétnom zmluvnom type. Ustanovenie § 499 Občianskeho zákonníka<sup>124</sup> je však zákonným ustanovením použiteľným pri každom odplatnom type zmluvy, nakoľko upravuje predpoklady vzniku zodpovednosti za chyby, pričom pre všetky tieto prípady platí aj osobitná právna úprava zodpovednosti za faktické chyby.

Základným predpokladom vzniku zodpovednosti za chyby je prenechanie veci, ktorá bola predmetom danej odplatnej zmluvy, inému za odplatu. Občiansky zákonník každému, kto prenecháva vec inému, zakladá zodpovednosť za to, že táto vec mala

---

<sup>124</sup> § 499 Občianskeho zákonníka: Kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedná za to, že v dobe plnenia má vlastnosti výslovne vymienené lebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo si účastníci dohodli, a že vec nemá právne vady.

v čase plnenia vlastnosti výslovne vymienené veriteľom, ak tieto vlastnosti neboli vymienené, že táto vec mala vlastnosti obvyklé, štandardné, že vec sa dala použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa dohody účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu a že vec nemala právne chyby.

Pre vznik všeobecnej zodpovednosti za chyby sa tak vyžaduje, existencia pôvodného záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý je platný, protiprávne konanie spočívajúce v porušení pôvodnej právnej povinnosti poskytnúť vec za odplatu riadne, t. j. bez chýb, vec mala chyby v čase plnenia (t. j. v čase tradície, pričom nie je rozhodujúce, či sa chyba prejaví navonok až neskôr) a samozrejme príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním a výskytom chyby v čase tradície.

V tejto súvislosti je taktiež potrebné uviesť, že Občiansky zákonník upravuje aj možnosť založenia zodpovednosti za chyby, ktoré sa vyskytujú po splnení do určitej doby, teda počas tzv. záručnej doby, ktorú možno založiť zákonom alebo iným všeobecne záväzným právnym predpisom, dohodou účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu a taktiež jednostranným prehlásením scudziteľa.<sup>125</sup> Pri takto založenej zodpovednosti je pre vznik zodpovednosti za chyby potrebná rovnako existencia pôvodného záväzkovo-právneho vzťahu, porušenie povinnosti poskytnúť vec za odplatu bez chýb, výskyt chyby v čase plnenia alebo v záručnej dobe a samozrejme príčinná súvislosť medzi porušením povinnosti a vznikom chyby.

Občiansky zákonník upravuje zodpovednosť za chyby ako zodpovednosť objektívnu, teda táto zodpovednosť je daná bez ohľadu na zavinenie, preto je právne irelevantné, či scudziteľ vedel alebo nevedel v čase plnenia o chybe veci prenechávanej inému za odplatu, či chybu spôsobil jeho zamestnanec, prípadne subdodávateľ, dovozca a pod. Táto zodpovednosť postihuje scudziteľa už pri poskytnutí plnenia.

Chybami je treba rozumieť nedostatky vlastností vecí, ktorá sa prenecháva inému za odplatu, ktoré vznikajú tým, že scudziteľ nepreanechal nadobúdateľovi taký predmet plnenia, ktorý mu prenechať mal. Chyby možno členiť z rôznych hľadísk, pričom Občiansky zákonník považuje za základné delenie chýb na chyby faktické a chyby právne. Následne možno chyby deliť na chyby skryté a chyby zjavné.

Faktické chyby sú chyb vecí spočívajúce v neexistencii takých vlastností vecí, ktoré sa u týchto vecí určitého druhu a veku predpokladajú a v dôsledku ktorých je

---

<sup>125</sup> Vid' § 502 Občianskeho zákonníka.

podstatne znížená možnosť reálneho využitia veci, teda vec znehodnocujú. Ide napríklad o chyby funkčnosti, akosti, kvality a pod., teda nedostatky vlastností veci, ktoré sú pre jej použitie rozhodujúce. Môže ísť taktiež o chyby balenia, dokladov, chyby množstva. Aplikáčna prax k definícii faktických chýb uviedla, že „za faktickú vadu veci možno považovať nedostatok jej vlastností alebo prejavov, ktoré najmä vzhľadom k obsahu kúpnej zmluvy, prehláseniu predávajúceho o zaručených vlastnostiach alebo ustanoveniam právnych predpisov či technických noriem mala predávaná vec mať. Za faktickú vadu možno považovať aj nedostatok takej vlastnosti alebo prejavu, ktorá sa u vecí tohto druhu všeobecne predpokladá.“<sup>126</sup> V prípade použitých vecí je však nutné rozlišovať medzi skutočnou faktickou chybou veci a medzi určitým prejavom amortizácie veci.

Právne chyby bránia riadnemu a neobmedzenému disponovaniu s predmetom kúpy, teda sú prekážkou toho, aby nadobúdateľ mohol s vecou nakladať v takom rozsahu, ako to vyplýva zo zmluvy a účelu, na ktorý je vec určená. Ide teda o také právne nedostatky, ktoré spôsobujú, že nadobúdateľ nenadobudol k prenechaným veciam tie práva, ktoré nadobudnúť podľa zmluvy mal, teda nenadobudol také právne postavenie, aké nadobudnúť mal.<sup>127</sup> Právne chyby možno v niektorých prípadoch bezpečne zistiť z katastra nehnuteľností, pričom v takomto prípade nemôže kupujúci uplatniť zodpovednosť za chyby u predávajúceho okrem prípadu, ak ho predávajúci výslovne ubezpečil, že predmet kúpy nemá žiadne právne chyby, neviaznu na ňom žiadne ťarchy alebo iné práva tretích osôb.<sup>128</sup>

Zjavné chyby sú chyby veci, na zistenie ktorých sa nevyžadujú žiadne odborné znalosti, sú viditeľné a zistiteľné voľným okom. Môže ísť napríklad o chýbajúcu časť alebo súčasť veci, vonkajšie poškodenie veci a podobne. Skryté chyby sú presným opakom chýb zjavných.

Občiansky zákonník zodpovednosť za zjavné chyby upravil takým spôsobom, že scudziteľ za tieto zjavné chyby nezodpovedá, resp. jeho zodpovednosť je vylúčená okrem prípadu, aj scudziteľ nadobúdateľa výslovne ubezpečil, že vec je bez

---

<sup>126</sup> Uznesenie Najvyššieho súdu, sp. n. 33 Cdo 1244/2011 z 27.09.2011.

<sup>127</sup> Vid' tamtiež.

<sup>128</sup> Vid' § 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Pokiaľ ide o vady zjavné alebo o vady, ktoré je možné zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností, nie je možné uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady, ibaže scudziteľ výslovne ubezpečil, že vec je bez akýchkoľvek väd.

akýchkoľvek chýb<sup>129</sup>. V tomto prípade nastupuje zodpovednosť scudziteľa bez ohľadu na to, či scudziteľ konal podvodne a účelovo zatajil chyby veci alebo len ľahkovážne ubezpečil druhú stranu o absolútnej bezchybnosti prenechávanej veci. Tento princíp zodpovednosti platí aj v prípade právnych chýb, ktoré je možné zistiť z príslušnej evidencie, ak scudziteľ nadobúdateľa ubezpečí, že vec nemá žiadne právne chyby.

Scudziteľ ďalej v zmysle zákonných ustanovení nezodpovedá za poskytnutie plnenia úhrnom, t. j. veci ako stojí a leží. Táto právna úprava vychádza zo skúsenosti, že v tomto prípade nejde o kvalitatívne plnenie, teda vec sa predáva za nižšiu cenu. Len výnimočne zákon zakladá zodpovednosť scudziteľovi aj za toto plnenie a to vtedy, ak poskytnuté plnenie nemalo vlastnosti výslovne vymienené nadobúdateľom, alebo o ktorých bol nadobúdateľ scudziteľom výslovne ubezpečený, že ich plnenie má.<sup>130</sup> Scudziteľ však zodpovedá bez výnimky za dlhy viaznuce na veci, keďže tieto neprechádzajú na nadobúdateľa spolu s vecou a tieto dlhy je povinný uhradiť scudziteľ aj v prípade, ak už vec, na ktorej tieto dlhy viaznu, prenechal nadobúdateľovi.<sup>131</sup> Touto právnou úpravou však nie sú dotknuté vecno-právne účinky záložného práva. Ako vyplýva z vyššie uvedených skutočností, zodpovednosť za chyby je zodpovednosťou objektívnou a je zodpovednosťou záväzkovo-právnou, ktorá vzniká v dôsledku porušenia povinnosti scudziteľa plniť riadne, bez chýb. Z povahy tohto zodpovednostného vzťahu vyplýva, že za chyby prenechanej veci zodpovedá scudziteľ, t. j. osoba, ktorá na základe zmluvy prenechala vec inému za odplatu, pričom právo zo zodpovednosti za chyby musí uplatniť ten, kto vec nadobudol od scudziteľa na základe zmluvy za odplatu. Práva vyplývajúce zo zodpovednosti za chyby prechádzajú po smrti nadobúdateľa na jeho dedičov. Čo sa týka práv zo zodpovednosti za chyby, všeobecná právna úprava Občianskeho zákonníka stanovila za rozhodujúce povahu a rozsah chyby, resp. to, či ide o chybu odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú.

V prípade odstrániteľnej chyby, pri existencii ktorej je možné vec užívať riadne a dohodnutým spôsobom je nadobúdateľ oprávnený vybrať si z alternatívnych spôsobom riešenia jej nápravy, t. j. je oprávnený domáhať sa bezplatného, včasného a riadneho odstránenia chyby opravou alebo doplnením toho, čo chýba, alebo žiadať

---

<sup>129</sup> Vid' tamtiež.

<sup>130</sup> Vid' § 501 Občianskeho zákonníka: Ak sa vec prenecháva ako stojí a leží, nezodpovedá scudziteľ za jej vady, ibaže vec nemá vlastnosť, o ktorej scudziteľ vyhlásil, že ju má, alebo ktorú si nadobúdateľ výslovne vymienil.

<sup>131</sup> Vid' § 500 ods. 2 Občianskeho zákonníka: Za dlhy viaznuce na veci je zodpovedný scudziteľ.

primeranú zľavu z ceny. V prípade, ak ide o odstrániteľnú chybu, avšak v jej dôsledku nemožno vec užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne, nadobúdateľ je rovnako oprávnený riešiť túto situáciu viacerými alternatívnymi spôsobmi, t. j. domáhať sa opravy, doplnenia toho, čo chýba, domáhať sa výmeny veci alebo požadovať primeranú zľavu z ceny. Pokiaľ ide o neodstrániteľnú chybu, ktorá zabraňuje nadobúdateľovi užívať vec dohodnutým spôsobom alebo riadne, nadobúdateľ je oprávnený domáhať sa zrušenia zmluvy<sup>132</sup>. K takémuto zrušeniu zmluvy môže dôjsť buď zhodným prejavom vôle oboch zmluvných strán alebo formou jednostranného adresovaného prejavu vôle nadobúdateľa, ktorý priamo smeruje k zrušeniu, resp. k zániku zmluvy a teda aj zániku všetkých vzájomných práv a povinností. Účinky zrušenia zmluvy nastávajú okamihom dôjdenia tohto prejavu vôle nadobúdateľa scudziteľovi, tzv. účinky ex nunc. V určitých prípadoch Občiansky zákonník stavia na roveň neodstrániteľných chýb chyby odstrániteľné, v dôsledku ktorých nadobúdateľ nemôže užívať vec pre opätovné vyskytnutie sa tej istej chyby po oprave alebo pre väčší počet chýb. Ide o prípady zodpovednosti za chyby pri predaji tovaru v obchode, pri zhotovení veci na zákazku. V prípade, ak má vec chyby právne, je nadobúdateľ povinný bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o nich dozvedel, oznámiť scudziteľovi (právne predchodcovi), túto skutočnosť s požiadavkou, vzhľadom na okolnosti prípadu a povahu právnej chyby, na odstránenie tejto chyby. Nesplnenie tejto povinnosti nadobúdateľa však nespôsobuje stratu jeho práva na nápravu, ale len oslabenie tohto práva.<sup>133</sup> Oslabenie práva nadobúdateľa spočíva v tom, že scudziteľ je oprávnený v takomto prípade uplatniť voči nadobúdateľovi všetky námietky, ktoré doposiaľ neboli uplatnené voči právam tretej osoby alebo ak boli uplatnené, môžu viesť k úspešnému odvráteniu uplatneného práva tretej osoby, napríklad námietka premlčania. Nadobúdateľ je povinný v takomto prípade strpieť nepriaznivé následky nesplnenia svojej povinnosti bez zbytočného odkladu oznámiť právne chyby scudziteľovi, ak by námietky vznesené scudziteľom postačovali na úspešné odvrátenie nárokov tretej osoby.

Čo sa týka uplatnenia práv zo zodpovednosti za chyby, toto je špecifické tromi základnými fázami. V prvej fáze je nutné zistiť existenciu chyby, v druhej fáze je potrebné včasné oznámenie tejto chyby scudziteľovi, ktoré spočíva vo vytknutí chýb,

---

<sup>132</sup> Vid' § 507 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka: Ak nemožno vadu odstániť a ak nemožno pre ňu vec užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne, je nadobúdateľ oprávnený domáhať sa zrušenia zmluvy.

<sup>133</sup> Vid' § 503 Občianskeho zákonníka.

tzv. notifikácia reklamácie. Vytknutie chýb musí nadobúdateľ realizovať bez zbytočného odkladu po tom, ako mal možnosť si vec prezrieť, pričom túto chybu je oprávnený vytknúť najneskôr do 6 mesiacov odkedy si mal možnosť vec prezrieť, ak zákon neustanoví inak. Občiansky zákonník túto lehotu upravuje ako lehotu hmotnoprávnu a prekluzívnu, čo značí, že toto vytknutie chyby nadobúdateľom musí dôjsť scudziteľovi najneskôr v posledný deň tejto lehoty a v prípade nedodržania tejto lehoty práva nadobúdateľa zanikajú.<sup>134</sup> V prípade zodpovednosti za chyby titulom záručnej zodpovednosti je nadobúdateľ povinný oznámiť chyby najneskôr do uplynutia záručnej doby. Posledná, tretia fáza spočíva v tom, že je nadobúdateľ oprávnený uplatniť už konkrétne práva zo zodpovednosti za chyby na súde žalobou a to v zákonnej trojročnej premlčacej lehote, ktorá sa počíta odo dňa, kedy nadobúdateľ vytkol chyby u scudziteľa.<sup>135</sup>

Nakoľko povinnosť plniť bez chýb je povinnosťou plniť riadne, je možné pri chybnom plnení uplatniť právo na odstúpenie od zmluvy v prípade, ak scudziteľ neodstráni chyby ani v určenej dodatočnej primeranej lehote, pričom nárok na náhradu škody ostáva nedotknutý.

Okrem vyššie uvedených primárnych následkov poskytnutého chybného plnenia nemožno opomenúť aj sekundárne následky. Sekundárnym následkom chybného plnenia je vznik práva nadobúdateľa na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práva zodpovednosti za chyby u scudziteľa. Občiansky zákonník aj pre uplatnenie tohto osobitného a samostatného práva stanovil lehotu na uplatnenie, a to jeden mesiac od uplynutia doby, v ktorej je potrebné chybu vytknúť. Aj táto lehota je lehotou prekluzívnou, teda jej uplynutím právo nadobúdateľa zaniká. Právo na náhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za chyby je uplatniteľné na súde v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť od okamihu vytknutia chyby u scudziteľa, samozrejme pokiaľ nedošlo k prekludovaniu tohto práva.<sup>136</sup>

Okrem práva nadobúdateľa na náhradu nevyhnutných nákladov vzniká nadobúdateľovi právo na náhradu škody, pokiaľ v dôsledku chybného plnenia nadobúdateľovi nejaká škoda vznikla. Toto právo na náhradu škody je nadobúdateľ

---

<sup>134</sup> Vid' § 504 Občianskeho zákonníka.

<sup>135</sup> Vid' § 508 Občianskeho zákonníka.

<sup>136</sup> Vid' § 509 Občianskeho zákonníka.

oprávnený uplatniť bez ohľadu na to, či u sčudziteľa uplatnil právo zodpovednosti za chybné plnenie alebo nie, avšak z titulu zodpovednosti za škodu nemožno v žiadnom prípade uplatniť to, čo sa malo uplatniť titulom zodpovednosti za chyby.

## **4. 2 Zodpovednosť za chyby predmetu kúpnej zmluvy**

Ako už bolo vyššie uvedené, Občiansky zákonník upravuje všeobecnú zodpovednosť za chybné plnenie, pričom následne pri jednotlivých zmluvných typoch obsahuje osobitnú právnu úpravu, ktorá je vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave špeciálnou, teda je aplikovaná pri konkrétnom zmluvnom type a až pokiaľ táto špeciálna právna úprava neupravuje určité otázky, je potrebné aplikovať všeobecnú právnu úpravu zodpovednosti za chyby. Závisí však od okolností konkrétneho prípadu, či sa na daný skutkový stav aplikuje výlučne špeciálna právna úprava, alebo špeciálna právna úprava so subsidiárnym použitím všeobecnej právnej úpravy zodpovednosti za chyby. Občiansky zákonník pri právnej úprave kúpnej zmluvy obsahuje špeciálne ustanovenia upravujúce zodpovednosť za chyby.

### **4. 2. 1 Všeobecná upozorňovacia povinnosť predávajúceho**

Občiansky zákonník pri kúpnej zmluve výslovne ustanovuje všeobecnú povinnosť predávajúceho upozorniť kupujúceho na chyby veci, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy.<sup>137</sup> Na vzťah tejto všeobecnej zákonnej povinnosti predávajúceho k všeobecnej právnej úprave existujú dva rôzne názory. Podľa Eliáša z doslovného výkladu tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že nie je dôležité, či kupujúci mohol zistiť určitú chybu v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, napr. právnu chybu nehnuteľnosti z katastra nehnuteľností, ale rozhodujúca je skutočnosť, že predávajúci kupujúceho na takúto chybu neupozornil, okrem prípadu, kedy predávajúci kupujúceho výslovne uistil, že vec je bez akýchkoľvek chýb. Takýmto doslovným výkladom by došlo k zjavnému rozporu medzi touto špeciálnou právnu úpravou a všeobecnou právnu úpravou

---

<sup>137</sup> Vid' § 596 Občianskeho zákonníka: Ak má vec vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávani kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

zodpovednosti za chyby, preto je potrebné v tomto prípade prihliadať aj na samotný účel zákona a zaujať stanovisko, že zákonné ustanovenie upravujúce všeobecnú povinnosť predávajúceho upozorniť kupujúceho na chyby veci nie je vo vzťahu k ustanoveniu § 500 Občianskeho zákonníka úpravou špeciálnou.<sup>138</sup>

Aplikačná prax však zaujala odlišné stanovisko keď uviedla k tejto všeobecnej povinnosti predávajúceho, že „predávajúci zodpovedná za vady predávanej veci, pokiaľ v dobe plnenia nemá predávaná vec vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, ak ju nie je možné použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo si účastníci dohodli, alebo ak má právne vady. Predávajúci je povinný upozorniť kupujúceho na vady, o ktorých vie. Pretože zmyslom upozornenia podľa § 596 ObčZ je vylúčiť právo kupujúceho na zľavu z kúpnej ceny, poprípade na odstúpenie od kúpnej zmluvy, potom splnenie tejto povinnosti má za následok, že za vady, na ktoré predávajúci kupujúceho upozornil, nezodpovedá. Kupujúci, ktorý aj napriek upozorneniu na vady zmluvu uzatvorí, dáva tým najavo, že mu označené vady nevadia a s týmto vedomím vec kupuje.“<sup>139</sup> Z tohto konštatovania je zrejmé, že súdy majú za to, že ide o špeciálnu právnu úpravu, ktorá sa použije bez ohľadu na všeobecnú právnu úpravu zodpovednosti za chyby. Takýto názor je zlučiteľný s celkovým účelom právnej zodpovednosti za chyby veci a to aj vzhľadom na to, že ide o špeciálnu právnu úpravu, ktorá má pred všeobecnou právnu úpravou prednosť.

Upozornenie predávajúceho na chyby musí spĺňať určité požiadavky, najmä sa musí týkať určitej konkrétnej chyby veci, pretože len všeobecným upozornením o chybnosti veci si predávajúci svoju zákonnú povinnosť nesplní<sup>140</sup>. Občiansky zákonník pre toto upozornenie nepredpisuje žiadnu právnu formu, preto ani v prípade, ak je kúpna zmluva písomná, nemusí byť toto upozornenie na chyby uvedené priamo v kúpnej zmluve a nemusí byť vyhotovené ani vo forme písomného dodatku ku kúpnej zmluve. Pre splnenie tejto povinnosti postačuje ústne upozornenie predávajúceho na určité konkrétne chyby veci, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, pričom toto upozornenie musí predávajúci urobiť v dobe uzatvárania zmluvy, najneskôr do jej

---

<sup>138</sup> Vid' ELIÁŠ, K. a kol.: Občiansky zákonník. Velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2 svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, Str. 1733.

<sup>139</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 33 Cdo 1705/2007 z 25.06.2009.

<sup>140</sup> Vid' JEHLÍČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M.: Občiansky zákonník. Komentář. 7. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. Str. 743.



uzatvorenia. Ak kupujúci uzatvorí kúpnu zmluvu s predávajúcim aj napriek upozorneniu na chyby veci, uzatvorením zmluvy prejaví súhlas s oznámenými chybami veci a preto predávajúci už za tieto chyby nezodpovedá. Toto upozornenie však nezavazuje predávajúceho zodpovednosti za chyby veci, ktoré mala vec v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, a ktoré neboli predmetom tohto upozornenia predávajúceho. Predávajúci tak zodpovedá za chyby veci, či už zjavné alebo skryté, ktoré vyšli najavo dodatočne a neboli predmetom upozornenia na chyby pri uzatvorení kúpnej zmluvy, pričom tieto chyby existovali v dobe poskytnutia plnenia<sup>141</sup>. Pri predaji veci použitej je nutné rozlišovať, či ide skutočne o chybu predmetu kúpy, alebo len o bežné opotrebenie, ktoré by malo byť zohľadnené vo výške kúpnej ceny. Pokiaľ však zohľadnené nebolo, nezakladá to zodpovednosť predávajúceho za takéto bežné opotrebenie predmetu kúpy.<sup>142</sup>

Táto špeciálna právna úprava je rovnako založená na objektívnom princípe, t. j. aj táto zodpovednosť za chyby veci, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, je zodpovednosťou objektívnou, teda je irelevantné, či predávajúci o chybe, na ktorú kupujúceho neupozornil, v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vedel alebo nie, príp. či vedel, že jeho uistenie o tom, že predmet kúpnej zmluvy má určité vlastnosti kupujúcim vymienené, je chybné, alebo že sa predávajúci domnieval, že predmet kúpnej zmluvy je bez akejkoľvek chyby. Predávajúci teda zodpovedá za všetky chyby predmetu kúpnej zmluvy, ktoré mala vec v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, a na ktoré kupujúceho neupozornil a to aj v prípade, že o týchto chybách predávajúce nevedel a ani vedieť nemohol, čo bolo dôvodom, prečo tieto chyby kupujúcemu neoznámil.<sup>143</sup>

Ako vyplýva z vyššie uvedených skutočností, táto objektívna zodpovednosť za chyby sa vzťahuje výlučne na chyby, ktoré mala vec v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, aj keď tieto vyšli najavo neskôr, teda predávajúci nenesie zodpovednosť za chyby, ktoré vznikli neskôr, nakoľko v tomto prípade neplatí zákonná záruka tak, ako je to pri predaji v obchode, avšak záruku je možné v tomto prípade dohodnúť. Z takejto právnej úpravy je zrejmé, že je nutné rozlišovať medzi chybami, ktoré existovali v dobe plnenia

---

<sup>141</sup> Vid' § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka: ak dodatočne vyjde najavo vady, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojedanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

<sup>142</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 33 Cdo 896/2010 z 28.07.2011.

<sup>143</sup> Vid' JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M.: Občanský zákonník. Komentář. 7. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. Str. 744.

a chybami, ktoré vznikli až po tejto dobe, pričom rozhodujúce, kedy sa chyba prejavila. Ak by nastal prípad, že v dôsledku chyby existujúcej v dobe plnenia, došlo následne k poškodeniu predmetu kúpy, predávajúci by za túto chybu nezodpovedal z titulu zodpovednosti za chyby, ale z titulu zodpovednosti za škodu.<sup>144</sup>

Pre úplnosť je potrebné uviesť, že kupujúci má právo na náhradu škody, ktorá mu vznikla v dôsledku chybného plnenia, ak sú splnené zákonné podmienky pre jej uplatnenie a uplatnenie práv zo zodpovednosti za chyby nie je prekážkou uplatnenia práva na náhradu škody. Záväzky vznikajúce zo zodpovednosti za škodu majú totiž iné zákonné predpoklady vzniku (protiprávny úkon, škody a príčinná súvislosť), ako záväzky vznikajúce zo zodpovednosti za chyby (existencia platného primárneho záväzkovo-právneho vzťahu, protiprávny úkon, chyba veci, príčinná súvislosť medzi protiprávnym úkonom a chybou veci). Pri uplatnení zodpovednosti za škodu však kupujúci nemôže „uplatniť to, čo zodpovedá právam zo zodpovednosti za vadu veci (napr. čiastku, o ktorú je nižšia hodnota predávanej veci namiesto zľavy z kúpnej ceny), pokiaľ došlo k zániku práv zo zodpovednosti za vady pre nesplnenie včasnej notifikácie väd“<sup>145</sup>.

#### **4. 2. 2 Právne následky porušenia všeobecnej upozorňovacej povinnosti**

Občiansky zákonník obsahuje rovnako špeciálnu právnu úpravu právnych následkov nesplnenia všeobecnej upozorňovacej povinnosti predávajúcim voči kupujúcemu, ak dodatočne vyjde najavo chyba, ktorú mala vec v čase uzatvorenia zmluvy.

Ak teda vyjde dodatočne najavo chyba predmetu kúpy, na ktorú kupujúci nebol predávajúcim upozornený, vzniká medzi predávajúcim a kupujúcim záväzkovo-právny vzťah zodpovednosti za chyby, z ktorého vzniká kupujúcemu právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny, alebo právo od zmluvy odstúpiť, ak ide o chybu, ktorá robí predmet kúpnej zmluvy neupotrebitelným.<sup>146</sup> „Za neupotrebitelnú je potrebné považovať takú vec, u ktorej vyšla najavo neodstrániteľná vada, a predmet kúpy nie je možné pre ňu

---

<sup>144</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 32 Odo 956/2002 z 28.01.2004.

<sup>145</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 33 Odo 320/2005 z

<sup>146</sup> Vid' § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne, alebo vyšla najavo obdobná vada, ktorá je síce odstrániteľná, avšak náklady na opravu sú neúmerné cene veci – oprava by bola ekonomicky neúčelným nákladom v pomere ku kúpnej cene.<sup>147</sup>

Určenie výšky primeranej zľavy z ceny závisí najmä od povahy a rozsahu zistenej chyby predmetu kúpy vzhľadom k dohodnutej kúpnej cene, na znížení jej funkčných vlastností, na zmene jej estetickej hodnoty, na jej ďalšej upotrebitelnosti, na to, ako sa táto chyba prejavuje pri užívaní veci, napríklad ak je jej užívanie podstatne znížené, či je v dôsledku tejto chyby znížená aj životnosť veci a podobne. Rovnako je potrebné prihliadať aj na cenu nutných opráv, pokiaľ bola vec opravená, ako aj na prípadné zhodnotenie veci v dôsledku vykonanej opravy a podobne. Určenie výšky primeranej zľavy z ceny závisí zásadne od dohody zmluvných strán.

Ak sa však táto otázka stane predmetom súdneho konania, súdna prax zaujala jednoznačné stanovisko, že zákonné ustanovenie Občianskeho zákonníka o určení primeranej zľavy z kúpnej ceny je právnou normou s relatívne neurčitou, abstraktnou hypotézou<sup>148</sup>, „t. j. patrí k právnym normám, ktorým hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom, a ktorá tak prenecháva súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy z širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností.“<sup>149</sup> Uváženie súdu však vo väčšine prípadov nemôže závisieť jedine od jeho voľnej úvahy súdu pri určení výšky primeranej zľavy z ceny a to najmä vzhľadom na široký okruh skutočností potrebných pre toto posúdenie a ich odbornú, prípadne technickú povahu, pre posúdenie ktorých je zväčša nevyhnutná potreba odborných znalostí a preto sa posudzovanie výšky primeranej zľavy z ceny v súdnom konaní ponecháva v kompetencii odborných osôb, znalcov. Voľná úvaha súdu o určení výšky zľavy z ceny je výnimkou.<sup>150</sup>

Občiansky zákonník upravuje osobitne prípad zodpovednosti za chyby veci predávajúce, keď predávajúci ubezpečil kupujúceho, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti kupujúcim vymienené, alebo nemá žiadne chyby, a následne sa toto ubezpečenie ukáže ako nepravdivé. V tomto prípade patrí kupujúcemu právo odstúpiť

---

<sup>147</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 33 Odo 154/2003 z 21.05.2003.

<sup>148</sup> Hypotéza je časť právnej normy, ktorá určuje podmienky realizácie pravidla správania sa, ktoré je stanovené v dispozícii, pričom s touto podmienkou spája právna norma vznik, zmenu alebo zánik oprávnení a porinností. Dispozícia je vlastným pravidlom správania normatívnou časťou právnej normy.

<sup>149</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 21 Cdo 5236/2007 z 11.02.2010.

<sup>150</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 32 Odo 956/2002 z 28.01.2004.

od kúpnej zmluvy.<sup>151</sup>

Nepravdivým uistením treba rozumieť také uistenie predávajúceho, ktoré nezodpovedá skutočnosti, pričom nie je rozhodujúce, či o tom predávajúci má alebo nemá vedomosť. Uistenie predávajúceho o určitých vlastnostiach predmetu kúpnej zmluvy však musí byť súčasťou kúpnej zmluvy, teda je podstatná tá skutočnosť, či predávajúci v priebehu uzatvárania kúpnej zmluvy uistil kupujúceho, že vec má určité vlastnosti požadované kupujúcim, alebo či v tomto období zoznámil kupujúceho s určitou vlastnosťou predmetu kúpnej zmluvy. Toto uistenie predávajúceho nemusí mať písomnú formu ani v prípade písomnej kúpnej zmluvy.

Odstúpenie od zmluvy<sup>152</sup> je v zásade jednostranným právnym úkonom, adresovaným, pre ktorý zákon nevyžaduje žiadnu formu okrem prípadu, ak bola zmluva uzatvorená v písomnej forme, kedy aj jej zmena alebo zrušenie musí byť urobené vo forme písomnej.<sup>153</sup> Účinným odstúpením od zmluvy je zmluva zrušená od počiatku<sup>154</sup>, ex tunc, pričom účinnosť nastáva okamihom, kedy dôjde adresátovi v zákonom ustanovenej lehote, pričom akceptácia zo strany adresáta nie je potrebná. „V právnych vzťahoch účastníkov zmluvy nastáva rovnaký právny stav, ako keby k zmluve vôbec nedošlo. Zrušenie zmluvy s účinkami „od počiatku“ znamená nielen to, že zmluva stráca svoje právne účinky a že neposkytuje základ pre právne vzťahy účastníkov. Medzi účastníkmi zmluvy sa zrušenie zmluvy „od počiatku“ prejavuje najmä tým, že sa „od počiatku“ obnovujú ich práva a povinnosti v tej podobe, v akej ich mali k predmetu zmluvy pred uzatvorením zmluvy (teda že sa obnovuje „pôvodný stav“), a to bez zreteľa na to, či zmluva mala mať právne následky len v podobe obligačných účinkov, alebo či mala mať tiež vecné právne účinky (nadobudnutie vlastníckeho alebo iného vecného práva).“<sup>155</sup>

Z uvedeného vyplýva, že kupujúcemu vzniká právo voľby medzi odstúpením od zmluvy a právom na primeranú zľavu z dohodnutej kúpnej ceny a to v závislosti od charakteru vady, teda či ide o chybu neupotrebiteľnú alebo upotrebiteľnú. Právo na

---

<sup>151</sup> Vid' § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

<sup>152</sup> Vid' § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Od zmluvy môže účastník odstúpiť len pokiaľ je to v tomto zákone stanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

<sup>153</sup> Vid'. § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka: Písomne uzatvorená dohoda môže byť zmenená alebo zrušená len písomne.

<sup>154</sup> Vid' § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka: odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku ruší, pokiaľ nie je právnym predpisom stanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

<sup>155</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 21 Cdo 4325/2007 z 28.04.2010.

primeranú zľavu z kúpnej ceny vzniká kupujúcemu vždy, bez ohľadu na povahu chyby, avšak právo na odstúpenie od zmluvy mu vzniká jedine v tom prípade, ak ide o chybu neupotrebitelnú alebo v prípade ak sa uistenie o určitej vlastnosti veci, prípadne jej bezchybnosti ukáže ako nepravdivé. Rovnako v prípade, ak sa neupotrebitelnosť predmetu kúpnej zmluvy ukáže ako prechodná a odstrániteľná opravou úmernou kúpnej cene v dobe predaja, kupujúcemu vzniká len právo na primeranú zľavu z ceny v závislosti od povahy a rozsahu chyby.<sup>156</sup>

Rozhodnutie kupujúceho, ktorú z právnych možností využije závisí predovšetkým na povahe a rozsahu chyby. Je teda výlučne na kupujúcom, či sa rozhodne v takomto prípade od zmluvy odstúpiť a zrušiť ju, alebo sa rozhodne túto zmluvu ponechať v platnosti a požadovať len zľavu z dojednanej kúpnej ceny, ktorá bude zodpovedať povahe a rozsahu chyby.

Na záver tejto časti rigorózne práce by sme sa radi v krátkosti venovali odlišným právnym názorom na účinky odstúpenia od zmluvy, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností. Aplikčná prax v tejto súvislosti zaujala jednoznačné stanovisko, že v dôsledku odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností zanikajú nielen obligačné účinky zmluvy, ale aj vecno-právne účinky a obnovuje sa právny stav pred uzatvorením zmluvy. V dôsledku zániku vecno-právnych účinkov zmluvy spôsobených odstúpením od zmluvy má kataster nehnuteľností povinnosť vyznačiť zmenu, resp. dať do súladu skutočný stav so stavom právnym, záznamom, ktorým vyznačí zmenu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti späť na prevodcu, teda osobu, ktorá od zmluvy odstúpila. Vyslovený právny názor je všeobecným názorom aplikčnej praxe. Právna teória zaujala k tejto problematike iný názor, resp. sa prikláňa k tomu, „že jednostranným odstúpením od zmluvy o prevode nehnuteľností zanikajú len obligačno-právne účinky zmluvy. Vecno-právne účinky zmluvy o prevode zostávajú zachované a musia byť odstránené zmluvou o spätnom prevode medzi prevodcom a nadobúdateľom, alebo na základe súdneho rozhodnutia, ktoré bolo vydané na základe návrhu (žaloby) jednou zo strán z titulu vydania bezdôvodného obohatenia.“<sup>157</sup>

Osobne sa prikláňame k názoru aplikčnej praxe a to aj napriek určitým

<sup>156</sup> Vid' rozsudok Najvyššieho súdu, sp. zn. 33 Cdo 4423/2009 z 31. 03. 2011.

<sup>157</sup> ELIÁŠ, K a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2 svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, Str. 1735, 1736.

nevýhodám takéhoto ponímania a nedostatku právnej úpravy v tomto smere. V prvom rade je potrebné uviesť, že právny inštitút odstúpenia od zmluvy, pokiaľ bol realizovaný v súlade so zákonom jednoznačne spôsobuje zrušenie zmluvy od počiatku, teda navodzuje stav pred uzatvorením zmluvy, z čoho vyplýva, že k uzatvoreniu zmluvy nedošlo, teda dochádza k zániku nielen obligačno-právnych účinkov zmluvy, ale rovnako musia zanikať aj vecno-právne účinky.

V tomto prípade by mal kataster nehnuteľností záznamom vyznačiť stav pred vkladom vlastníckeho práva, avšak príslušné katastrálne úrady v praxi odmietajú previesť vlastnícke právo k veci len na základe jednostranného právneho úkonu, nakoľko vo väčšine prípadov návrh na vykonanie záznamu podáva osoba, ktorá nie je evidovaným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Preto osobe, ktorá odstúpila od zmluvy neostáva iné, ako sa obrátiť na príslušný všeobecný súd s príslušným návrhom na vydanie bezdôvodného obohatenia, resp. na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. V prípade zmeny právnej úpravy v tomto smere, t. j. ak by bolo umožnené priamo katastrálnemu úradu vykonať zmenu vždy pri odstúpení od zmluvy, by mohlo dochádzať k zneužívaniu tohto právneho inštitútu na účely získania bezdôvodného obohatenia. V tomto smere by však bolo možné uvažovať o takej právnej úprave, kde by záznam o zmene vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností na základe odstúpenia od zmluvy podliehal súdnemu schváleniu, kedy by súd skúmal, či k odstúpeniu od zmluvy došlo platne alebo nie. Nakoľko skúmanie právnych účinkov odstúpenia od zmluvy o prevode nehnuteľností nie je predmetom tejto rigoróznejšej práce a rozpracovanie tejto problematiky nie je ani možné vzhľadom k rozsahu práce, nemožno sa jej venovať viac. Načrtnuté otázky však môžu byť predmetom ďalšieho skúmania a štúdia práva a právnych účinkov odstúpenia od zmluvy, a to aj vzhľadom k novej právnej úprave súkromného práva.

#### **4. 2. 3 Právo kupujúceho na náhradu nevyhnutných nákladov**

Občiansky zákonník okrem primárnych práv kupujúceho vyplývajúcich mu z vyššie uvedeného zodpovednostného vzťahu, t. j. právo na primeranú zľavu z ceny a právo na odstúpenie od zmluvy, priznáva kupujúcemu aj právo požadovať náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti sa uplatnením práv zo zodpovednosti za chyby a právo na náhradu škody.

„Kupujúci má právo na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatníím práv zo zodpovednosti za chyby.“<sup>158</sup> Občiansky zákonník prostredníctvom tohto zákonného ustanovenia upravuje možnosť kupujúceho domáhať sa taktiež nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za chyby u predávajúceho. Môže ísť napríklad o náklady spojené s prepravou veci k oprave, náklady spojené s ohliadkou veci, poštovné, cestovné a podobne. Toto právo však vzniká kupujúcemu len vo vzťahu k nevyhnutným vynaloženým nákladom, teda nákladom, ktoré kupujúci musel vynaložiť v každom prípade.

Takýmto nevyhnutným nákladom môžu byť aj náklady vynaložené na vyhotovenie znaleckého posudku. V tomto smere všeobecné súdy uviedli, že predávajúci nemôže hradiť premršené a nezodpovedajúce náklady spojené s uplatnením práv zo zodpovednosti za chyby kupujúcemu. Vo vzťahu k uvedenému zaujal stanovisko aj Ústavný súd keď uviedol, že takéto dôsledné uplatňovanie uvedeného názoru „by jednoznačne nútilo kupujúceho, aby pre istotu vyhľadával väčšie množstvo znalcov a zisťoval ich cenu za posúdenie chyby, aby sa vyvaroval eventuálne hroziaceho záveru, že súd cenu, ktorú zaplatil za znalecký posudok, posúdi ako premršenú a celkom nezodpovedajúcu. Dôsledkom takéhoto postupu by potom bola zvýšená ochrana predávajúceho voči spotrebiteľovi, nakoľko je zrejmé, že žiadne z týchto nákladov by nevznikli, pokiaľ by sám predávajúci pri vybavovaní reklamácie postupoval riadne.“<sup>159</sup> Z uvedeného názoru Ústavného súdu jednoznačne vyplýva, že predávajúci zodpovedá aj za náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku kupujúcim, ak kupujúci musel tento posudok zabezpečiť na účel ochrany jeho práv (išlo o účelne vynaložené náklady, ktoré neboli súčasne nadhodnotenú a premršenú), najmä vzhľadom na správanie sa predávajúceho pri vybavovaní reklamácie, kedy bol predávajúci buď nečinný, alebo nepostupoval správne.

Nákladmi spojenými s uplatnením práv zo zodpovednosti za chyby môžu byť aj náklady právneho zastúpenia, ak sa samozrejme jednalo o nutné a účelne vynaložené, čo nie sú v prípade, ak kupujúcim je napríklad osoba s právnickým vzdelaním, ktorá sa nechá zastúpiť právnym zástupcom pri uplatňovaní práv zo zodpovednosti za vady.<sup>160</sup>

---

<sup>158</sup> § 598 Občianskeho zákonníka.

<sup>159</sup> Nález Ústavného súdu, sp. zn. I. ÚS 626/06 z 25.01.2007

<sup>160</sup> Vid' nález Ústavného súdu, sp. zn. I. ÚS 2843/2010 z 02.03.2011.

Oprávnenie kupujúceho na náhradu nevyhnutných a účelne vynaložených nákladov spojených s uplatnením práv zo zodpovednosti za škodu je súčasťou jeho práv vyplývajúcich zo zodpovednosti za chyby predmetu kúpy, nie náhradou škody, ktorú je potrebné od týchto nákladov oddeľovať. Kupujúcemu vzniká toto právo vždy, bez ohľadu na to, či predávajúci chybné plnenie zaviniť alebo nie, nakoľko zodpovednosť za chyby je zodpovednosťou objektívnou.

Súčasťou týchto nákladov nie sú ani náklady spojené s uplatnením práva kupujúceho na súde, nakoľko náhrada týchto nákladov podlieha inému právnemu režimu, a to režimu Občianskeho súdneho poriadku.

Uvedené právo kupujúceho je samostatným právnym nárokom a pre jeho vznik je nutné platné, včasné a dôvodné uplatnenie práva zodpovednosti za chyby predmetu kúpy a súčasne včasné oznámenie týchto nákladov predávajúcemu, t. j. oznámenie v zákonom ustanovených lehotách, ktoré sú prekluzívne<sup>161</sup>, teda ich uplynutím toto oprávnenie kupujúceho zaniká. Občiansky zákonník upravuje základnú šesť mesačnú lehotu na realizáciu tohto oznámenia, pričom pri chybách krmív je táto lehota trojtýždňová a pri chybách zvierat je šesťtýždňová, pričom všetky tieto lehoty začínajú plynúť odo dňa prevzatia veci.<sup>162</sup>

Táto špeciálna úprava zákonných prekluzívnych lehôt je odlišná od všeobecnej právnej úpravy zodpovednosti za chyby, nakoľko podľa všeobecnej právnej úpravy je potrebné uplatniť právo na náhradu nutných nákladov najneskôr do jedného mesiaca po uplynutí doby určenej pre vytknutie chýb veci<sup>163</sup>, avšak v praxi nespôsobuje v žiadne zásadné problémy.

Aj napriek tomu, že takáto právna úprava nespôsobuje zásadné problémy, mala by vychádzať z praxe a mala by sa prispôbiť potrebám spoločnosti, nakoľko aj v súčasnosti môže nastať situácia, kedy náklady skutočne vzniknú až po uplynutí lehoty na notifikáciu, resp. na oznámenie týchto vzniknutých nákladov, pričom tieto dve lehoty sú rovnaké. V tejto súvislosti považujem za potrebné uviesť, že aj lehota na uplatnenie práva na náhradu nevyhnutných nákladov v prípade kúpnej zmluvy by mala siahať do obdobia po notifikácii chýb u predávajúceho, tak ako je to pri všeobecnej právnej

---

<sup>161</sup> Oznámenie o nákladoch musí byť predávajúcemu doručené v zákonnej prekluzívnej lehote, nestačí jeho podanie na poštovú, príp. inú prepravu v posledný deň lehoty.

<sup>162</sup> Vid' § 599 Občianskeho zákonníka.

<sup>163</sup> Vid' 509 Občianskeho zákonníka.



úprave. Takáto právna úprava by bola logická vzhľadom na to, že môže bezpochyby nastať situácia, kedy sa notifikácia realizuje v posledný deň prekluzívnej lehoty, pričom napr. faktúra za prípadné náklady (napr. právne služby, vyhotovenie znaleckého posudku, preprava a podobne) spojené s uplatnením práva zo zodpovednosti za chyby môže byť vyhotovená neskôr a aj neskôr uhradená, teda v tomto prípade dôjde k uplynutiu lehoty na oznámenie nákladov a k zániku práva kupujúceho na ich náhradu.

Rovnako je potrebné v tomto prípade poukázať na problematickú aplikáciu tohto inštitútu pri predaji tovaru v obchode, nakoľko špeciálna právna úprava týkajúca sa tejto problematiky odkazuje na právnu úpravu kúpnej zmluvy.<sup>164</sup> Ide teda nepochybne o vzťah všeobecného a špeciálneho právneho predpisu.

Zákonné ustanovenia týkajúce sa predaja tovaru v obchode však neobsahujú žiadnu špeciálnu právnu úpravu náhrady nutných nákladov spojených s uplatnením práva zodpovednosti za chyby, preto ju tu nutná aplikácia všeobecných ustanovení, t. j. ustanovení o náhrade nutných nákladov pri kúpnej zmluve. Výsledkom doslovného gramatického výkladu týchto právnych noriem je vznik absurdnej situácie, kedy sa náhrada nákladov spojených s uplatnením zodpovednosti za chyby veci musí uplatniť v šesťmesačnej lehote od prevzatia veci<sup>165</sup>, pričom záručná lehota pri tejto špeciálnej právnej úprave je dlhšia, dvojročná<sup>166</sup>.

Pri použití systematického a logického výkladu, s prihliadnutím na povahu materiálnoprávneho štátu, možno dôjsť k záveru, že v tomto prípade je nutná aplikácia ustanovenia § 626 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého práva zo zodpovednosti zanikajú, ak neboli uplatnené v záručnej dobe.<sup>167</sup> Keďže právo na náhradu nákladov je neoddeliteľnou súčasťou práva zo zodpovednosti za chyby, toto ustanovenie dáva priestor pre posúdenie lehoty na uplatnenie práva kupujúceho na náhradu nevyhnutných nákladov spojených s uplatnením práv zo zodpovednosti za chyby ako lehoty dvojročnej, čím sa vylučuje aplikácia všeobecnej právnej úpravy a eliminuje sa vzniknutá nezrovnalosť právnych noriem. Vzhľadom na zachovanie právnej istoty by som však odporúčal novelizáciu príslušných zákonných ustanovení týkajúcich sa tejto

---

<sup>164</sup> Vid' § 612 Občianskeho zákonníka: Ak fyzická alebo právnická osoba predáva tovar ako podnikateľ (ďalej len „predávajúci“) v rámci svojej podnikateľskej činnosti, platia okrem všeobecných ustanovení o kúpnej zmluve aj nasledujúce ustanovenia § 613 a 627.

<sup>165</sup> Vid' § 599 Občianskeho zákonníka.

<sup>166</sup> Vid' § 620 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Pri predaji spotrebného tovaru je záručná doba 24 mesiacov.

<sup>167</sup> Vid' § 626 Občianskeho zákonníka.

problematiky.

Na rozdiel od všeobecnej právnej úpravy, v tomto prípade je oznámenie kupujúceho o nákladoch spojených s uplatnením práv zo zodpovednosti za chyby v zákonom ustanovených lehotách obligatórnou a hmotnoprávnou podmienkou súdneho konania, t. j. pokiaľ kupujúci nevyužil toto svoje zákonné oprávnenie, príp. nebolo urobené včas, nie je možné viesť súdne konanie o takomto nároku.

Pokiaľ oznámenie kupujúceho bolo realizované včas a predávajúci dobrovoľne tieto uplatnené nevyhnutnú náklady kupujúcemu neuhradil, príp. ich neuhradil v požadovanej výške, má kupujúci právo obrátiť sa na súd so žalobou na náhradu týchto nevyhnutných nákladov a to vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe.

#### **4. 2. 4 Notifikácia chyby predmetu kúpnej zmluvy a lehoty pre uplatnenie nárokov kupujúceho vyplývajúcich zo zodpovednosti za chyby**

Pre úspešné uplatnenie zodpovednosti za chyby predmetu kúpnej zmluve je nutná tzv. notifikácia, ktorou sa rozumie vytknutie chyby v zákonom ustanovenej lehote. Vytknutím chyby je treba rozumieť opísanie tejto chyby nezameniteľným spôsobom, pričom tento úkon môže byť realizovaný akýmkoľvek spôsobom, nakoľko Občiansky zákonník neustanovuje pre tento právny úkon žiadnu formu.

„K tomu, aby nedošlo k zániku práv zo zodpovednosti za vady veci nestačí, že kupujúci vady vytkol, ale je nutné, aby v tejto lehote konkrétne uviedol, aké právo z tohto dôvodu uplatňuje. Právo zo zodpovednosti za vady musí byť uplatnené platným spôsobom, včas, na správnom mieste a dôvodne. Len takéto uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady vyvoláva zákonom stanovené účinky.“<sup>168</sup>

Vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave, Občiansky zákonník upravil osobitne najmä lehoty na uplatnenie práva zo zodpovednosti za chyby. Podľa tejto právnej úpravy musí kupujúci uplatniť právo zo zodpovednosti za chyby u predávajúceho bez zbytočného odkladu, najneskôr však do šiestich mesiacov, v prípade krmív do troch týždňov a v prípade zvierat do šiestich týždňov od prevzatia veci<sup>169</sup>.

---

<sup>168</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: Občiansky zákonník. Velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 2 svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, Str. 1738.

<sup>169</sup> Vid' § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V tomto prípade je kupujúci oprávnený uplatniť zodpovednosť za chyby u predávajúceho jednostranným adresovaným právnym úkonom, ktorého účinky nastávajú okamihom doručenia tohto právneho úkonu kupujúceho predávajúcemu, pričom tomuto úkonu kupujúceho nemusí predchádzať návrh na začatie občianskoprávneho konania.

V zmysle tejto právnej úpravy je však kupujúci oprávnený vytknúť chyby predmetu kúpnej zmluvy predávajúcemu už v samotnom návrhu na začatie občianskeho súdneho konania, ktorým uplatňuje konkrétne právo vzniknuté zo zodpovednosti za chyby predmetu kúpnej zmluvy, avšak aj v tomto prípade je nutné zachovať lehotu pre vytknutie chýb. Táto lehota sa považuje za zachovanú v prípade, ak bola žalovanému, teda predávajúcemu doručená žaloba (návrh na začatie súdneho konania), obsahom ktorého je aj vytknutie chýb predmetu kúpnej zmluvy. Pokiaľ však kupujúci nevytkne chyby predmetu kúpnej zmluvy včas, nemôže svoje nároky uplatňovať v občianskom súdnom konaní, nakoľko jeho práva zanikli, keďže ide o hmotnoprávne a prekluzívne lehoty. V prípade včasného vytknutia chýb je však kupujúci oprávnený domáhať sa svojich práv v občianskom súdnom konaní návrhom a to vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote, ktorá začína plynúť okamihom vytknutia chýb predávajúcemu.

## **5. Vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve podľa platnej a účinnej právnej úpravy**

Občianskoprávna úprava vedľajších dojednaní pri kúpnej zmluve presne špecifikuje tri základné druhy vedľajších dojednaní pri kúpnej zmluve, a to výhradu vlastníctva, predkupné právo a právo spätnej kúpy, čo však nevylučuje možnosť účastníkov kúpnej zmluvy dohodnúť si v kúpnej zmluve akékoľvek iné vedľajšie dojednanie majúce charakter výhrad alebo podmienok, pri naplnení ktorých dôjde k zániku kúpnu zmluvou založeného záväzkovo-právneho vzťahu. Všetky vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve však musia byť dohodnuté v písomnej forme, inak sú neplatné. Predkupné právo a právo spätnej kúpy je možné dohodnúť aj pri obchodnej kúpnej zmluve.

Tieto vedľajšie dojednania ku kúpnej zmluve nie sú samostatným zmluvným typom, ale majú povahu dohody účastníkov hlavného záväzkovo-právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou. V prípade neplatnosti kúpnej zmluvy je teda aj takéto vedľajšie dojednanie neplatným právnym úkonom, resp. dochádza k jeho neaplikovateľnosti. Tieto vedľajšie dojednania sú však aj relatívne samostatnými právnymi vzťahmi, nakoľko v niektorých prípadoch trvajú aj po zániku kúpnej zmluvy splnením, tzv. solúciou. Pokiaľ však kúpna zmluva zanikla iným spôsobom, ako splnením, napr. odstúpením alebo zo zákona v dôsledku dodatočnej nemožnosti plnenia, zanikajú aj právne účinky týchto vedľajších dojednaní.<sup>170</sup>

### **5. 1 Výhrada vlastníctva**

Tento právny inštitút zákonodarca zaradil do samostatného oddielu Občianskeho zákonníka, ktorý má upravovať vedľajšie dojednania zmluvných strán kúpnej zmluvy, avšak s takýmto systematickým zaradením tohto právneho inštitútu nemožno súhlasiť, nakoľko z jeho povahy vyplýva, že je len ďalšou modifikáciou kúpnej zmluvy, na ktorej sú oprávnené zmluvné strany sa dohodnúť vo vzťahu k dobe prechodu vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho. V tomto ponímaní je preto výhrada vlastníctva modifikáciou všeobecného pravidla nadobudnutia vlastníckeho práva k hnutelnej veci

---

<sup>170</sup> Vid' FEKETE, I.,: Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava: Ing. Miroslav Mračko, 20Str. 673.

titulom kúpnej zmluvy, ktoré nadobúda kupujúci odovzdaním a prevzatím predmetu kúpnej zmluvy. Nesprávne systematické umiestnenie je možné konštatovať aj z toho dôvodu, že tento právny inštitút nezakladá svojou existenciou medzi účastníkmi záväzkovo-právneho vzťahu vzniknutého titulom kúpnej zmluvy samostatný právny vzťah, ako je to pri ostatných vedľajších dojednaniach

Výhradu vlastníckeho práva možno dohodnúť nielen pri zmluve kúpnej, ale rovnako aj pri iných odplatných zmluvách, resp. v každej zmluve zakladajúcej synalagmatický záväzkovo-právny vzťah, v ktorom jednej strane vzniká záväzok previesť vlastnícke právo k veci a druhej strane vzniká záväzok za tento prevod vlastníckeho práva poskytnúť protiplnenie. Túto dohodu je možné uzatvoriť napríklad aj pri zámennej zmluve, prípadne aj pri zmluve o dielo.

Samotnou podstatou dohodou o výhrade vlastníctva (*pactum reservati dominii*) je oddialenie momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy, t. j. že kupujúci nadobudne vlastnícke právo až po úplnom zaplatení kúpnej ceny, pričom nie je rozhodujúce, kedy došlo k tradícii. Z uvedeného vyplýva, že v dôsledku takejto dohody kupujúci nadobúda tradíciou vec len do detencie, nemôže s vecou voľne nakladať a nadobudnutie vlastníckeho práva nadobúda až v neskoršom období. Tento právny inštitút teda umožňuje dohodnúť zmluvnými stranami okamih nadobudnutia vlastníctva k predmetu kúpnej zmluvy odchyľne od zákona, pričom je aplikovateľný len v prípade hnutelnej veci.

V prípade nehnuteľnosti táto dohoda nie je možná, nakoľko to vylučuje samotný Občiansky zákonník a rovnako z toho dôvodu, že pri nehnuteľnostiach k prevodu vlastníckeho práva nedochádza tradíciou, ale až vkladom do katastra nehnuteľností. To však nevylučuje dohodu zmluvných strán v prípade kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, o odkladacej podmienke, v zmysle ktorej je zaplatenie kúpnej ceny podmienkou pre podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V súvislosti s odkladacou podmienkou je nutné podotknúť, že aj v prípade kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je hnutelná vec, je nutné odlišovať výhradu vlastníctva od dohodnutej odkladacej podmienky, kedy účinnosť zmluvy nastáva až splnením tejto dohodnutej podmienky

Výhrada vlastníctva sa dojednáva v zásade len v prospech vlastníka veci. Pokiaľ je predávajúci vlastníkom veci, nevznikajú žiadne právne problémy, avšak môžu nastať

situácie, kedy predávajúci, resp. cudziteľ nie je vlastníkom veci (napr. oprávnený držiteľ veci, nepravý dedič, príp. na prevod oprávnená osoba, napr. pri zmluve o obstaraní predaja). Takéto prípady možno rozdeliť do dvoch základných skupín. Prvá skupina tvorí situácie, kedy osoba neoprávnená na prevod vlastníckeho práva uzatvorí zmluvu o prevode vlastníckeho práva, napr. kúpnu zmluvu. V takomto prípade druhá strana vlastnícke právo k veci nezískava a teda ani dohoda o výhrade vlastníctva nevyvoláva žiadne právne účinky. Druhú skupinu tvoria situácie, kedy vlastnícke právo k veci prevádza zmluvou osoba k tomu oprávnená, kedy dohoda o výhrade vlastníckeho práva nadobúda povahu zmluvy v prospech tretej osoby.<sup>171</sup>

Občiansky zákonník pre platnosť výhrady vlastníctva v kúpnej zmluve vyžaduje obligatórne písomnú formu, inak je takáto dohoda zmluvných strán absolútne neplatnou, pričom sa nevyžaduje písomný prejav oboch zmluvných strán na tej istej listine. Písomná forma výhrady vlastníctva je potrebná bez ohľadu na to, či je kúpna zmluva uzatvorená v písomnej alebo inej forme. V prípade, ak je kúpna zmluva uzatváraná písomne, nie je prekážkou platnosti výhrady vlastníctva, ak toto dojednanie zmluvných strán nie je súčasťou písomnej kúpnej zmluvy, ale je vyhotovené v podobe samostatnej písomnej zmluvy. Výhrada vlastníctva však musí existovať v čase pred tým, ako dôjde k tradícii, pretože už uskutočnený prevod vlastníctva k predmetu kúpnej zmluvy na kupujúceho nemožno zvrátiť dodatočnou dohodou o výhrade vlastníctva. To však neplatí, pokiaľ má kupujúci vec u seba z iného právneho titulu, napr. ako vypožičiavateľ alebo nájomca.

V prípade platného uzatvorenia výhrady vlastníctva dochádza k modifikácii všeobecného pravidla nadobudnutia vlastníckeho práva k hnutelnej veci kúpnej zmluvy. Výhrada vlastníctva, ako právny inštitút je modifikáciou všeobecných ustanovení o kúpnej zmluve, teda nemôže existovať samostatne a zánikom alebo zrušením kúpnej zmluvy sa zrušuje aj účinnosť tohto dojednania. Práva a povinnosti plynúce z výhrady vlastníctva zanikajú taktiež zaplatením kúpnej ceny, pričom týmto okamihom dochádza taktiež k prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpnej ceny. Takýto účinok majú aj iné spôsoby zániku záväzkov, napr. dodatočnou nemožnosťou plnenia.

Dohoda o výhrade vlastníckeho práva dohodnutá neplatne, napr. pre nedostatok formy, alebo pre neurčitosť právneho úkonu, príp. z iného právneho dôvodu, môže mať

---

<sup>171</sup>Vid' ELIÁŠ, K. a kol.: Občiansky zákonník. Veľký akademický komentár. Str. 1743, 1744.

v niektorých prípadoch vplyv na platnosť, resp. neplatnosť celej kúpnej zmluvy, pokiaľ z povahy zmluva, z jej obsahu, alebo z okolností, za ktorých bola uzatvorená vyplynie, že neplatne dohodnutú výhradu vlastníckeho práva nie je možné od jej ostatného obsahu oddeliť.<sup>172</sup>

Výhrada vlastníctva plní predovšetkým zabezpečovaciu funkciu pre zaplatenie kúpnej ceny kupujúcim. Prostredníctvom tohto právneho inštitútu je predávajúci oprávnený nepriamo motivovať kupujúceho k včasnému zaplateniu kúpnej ceny a to titulom jeho vlastníckeho práva, nakoľko predávajúcemu patria všetky právneho prostriedky ochrany vlastníckeho práva, pričom mu nepatrí právo vec užívať a požívať z nej úžitky<sup>173</sup>.

Výhrada vlastníctva má okrem týchto účinkov na kupujúceho aj iné ciele a účinky, a to najmä vo vzťahu ku kupujúcemu. Pokiaľ totiž bola táto výhrada vlastníctva platne dohodnutá, kupujúci, aj napriek oprávnenej detencii predmetu kúpnej zmluvy, nie je oprávnený týmto predmetom kúpnej zmluvy nakladať, najmä ho scudzit' a pokiaľ by tak urobil, išlo by o neplatný právny úkon, keďže nemožno nadobudnúť vlastníctvo od nevlastníka.

Kupujúci je však pri dohode o výhrade vlastníctva oprávnený požadovať odovzdanie veci od predávajúceho, je oprávnený mať vec u seba, užívať vec, brať z nej bezodplatne plody a úžitky, ak sa strany nedohodli inak a najmä má právo jednostranne doviesť prechod vlastníckeho práva zaplatením kúpnej ceny. Rovnako má právo domáhať sa ochrany voči každému, kto do jeho práva neoprávnene zasahuje<sup>174</sup>. Na druhej strane je však kupujúci povinný počas detencie chrániť vec pred poškodením, zničením či stratou, inak je povinný nahradiť vzniknutú škodu. Kupujúci nie je oprávnený k spracovaniu či spotrebovaniu veci, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva niečo iné.

Odovzdaním veci prechádza na kupujúceho nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia veci<sup>175</sup>, čo však nemá vplyv na jeho povinnosť zaplatiť kúpnu cenu. Nakoľko aj toto pravidlo je Občianskym zákonníkom upravené prostredníctvom dispozitívnej právnej normy, zmluvné strany sú oprávnené si dohodnúť prechod nebezpečenstva pri výhrade vlastníctva aj iným spôsobom.

---

<sup>172</sup> Vid' § 41 Občianskeho zákonníka.

<sup>173</sup> Predávajúcemu patrí aj právo držby, keďže na kupujúceho bola prevedená len detencia veci.

<sup>174</sup> Vid' § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

<sup>175</sup> Vid' § 601 druhá veta Občianskeho zákonníka.

Dohoda o výhrade vlastníctva nemá vplyv na práva zo zodpovednosti za chyby predmetu kúpnej zmluvy a ani na zodpovednosť za škodu. Táto dohoda nemá vplyv ani na omeškanie zmluvných strán s plnením ich povinností. Ak je teda kupujúci v omeškaní s úhradou kúpnej ceny, predávajúcemu zostávajú zachované všetky jeho práva plynúce mu z omeškania kupujúceho s plnením povinnosti uhradiť kúpnu cenu a to bez ohľadu na to, či jeho vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy ešte trvá. Predávajúci je teda oprávnený požadovať úhradu kúpnej ceny spolu s úrokom s omeškania, príp. je oprávnený od zmluvy odstúpiť a žiadať vrátenie veci.

Na podklade uvedenej charakteristiky tohto občianskoprávneho inštitútu možno dôjsť k záveru, že právna úprava výhrady vlastníctva v posilňuje právne postavenie predávajúceho a funkčne zaisťuje, že mu bude zaplatená kúpna cena, avšak na druhej strane táto dohoda znamená aj pre kupujúceho určité výhody a to najmä získanie veci pred úhradou kúpnej ceny, ktorú kupujúci potrebuje.

## **5. 2 Predkupné právo v právnej úprave kúpnej zmluvy**

Aj systematické umiestnenie tohto právneho inštitútu je sporené, a to vzhľadom na to, že vyvoláva dojem nemožnosti uzatvorenia dohody o predkupnom práve pri inej zmluve, pri inom scudzení veci, čo nie je správne, keďže sám Občiansky zákonník upravuje túto možnosť aj v prípade iného spôsobu scudzenia veci, napr. pri darovaní<sup>176</sup>. Okrem uvedeného je možné predkupné práva dohodnúť aj samostatne prostredníctvom inominátnej zmluvy<sup>177</sup>, pričom predkupné právo možno dohodnúť aj v prípade obchodnej kúpnej zmluvy.

Okrem zmluvného predkupného práva Občiansky zákonník upravuje aj zákonné predkupné právo v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu, pokiaľ nejde o prevod blízkej osobe.<sup>178</sup>

---

<sup>176</sup> Vid' § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka: Takéto právo možno dohodnúť i pre prípad iného scudzenia veci ako predajom.

<sup>177</sup> Vid' § 51 Občianskeho zákonníka.

<sup>178</sup> Vid' § 140 Občianskeho zákonníka.



### 5. 2. 1 Pojem a podstata predkupného práva

Občiansky zákonník upravuje predkupné právo ako predaj s výhradou, t. j. predkupné právo patrí tomu, ktoré predá vec s takouto výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, ak by ju chcel predať.<sup>179</sup>

Podstata predkupného práva spočíva v obmedzení práva kupujúceho (povinnej osoby) nakladať s predmetom kúpnej zmluvy slobodne, konkrétne previesť nadobudnuté vlastnícke právo k tejto veci od predávajúceho (oprávnenej osoby) voľne na iného. Predkupné právo však neobmedzuje povinnú osobu v dispozícii s vlastníckym právom k predmetnej veci iným spôsobom, napr. obmedzením vzniku záložného práva, alebo vzniku vecného bremena, prenájmu a podobne.

Predkupné právo sa realizuje len za predpokladu iniciatívneho a samostatného rozhodnutia povinnej osoby, realizovaného v budúcnosti vec predať, pričom podmienkou pre predaj tohto predmetu kúpnej zmluvy je ponuka na kúpu tejto veci oprávnenej osobe. Oprávnený z predkupného práva sa nemôže bez ďalšieho domáhať predaja veci, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy, ale aplikácia tohto predkupného práva závisí výlučne na rozhodnutí kupujúceho, teda povinnej osoby. Rovnako sa oprávnený z predkupného práva nemôže domáhať realizácie predkupného práva v prípade iného scudzenia veci, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak. Ak by sa malo predkupné právo uplatniť aj pri inom spôsobe scudzenia predmetu kúpnej zmluvy, napr. v prípade bezúplatného prevodu, je nutné takúto úpravu dohodnúť priamo v zmluve o predkupnom práve.

Vo vzťahu k dikcii zákona je zrejmé, že zákon v žiadnom smere neupravuje možnosť dohodnúť si pri zriadení predkupného práva aj odplatu za obmedzenie nadobudnutého vlastníckeho práva, preto je potrebné vychádzať z povahy občianskeho práva a zo samotnej povahy práva súkromného, kedy je možné jednoznačne konštatovať, že zmluvné strany sú oprávnené si pri zriadení predkupného práva dohodnúť aj odplatu za toto predkupné právo, prípadne dohodnúť inú formu protiplnenia. Bez ohľadu na uvedené by však zákonodarca mal myslieť aj na tento prípad a takejto situácii prispôbiť aj zákonnú úpravu.

V dohode o predkupnom práve sú zmluvné strany oprávnené riešiť otázku ceny,

---

<sup>179</sup> Vid' § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne ku kúpe, ak by ju chcel predať, má predkupné právo.

za ktorú bude mať právo predávajúci, resp. oprávnená osoba z predkupného práva, odkúpiť vec v budúcnosti.

Predkupné právo si môžu zmluvné strany dohodnúť priamo v zmluve, alebo si toto právo môžu dohodnúť samostatnou dohodou. Prostredníctvom platnej dohody o vzniku predkupného práva si oprávnená osoba vyhradzuje, že povinná osoba, v prípade ak sa rozhodne predmet kúpnej zmluvy v budúcnosti predať, tento predmet kúpnej zmluvy ponúkne najprv na predaj jemu.

Predkupné právo je možné zriadiť tak pri kúpnej zmluve, predmetom ktorej je hnutelná, ako aj nehnuteľná vec, pričom pri predkupnom práve zriadenom pri kúpnej zmluve týkajúcej sa huteľnej veci zákon nevyžaduje písomnú formu, avšak pokiaľ sa predkupné právo zriaďuje ku kúpnej zmluve, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, táto dohoda musí mať písomnú formu pod hrozbou jej neplatnosti. K platnému vzniku predkupného práva k nehnuteľnosti, okrem platnej zmluvy o predkupnom práve, realizovanej v písomnej forme je potrebný aj vklad do katastra nehnuteľností.

Predkupné právo v zásade zaväzuje účastníkov kúpnej zmluvy, pričom nie je vylúčená dohoda o tom, že oprávnenou osobou z predkupného práva bude tretia osoba, ktorá však musí byť individuálne určená. V tomto prípade nadobúda dohoda o zriadení predkupného práva povahu zmluvy v prospech tretej osoby. Rovnako nie je vylúčená dohoda o predkupnom práve, kde oprávnených osôb môže byť viacero.

## **5. 2. 2 Obsah, povaha a právne následky nedodržania predkupného práva**

Predkupné právo môže byť účastníkmi dohodnuté ako titul pre vznik záväzkovo-právneho vzťahu<sup>180</sup> alebo pre vznik vzťahu vecno-právnej povahy<sup>181</sup>. Bez ohľadu na povahu vzniknutého právneho vzťahu, predkupné právo je osobným právom oprávneného, ktoré nie je možné previesť na inú osobu a neprechádza ani na dedičov oprávnenej osoby, zaniká jej smrťou<sup>182</sup>. Ak je oprávnených osôb z predkupného práva viac, potom toto oprávnenie zaniká až smrťou všetkých oprávnených osôb, pokiaľ ide

---

<sup>180</sup> Vid' § 603 ods. 1 Občianskeho zákonníka: Predkupné právo ukladá povinnosť len tomu, kto sľúbil vec ponúknu na predaj.

<sup>181</sup> Vid' § 603 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka: Predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho.

<sup>182</sup> Vid' § 604 Občianskeho zákonníka.

o aktívnu veriteľskú solidaritu<sup>183</sup>. Z uvedeného vyplýva, že na strane oprávneného predkupné právo pôsobí vždy *in personam*, bez ohľadu na povahu vzniknutého právneho vzťahu z predkupného práva.

Dohoda o predkupnom práve, ktorá zakladá záväzkovo-právny vzťah, zakladá zásadne osobný záväzok kupujúcemu, teda osobe povinnej ponúknuť vec na predaj, pričom smrťou tejto povinnej osoby jej záväzok zaniká, neprechádza na dedičov. V tomto prípade je zrejmé, že právny vzťah, ktorý vznikol medzi oprávneným (predávajúcim) a osobou, ktorá sa zaviazala vec ponúknuť na predaj (kupujúcim), má len obligačné účinky, t. j. toto predkupné právo pôsobí *in personam*.

Toto predkupné právo zaniká nielen v prípade smrti povinnej osoby, ale aj v prípade, že povinná osoba ponúkla oprávnenej osobe vec na predaj, avšak táto ponuku nevyužila včas<sup>184</sup>, scudzením veci bez splnenia povinnosti zodpovedajúcej predkupnému právu, pričom v tomto prípade patrí oprávnenému nárok na náhradu škody, v prípade odmietnutia ponuky na kúpu veci oprávnenu osobou alebo z dôvodu, že nemôže túto vec kúpiť, alebo nemôže splniť ďalšie podmienky kúpy okrem ceny, obsiahnuté v ponuke, ktoré nie je možné vyrovnáť ani finančne<sup>185</sup>.

Predkupné právo možno dohodnúť aj ako právo vecné, teda ako právo absolútne, ktoré síce na strane oprávnenej osoby pôsobí *in personam*, avšak na strane povinnej pôsobí *in rem*, čo znamená že je viazané k veci, nie k osobe a teda na strane povinnej osoby nezaniká jej smrťou, ale zaväzuje aj jej právnych nástupcov. Takto zriadené predkupné právo je všeobecne účinné voči všetkým (*erga omnes*). V tomto prípade, na rozdiel od obligačného predkupného práva, toto zostáva zachované oprávnenému aj v prípade, že sa rozhodne vec nekúpiť na základe prvej ponuky povinnej osoby, a trvá až do uplynutia doby, na ktorú bolo dohodnuté.

Čo sa týka právneho nástupníctva pri vecnom predkupnom práva na strane povinnej osoby, z tejto zásady platí výnimka, a to napríklad v prípade dražby nehnuteľnosti, kedy predkupné právo neprechádza na nového vlastníka, ktorý nehnuteľnosť vydražil v rámci výkonu rozhodnutia. Pri dražbe nehnuteľnosti totiž zaniká nielen zmluvné predkupné právo, alebo taktiež zákonné predkupné právo a to dňom, kedy sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti.

---

<sup>183</sup> Vid' § 513 Občianskeho zákonníka.

<sup>184</sup> Vid' § 605 Občianskeho zákonníka.

<sup>185</sup> Vid' § 606 Občianskeho zákonníka.

Určitá výnimka tiež platí v prípade vyhlásenia konkurzu, kedy sa zmluvne zriadené predkupné právo, nie však zákonné predkupné právo, stáva súčasťou konkurznej podstaty, pričom správca konkurznej podstaty nie je viazaný predkupným právom pri speňažovaní konkurznej podstaty.

Občiansky zákonník upravuje taktiež právne následky porušenia vecného predkupného práva, kedy platí, že pokiaľ povinná osoba nesplní svoju povinnosť ponúknuť vec oprávnenému, nespôsobuje to neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal, ani to nespôsobuje zánik predkupného práva, ako je to v prípade predkupného práva dohodnutého s obligačnými účinkami, ale oprávnená osoba má v takejto situácii právo domáhať sa od nadobúdateľa ponuky ku kúpe predmetnej veci.

V prípade, ak oprávnená osoba vyzve nadobúdateľa k predloženiu ponuky na kúpu predmetnej veci, tento má právnu povinnosť ponúknuť oprávnenému predmetnú vec ku kúpe, pričom tak musí urobiť za podmienok, za ktorých mu mala byť predmetná vec pôvodne ponúknutá povinnou osobou, t. j. za podmienok dohodnutých v pôvodnej zmluve o zriadení predkupného práva a v prípade jej absencie za podmienok, za ktorých predmetnú vec nadobudol nadobúdateľ.

„Vzhľadom k tomu, že predkupným právom je osoba povinná zaviazaná ponúknuť vec ku kúpe, má sa za to, že v prípade porušenia predkupného práva by mala byť žalobou uplatnená požiadavka na nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa urobiť ponuku oprávnenému, teda návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nie priamo na uloženie povinnosti kúpu zmluvu s oprávneným uzatvoriť.“<sup>186</sup>

Z uvedeného vyplýva, že ak nadobúdateľ nesplní túto svoju zákonnú povinnosť, osoba oprávnená z predkupného práva má právo obrátiť sa na všeobecný súd s návrhom na nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa ponúknuť oprávnenému predmetnú vec ku kúpe súdnym rozhodnutím. Takýto záver vyplýva aj zo zákonného znenia, teda je v súlade s gramatickým výkladom právnej normy.

V súvislosti s právom oprávneného domáhať sa na všeobecnom súde nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa je potrebné poukázať aj iný právny názor, podľa ktorého sa oprávnený môže domáhať priamo nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa uzatvoriť kúpu zmluvu, čím sa oprávnený domáha realizácie svojho práva vec kúpiť, keďže už

---

<sup>186</sup> JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M a kol.: Občiansky zákonník. Komentár. 7. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, Str. 752.

samotným takýmto návrhom uplatneným na súde prejavil vôľu ponuku na kúpu prijať.

O porušení predkupného práva však nehovoríme len v prípade, ak ponuková povinnosť nebola splnená vôbec, ale aj v prípade, ak bola ponuka realizovaná tak, že cena za predmet kúpy bola podstatne vyššia, ako cena určená pre nadobúdateľa, prípadne bola vec prevedená na nadobúdateľa za výhodnejších podmienok oproti podmienkam uvedeným v ponuke určenej pre oprávneného. V takomto prípade je potrebné porušenie ponukovej povinnosti posudzovať vzhľadom na osobitosti skutkového stavu veci.

### **5. 2. 3 Obsah a forma ponukovej povinnosti**

Ak bolo predkupné právo platne dohodnuté, jeho realizácia závisí od rozhodnutia povinnej osoby v budúcnosti scudzit' predmet pôvodnej kúpnej zmluvy. Ak takéto rozhodnutie táto osoba učiní, je povinná v súlade s dohodou o predkupnom práve realizovať aj svoju ponukovú povinnosť, pričom formálne a obsahové náležitosti ponuky obsahuje Občianky zákonník<sup>187</sup>.

Túto ponuku možno charakterizovať ako jednostranný, adresovaný právny úkon, ktorý musí obsahovať všeobecné náležitosti právnych úkonov, náležitosti návrhu na uzatvorenie zmluvy (ofereta) a musí zodpovedať vopred dohodnutým podmienkam, ktoré sú súčasťou pôvodnej kúpnej zmluvy, a pokiaľ tieto neboli dohodnuté, musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinná osoba ponúka predmetnú vec na predaj a až ich splnením môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať. Zákon pre realizáciu ponuky nevyžaduje písomnú formu v prípade hnutelných vecí, a v prípade nehnuteľností je potrebná písomná forma tejto ponuky.

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, ponuka na kúpu veci titulom predkupného práva musí obsahovať určité obsahové náležitosti, pričom zákon sa osobitne venuje cene, keď určuje, že ponuka musí, samozrejme okrem ďalších náležitostí, obsahovať cenu veci ponúknutú inou osobou, ak cena predmetu kúpy nebola dohodnutá pri zriadení predkupného práva alebo neskôr, medzi pôvodnými zmluvnými stranami. To však neznamená, že v dobe realizácie ponuky musí existovať určitý konkrétny kupec, pretože označenie potencionálneho kupca nie je podstatnou náležitosťou ponuky, pokiaľ

---

<sup>187</sup> Vid' § 605 posledná veta Občianskeho zákonníka.

takáto podmienka nebola dohodnutá v pôvodnej zmluve, resp. v zmluve o zriadení predkupného práva. Cena ponúknutá niekým iným má totižto vystihnúť cenu reálne dosiahnuteľnú, t. j. cenu, ktorú je osoba v danom mieste a čase ochotná zaplatiť za predmetnú vec. V zásade ide o spôsob určenia ceny. Môže ísť teda aj o cenu dohodnutú s potencionálnym kupcom, cenu reálnu, trhovú, alebo cenu určenú znaleckým posudkom.

Oprávnený je povinný, v prípade využitia práva na prijatie realizovanej ponuky povinným, zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, pokiaľ kúpna cena nebola vopred dohodnutá. Túto cenu je oprávnená osoba povinná zaplatiť za hnutel'nú vec do ôsmich dní a za nehnuteľnosť do dvoch mesiacov od doručenia ponuky oprávnenej osobe, pokiaľ samozrejme nebola dohodnutá iná doba, do ktorej sa má predaj realizovať. Tieto zákonné lehoty platia bez ohľadu na dohodnuté platobné podmienky, ktoré majú byť dohodnuté pri predaji veci tretej osobe a uplatnia sa len v prípade, ak medzi zmluvnými stranami neboli dohodnuté iné lehoty. Z uvedeného vyplýva, že v prípade, ak nebolo dohodnuté niečo iné, oprávnená osoba môže realizovať svoje právo vyplývajúce mu z predkupného práva v týchto zákonných lehotách a to spôsobom ustanoveným zákonom, t. j. vyplatením kúpnej ceny, inak predkupné právo zaniká. Zanik predkupného práva márnym uplynutím doby určenej na zaplataenie kúpnej ceny, resp. na realizáciu predaja je možný len v prípade predkupného práva s účinkami obligačnými, nie v prípade predkupného práva zriadeného ako práva vecného.

## **5. 3 Právo spätnej kúpy**

### **5. 3. 1 Pojem a obsah spätnej kúpy**

Ďalším vedľajším dojednaním pri kúpnej zmluve, výslovne upraveným Občianskym zákonníkom, je dohoda zmluvných strán o práve spätnej kúpe (*pactum de retrovendendo*), prostredníctvom ktorého vzniká predávajúcemu právo požadovať od kupujúceho v určitej dobe od uzatvorenia kúpnej zmluvy vrátenie predmetu kúpy, ktorým môže byť len vec hnutel'ná, pokiaľ vráti kupujúcemu zaplataenú kúpnu cenu. Pokiaľ si účastníci tejto dohody neučili dobu, počas ktorej patrí predávajúcemu právo

spätnej kúpy, je táto doba jednoročná<sup>188</sup>.

Občiansky zákonník označuje právny úkon, prostredníctvom ktorého sa zriaďuje právo spätnej kúpy ako zmluvu, avšak v skutočnosti nejde o zmluvu, ale o vedľajšie dojednanie účastníkov kúpnej zmluvy, príp. inej zmluvy (v širšom ponímaní kúpy a predaja, napr. zmluvy o kúpe prenajatej veci a pod.), ktoré nemá povahu samostatnej zmluvy, ale povahu vedľajšieho záväzkovo-právneho vzťahu. Na základe uvedeného je preto vhodnejšie nazývať tento právny úkon dohodou.

Dohoda o spätnej kúpe môže byť účastníkmi pôvodného záväzkovo-právneho vzťahu uzatvorená buď priamo v zmluve, samostatne, napr. v prípade, ak kúpna zmluva nie je uzatvorená v písomnej forme, alebo vo forme dodatku. V každom prípade však dohoda o spätnej kúpe musí mať písomnú formu pod hrozbou absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu.

Zo zákonnej povahy práva spätnej kúpy vyplýva, že jej platným uzavretím pri kúpnej zmluve vznikajú prakticky dve kúpne zmluvy, pričom prvá kúpna zmluva je nepodmienená, nakoľko ide o pôvodnú kúpnu zmluvu a druhá kúpna zmluva, dohoda, v ktorej majú strany pôvodnej kúpnej zmluvy opačné postavenie, je spojená s podmienkou, že veriteľ svoje právo riadne a včas uplatní. Dohodou o spätnej kúpe totiž vzniká pôvodnému predávajúcemu právo požadovať vrátenie predmetu kúpnej zmluvy po určitej dobe od predaja<sup>189</sup> a súčasne pôvodnému kupujúcemu vzniká povinnosť vydať tento predmet kúpnej zmluvy<sup>190</sup> predávajúcemu bez zbytočného odkladu. Pôvodný predávajúci má však aj povinnosť vrátiť pôvodnému kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu, teda má postavenie dlžníka, a pôvodný kupujúci má oprávnenie žiadať, aby mu bola táto kúpna cena vyplatená, teda má postavenie veriteľa. Uplatnením práva spätnej kúpy teda vzniká medzi pôvodnými účastníkmi kúpnej zmluvy záväzkovo-právny vzťah synalagmatickej povahy, pričom účastníkom patria práva a povinnosti v opačnom postavení, t. j. každá strana tohto záväzkovo-právneho vzťahu má práva a povinnosti, ktoré mala druhá strana z pôvodnej kúpnej zmluvy.<sup>191</sup>

Z uvedeného vyplýva, že obsahom tejto dohody je právo predávajúceho žiadať vrátenie predanej veci v určitej dobe pod podmienkou vrátenia zaplatenej kúpnej ceny.

---

<sup>188</sup> Vid' § 608 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>189</sup> Vid' § 607 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>190</sup> Vid' § 609 ods. 1, ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>191</sup> Vid' § 608 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Toto oprávnenie predávajúceho je však podľa zákona možné akýmkoľvek spôsobom modifikovať dohodou účastníkov pôvodného záväzkovo-právneho vzťahu, okrem modifikácie pojmových znakov ako je predaj hnutel'nosti, odplatnosť spätnej kúpy a určitost' doby trvania spätnej kúpy.

Právna úprava uvedeného inštitútu sleduje posilnenie právneho postavenia predávajúceho v tom zmysle, že predávajúci si prostredníctvom neho zachováva možnosť nadobudnúť po určitej dobe predanú vec späť, pričom k takémuto konaniu môže byť vedený rôznymi hospodárskymi dôvodmi. Avšak táto právna úprava je podstatne zúžená voči ostatným zahraničným právnym úpravám, keď je obmedzená len na veci hnutel'né. Uvedená právna úprava však nevylučuje dohodu zmluvných strán podobnú dohode o spätnej kúpe vzťahujúcej sa k veci nehnuteľnej, ak bude takáto dohoda podliehať právnemu režimu iných vedľajších dojednaní podľa § 610 ObčZ.

Právo spätnej kúpy posilňuje právne a hospodárske postavenie pôvodného predávajúceho a súčasne oslabuje nadobudnuté vlastnícke právo pôvodného kupujúceho v tom, že toto vlastnícke právo je podmienené a odvolateľné čo znamená, že s nadobudnutou vecou musí nakladať tak, by nezmaril uplatnenie práva spätnej kúpy. Občiansky zákonník v tomto smere výslovne obmedzuje výkon nadobudnutého vlastníckeho práva vo vzťahu k scudzeniu predmetu kúpy pod následkom neplatnosti takejto scudzovacej zmluvy.

Okrem uvedenej povinnosti však nemožno opomenúť, že pôvodný kupujúci je povinný zachovať vec tak, aby pri uplatnení spätnej kúpy mohol predávajúci nadobudnúť predmetnú vec v takom stave, v akom ju predal, t. j. kupujúci ju musí chrániť pred poškodením (okrem bežného opotrebenia), zničením, spracovaním, pred vznikom právnych väd, pred stratou alebo iným odcudzením veci a pod. V prípade porušenia týchto povinností je pôvodný kupujúci pri uplatnení práva spätnej kúpy povinný niesť následky v podobe zodpovednosti za vady veci<sup>192</sup> alebo v podobe zodpovednosti za škodu.

Právo spätnej kúpy je podobné právnemu inštitútu predkupného práva, keďže prostredníctvom neho sa rovnako môže pôvodný predávajúci domôcť nadobudnutia vlastníctva k prednej veci. Tieto právne inštitúty majú určité špecifiká, prostredníctvom

---

<sup>192</sup> Pôvodný predávajúci je napríklad oprávnený požadovať zľavu z kúpnej ceny pri poškodení veci, v závislosti od povahy a rozsahu poškodenia veci, prípadne má právo na náhradu nutných nákladov spojených s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady a pod.



ktorých je možné ich rozlišovať:

a) právo spätnej kúpy, na rozdiel od predkupného práva, sa môže týkať len hnuiteľnej veci, pričom táto zmluva musí mať písomnú formu, na rozdiel od predkupného práva zriadeného k hnuiteľnej veci;

b) na rozdiel od predkupného práva, kedy sa dospelosť dlhu pôvodného kupujúceho odvíja od jeho rozhodnutia vec predať, uplatnenie práva spätnej kúpy závisí výlučne od vôle pôvodného predávajúceho, pričom jeho prejav jeho vôle je závislý výlučne od doby platnosti práva spätnej kúpy;

c) v prípade práva spätnej kúpy je pôvodný predávajúci oprávnený získať vec späť za rovnakých podmienok, za ktorých bola táto vec pôvodne scudzená, pričom pri predkupnom práve môže túto vec získať spravidla za podmienok ponúknutých treťou osobou;

d) právo spätnej kúpy vo vzťahu k hnuiteľnej veci je možné dohodnúť len ako právo obligačné, nie ako právo vecné, ako je to pri predkupnom práve;

e) pre spätnú kúpu nerozhoduje cena dohodnutá, ale cena skutočne uhradená a

f) porušením dohodnutého práva spätnej kúpy má za následok neplatnosť zmluvy o scudzení predmetu kúpnej zmluvy.

### **5. 3. 2 Uplatnenie práva spätnej kúpy**

Občiansky zákonník stanovuje písomnú formu nielen zmluvy o spätnej kúpe, ale taktiež aj uplatnenie práva spätnej kúpy musí pôvodný predávajúci uplatniť písomnou formou. Uplatnenie práva spätnej kúpy je jednostranným adresovaným právnym úkonom predávajúceho, ktorý môže byť uplatnený v dobe, ktorá závisí od dohody zmluvných strán, a pokiaľ táto dohoda neexistuje, právo spätnej kúpy je potrebné uplatniť najneskôr do jedného roku od odovzdania veci kupujúcemu, inak toto oprávnenie pôvodného predávajúceho zaniká<sup>193</sup>.

Zákon upravuje lehotu na uplatnenie práva spätnej kúpy ako lehotu hmotnoprávnu a prekluzívnu, teda písomné uplatnenie práva spätnej kúpy musí byť uplatnené v predpísanej forme u pôvodného kupujúceho jeho doručením do uplynutia dohodnutej, alebo zákonnej lehoty, inak toto právo zaniká.

---

<sup>193</sup> Vid' § 608 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Účinky riadneho a včasného uplatnenia práva spätnej kúpy spočívajú v zmene záväzkov pôvodných účastníkov kúpnej zmluvy, t. j. dochádza k zmene postavenia zmluvných strán v tom zmysle, že pôvodný predávajúci nadobúda práva a povinnosti kupujúceho a pôvodný kupujúci nadobúda práva a povinnosti predávajúceho<sup>194</sup>.

Týmto uplatnením práva spätnej kúpy vzniká kupujúcemu povinnosť vrátiť vec predávajúcemu bez zbytočného odkladu (v takej lehote, ktorá je primeraná okolnostiam konkrétneho prípadu a povahe veci).

Občiansky zákonník pri povinnosti kupujúceho vrátiť vec predávajúcemu v prípade uplatnenia práva spätnej kúpy rozlišuje medzi vecou určenou druhovo a vecou určenou individuálne.

Pokiaľ sa právo spätnej kúpy týka veci určenej podľa druhu, je kupujúci, v prípade uplatnenia práva spätnej kúpy, povinný vrátiť vec rovnakého druhu<sup>195</sup>, pokiaľ nebolo dohodnuté niečo iné, v rovnakom množstve a v rovnakej kvalite. Pri druhovo určenej veci je kupujúci oprávnený s vecou voľne nakladať, t. j. predaj, príp. inak scudziť, vec meniť, pokiaľ samozrejme nebolo dohodnuté, že má vrátiť rovnakú vec.

Pokiaľ sa právo spätnej kúpy týka individuálne určenej veci, je kupujúci povinný vrátiť rovnakú vec, ako pôvodne kúpil<sup>196</sup>, pokiaľ z dohody medzi účastníkmi nevyplýva, že kupujúci má povinnosť vrátiť vec rovnakého druhu a to za rovnakých podmienok, aké boli dohodnuté v pôvodnom záväzkovo-právnom vzťahu vzniknutom titulom kúpnej zmluvy, a v prípade nesplnenia tejto povinnosti na dobrovoľnej báze sa predávajúci môže domáhať vydania veci na príslušnom všeobecnom súde, pokiaľ vec v medziobdobí nezanikla. V prípade zániku veci, ktorá mala byť predmetom spätnej kúpy, prichádza do úvahy vznik zodpovednosti za škodu, nakoľko sa predávajúci nemôže úspešne domáhať svojho práva.

Občiansky zákonník pri individuálne určenej veci stanovil právne následky porušenia povinnosti kupujúceho nescudziť vec tým spôsobom, že takáto zmluva, ktorou bolo porušené právo spätnej kúpy, je neplatná<sup>197</sup>, pričom ide o neplatnosť absolútnu a pôsobí ex tunc. Na základe tejto neplatnej zmluvy preto nemohol nadobúdateľ získať vlastnícke právo k veci, a to aj v prípade, ak o porušení práva

---

<sup>194</sup> Vid' § 608 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

<sup>195</sup> Vid' § 609 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>196</sup> Vid' § 609 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka.

<sup>197</sup> Vid' § 609 ods. 2 druhá veta Občianskeho zákonníka.

spätnej kúpy nevedel.

V prípade ak došlo len k zhoršeniu stavu individuálne určenej veci, toto nebráni realizácii záväzku vrátiť vec predávajúcemu, avšak predávajúci je oprávnený zaplatiť cenu primerane zníženú vzhľadom na zhoršený stav veci. Právo predávajúceho na zníženie ceny vyplýva z toho, že na kújúceho prešlo nebezpečenstvo škody na veci na základe pôvodnej kúpnej zmluvy a tieto dôsledky nesie kupujúci až do spätného vrátenia veci predávajúcemu. V tomto prípade taktiež možno hovoriť o vzniku zodpovednosti za škodu a pokiaľ dôjde k preukázaniu jej vzniku, je kupujúci povinný nahradiť predávajúcemu škodu v podobe rozdielu oproti pôvodnej hodnote predmetu kúpnej zmluvy. Za náhodnú skazu alebo náhodné zhoršenie veci kupujúci nezodpovedá.

V prípade, ak kupujúci v medziobdobí zhodnotil predmet kúpnej zmluvy, na ktorý sa vzťahuje právo spätnej kúpy, predávajúci je povinný uhradiť kupujúcemu aj to, o čo sa zvýšila hodnota veci, inak by vzniklo právo kupujúcemu požadovať od predávajúceho vydanie bezdôvodného obohatenia.

Povinnosti pôvodného kupujúceho vrátiť vec predávajúcemu koreluje subjektívne právo kupujúceho na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny, pričom tieto záväzky sú vzájomne podmienené, teda aj vrátenie kúpnej ceny má byť realizované predávajúcim bez zbytočného odkladu, ak nebolo medzi účastníkmi dohodnuté niečo iné. Aj v tomto prípade aj aplikovateľné zákonné ustanovenie § 560 Občianskeho zákonníka, t. j. ak nebolo medzi účastníkmi dohodnuté niečo iné, pôvodný kupujúci je oprávnený odoprieť vrátiť vec do času, kým nebude zaplatená kúpna cena, a v prípade, ak mala niektorá zo strán plniť vopred, má právo odoprieť plnenie do doby, kým nebude poskytnuté alebo aspoň zabezpečené plnenie druhej strany.

Povinnosť pôvodného predávajúceho vrátiť kúpnu cenu sa vzťahuje ku kúpnej cene pôvodne zaplatenej, pokiaľ samozrejme nebolo dohodnuté niečo iné<sup>198</sup>. Môže však nastať situácia, kedy pri uplatnení práva spätnej kúpy ešte nedošlo k úhrade plnej kúpnej ceny (pôvodná kúpna cena mala byť napríklad uhradená v splátkach). Táto skutočnosť však neruší pôvodnú povinnosť kupujúceho uhradiť kúpnu cenu a rovnako nemá vplyv na povinnosť pôvodného predávajúceho vrátiť celú kúpnu cenu, aj keď ešte nebola uhradená. Na tieto situácie zákonodarca nemyslel, preto je na účastníkoch zmluvného vzťahu, aby na takéto situácie pri uzatváraní zmluvy a dohody o spätnej

---

<sup>198</sup> Zmluvné strany sú oprávnené si dohodnúť spätnú kúpu za inú cenu, ako bola pôvodne dohodnutá.

kúpe mysleli.

Na záver je nutné uviesť, že zákonné ustanovenia o práve spätnej kúpe sú dispozitívnymi právnymi normami, teda je možné ich obsah meniť dohodou zmluvných strán. Účastníci kúpnej zmluvy sú tak oprávnení dohodnúť si iné podmienky pre uplatnenie práva spätnej kúpy, iné podmienky vzťahujúce sa k zmene predmetu kúpy počas trvania tohto práva a podobne, avšak za zachovania základnej podstaty práva spätnej kúpy, inak by takúto dohodu bolo potrebné posudzovať ako iné vedľajšie dojednanie.

#### **5. 4 Iné vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve**

Okrem predkupného práva a práva spätnej kúpy (výhrada vlastníctva má povahu modifikácie kúpnej zmluvy, nie vedľajšieho dojednania pri kúpnej zmluve) Občiansky zákonník umožňuje účastníkom záväzkovo-právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou dohodnúť pri uzatvorenej kúpnej zmluve aj iné vedľajšie dojednania. Z hľadiska povahy a podstaty týchto ďalších vedľajších dojednaní ide o výhrady a podmienky, ktoré pripúšťajú zánik právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou<sup>199</sup>. Z takejto právnej úpravy vyplýva, že tieto podmienky sa majú posudzovať ako rozvazovacie (rezolutívne) podmienky, avšak nie je vylúčené, že je možné ako výhradu použiť aj podmienku odkladacu (suspenzívnu).

Tieto výhrady a podmienky sa ku kúpnej zmluve pripájajú vo forme písomných doložiek alebo dodatkov, ktorých obsah závisí výlučne od vôle zmluvných strán, pričom podmienkou platnosti je predovšetkým určitosť a zrozumiteľnosť tohto dohodnutého obsahu. Len pokiaľ nedôjde k dohode, platí dispozitívna právna norma Občianskeho zákonníka, podľa ktorej výhrady a podmienky zanikajú najneskôr uplynutím jedného roka od uzavretia kúpnej zmluvy, pokiaľ ich predávajúci v tejto lehote neuplatnil<sup>200</sup>. Z uvedeného vyplýva, že dohodou zmluvných strán možno aj lehotu na uplatnenie výhrady alebo podmienky určenú Občianskym zákonníkom, predĺžiť.

Táto právna úprava podmienok a výhrad pripúšťajúcich zánik právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou je špeciálnou právnou úpravou vo vzťahu k všeobecným

---

<sup>199</sup> Vid' § 610 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

<sup>200</sup> Vid' § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

ustanoveniam Občianskeho zákonníka o podmienkach. Preto v tomto prípade je potrebné aplikovať túto špeciálnu právnu úpravu, podľa ktorej účinnosť kúpnej zmluvy s dohodnutou podmienkou pripúšťajúcou zánik právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou zaniká uplatnením dohodnutej podmienky účastníkov kúpnej zmluvy, nie automaticky pri naplnení rozvázovacej podmienky. Touto špeciálnou zákonnou úpravou však nie je vylúčená možnosť dohodnúť si zánik záväzkovo-právneho vzťahu vzniknutého titulom kúpnej zmluvy aj naplnením rozvázovacej podmienky, ktorá zaniká ex nunc už samotným splnením, ku ktorej sa nevyžaduje žiadny úkon niektorej zo strán záväzkovo-právneho vzťahu.

Účelom takejto špeciálnej právnej úpravy je úprava takých výhrad a podmienok, ktorých uplatnenie je výlučne v dispozícii zmluvných strán záväzkovo-právneho vzťahu a záleží len na nich, či sa rozhodnú zánik tohto vzťahu svojim konaním vyvolať alebo nie. Zásadný rozdiel medzi týmito právnymi úpravami spočíva v tom, že pri špeciálnej právnej úprave musí byť dohodnutá podmienka alebo výhrada uplatnená účastníkom kúpnej zmluvy prostredníctvom jednostranného adresného právneho úkonu doručeného druhému účastníkovi kúpnu zmluvou založeného záväzkovo-právneho vzťahu.

Občiansky zákonník vo svojich zákonných ustanoveniach neobsahuje konkrétnu úpravu prípadov patriacich medzi iné vedľajšie dojednania ku kúpnej zmluve, ani ich nepomenúva, avšak v súlade s poznatkami z občianskoprávnej teórie a na základe právnej praxe možno medzi iné vedľajšie dojednania zaradiť najmä právo spätného predaja, kúpa s výhradou výmeny, výhrada lepšieho kupca, kúpu na skúšku.

Právo spätného predaja spočíva vo výhrade kupujúceho, že do určitej doby bude oprávnený vec predávajúcemu predať späť za rovnakých podmienok, za akých vec kúpil, pričom obsah takejto dohody závisí výlučne od vôle účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu. Účelom takéhoto dojednania je predovšetkým zabezpečenie možnosti kupujúcemu vrátiť vec v určitej dobe, ak táto nebude zodpovedať jeho potrebám alebo aj kupujúci potrebuje túto vec len na určité obdobie.

Kúpa s výhradou výmeny, kedy kupujúcemu vzniká právo u predávajúceho na výmenu veci za inú, ak mu pôvodne prevzatá vec nebude vyhovovať. Táto výhrada sa v praxi uplatňuje väčšinou pri kúpe ošatenia.

Podstata výhrady lepšieho kupca spočíva v tom, že predávajúci si vymieňuje právo do určitého času vec dodatočne predať tretej osobe, ktorá ponúka kúpu veci za

lepších podmienok.

Kúpa na skúšku spočíva v tom, že zmluvné strany uzatvoria kúpnu zmluvu s podmienkou, že kupujúci do určitej doby predmet kúpnej zmluvy schváli. Účelom tejto kúpy na skúšku je predovšetkým overenie si vlastností predmetu kúpy. túto kúpu na skúšku upravuje Obchodný zákonník, avšak je možné ju dohodnúť ako vedľajšie dojednanie ku kúpnej zmluve upravenej Občianskym zákonníkom.

## **6. Právna úprava kúpnej zmluvy účinná od 1.1.2014**

### **6.1 Hlavné ciele a zásady rekodifikácie súkromného práva**

Dňa 22. 03.2012 bol prijatý nový Občiansky zákonník, ktorý nadobudne účinnosť dňa 1.1.2014. Prostredníctvom neho dochádza k rekodifikácii celého súkromného práva a ktorý má taktiež podstatný vplyv aj na doterajšiu právu úpravu kúpnej zmluvy. Týmto novým Občianskym zákonníkom dochádza k zrušeniu Občianskeho zákonníka a samozrejme aj k zrušeniu ďalších súkromnoprávných všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých právna úprava sa stáva jeho súčasťou v rekodifikovanom znení.<sup>201</sup>

Právna úprava nového Občianskeho zákonníka nadväzuje na dlhodobé tuzemské právne tradície a na štandardy právnej úpravy jednotlivých štátov patriacich do kontinentálnej právnej kultúry. Základným cieľom tejto rekodifikácie, výsledkom ktorej je nový Občiansky zákonník, je vytvorenie štandardného občianskeho zákonníka kontinentálneho typu. V tejto súvislosti nie je možné opomenúť aj tzv. DCFR – Draft Common Frame of Reference – Návrh spoločného referenčného rámca, ktorý je prejavom potreby kodifikácie európskeho súkromného práva, a ktorému je v súčasnosti venovaná značná pozornosť. Myšlienka kodifikácie európskeho súkromného práva vznikla v prvej polovici 20. storočia, výsledkom čoho bol DCFR, ktorý v zásade predstavuje akademický návrh definícií a pravidiel, ktorý mal byť vytvorený ako určitý predstup vytvorenia jednotného európskeho zákonníka súkromného práva, ktorým aj doposiaľ ostal, pričom tento návrh v mnohých smeroch prekračuje hranice zmluvného práva.

DCFR vychádza z právnych poriadkov členských štátov, ktoré sú analyzované a porovnávané, pričom výsledkom by mali byť určité spoločné princípy zmluvného práva, ktoré by mali tvoriť súbor definícií a modelových pravidiel zmluvného práva, ktoré majú slúžiť ako inšpirácia pre zákonodarcov v členských štátoch EU.

DCFR teda obsahuje princípy, definície a modelové predpisy, pričom je rozdelený do desiatich kníh. Kniha I. obsahuje niekoľko ustanovení, ktoré by mali slúžiť ako návod k použitiu tohto diela. Kniha II. a III. Obsahuje ustanovenia, ktoré venujú svoju pozornosť všeobecnej časti záväzkového práva. Napr. kniha II. označená

---

<sup>201</sup> Vid' 3080 nového Občianskeho zákonníka.

ako „Zmluvy a ostatné právne úkon“ obsahuje definíciou slobody zmluvných strán, formu právnych úkonov a podobne, pričom kniha III. upravuje základné práva a povinnosti strán. Kniha IV. až X. sa venuje zvláštnej časti záväzkového práva:

Kniha IV. – Špecifické zmluvy, práva a povinnosti z nich vznikajúce

Kniha V. – Dobrovoľné zásahy do záležitostí iných

Kniha VI. - Mimozmluvná zodpovednosť za škodu

Kniha VII. – Bezdôvodné obohatenie

Kniha VIII. - Nadobudnutie a strata vlastníctva hnutel'ných vecí

Kniha IX. – Ochrana vlastníckych práv k hnutel'ným veciam

Kniha X. – Správa.

DCFR obsahuje teda nielen ustanovenia týkajúce sa zmluvného práva, ale aj konkrétne ustanovenia, ktoré sú venované úprave kúpnej zmluvy.

Návrh nového Občianskeho zákonníka je ponímaný ako návrh nového kódexu súkromného práva, ktorý vychádza z koncepcie takého účelu občianskeho zákonníka, ktorým je úprava súkromných subjektívnych práva osôb vznikajúcich z ich vzájomného styku medzi sebou a tento návrh má obnoviť ponímanie občianskeho zákonníka ako všeobecného kódexu, ktorý odstraňuje totalitné právne myslenie destabilizujúce súkromné právo ako celok. Tento návrh vychádza z myšlienky, že súkromné právo ako celok je individualistickej povahy a zásada kolektivismu je mu cudzia, avšak tento návrh sa nesnaží poprieť sociálnu funkciu súkromného práva, nakoľko vychádza z idey, že funkčné určenie súkromného práva je slúžiť človeku ako prostriedok k presadzovaniu jeho slobody, teda že prirodzená sloboda človeka má prednosť pred štátom, nakoľko štát nie je jej tvorcom, ale jej ochrancom. (dôvodová správa).

Listina základných práv a slobôd rovnako ustanovila, že štát človeku slobodu nedáva, ale mu ju zaručuje a práve z tohto poňatia vychádza aj hľadisko autonómie vôle upravené v novom občianskom zákonníku. Autonómia vôle je chápaná ako spôsobom určenia a vytvárania vlastného právneho postavenia jednotlivca a to na základe jeho chcenia a jeho vlastnej iniciatívy. Pokiaľ je teda prvoradou hodnotou právneho štátu slobodný človek a ochrana jeho prirodzených práv, je potom nutné v súkromnom práve ponechať čo najširší priestor iniciatívne rozhodnutia slobodného človeka. Vzhľadom na to, že jednotlivec zdieľa svoje súkromné záležitosti s inými, základným súkromnoprávnym nástrojom pre usporiadanie týchto záležitostí je konsenzus vyjadrený



dohodou, a preto nový Občiansky zákonník ponecháva zmluve a zmluvnej slobode rozsiahly priestor, pričom zákon vystupuje ako *ultima ratio* len tam, kde dohoda účastníkov nie je možná, alebo sa účastníci nedohodli.

Úlohou nového kódexu je zhrnúť všetky súkromnoprávne pravidlá a opustiť chápanie občianskeho zákonníka, ako kódexu upravujúceho majetkové vzťahy, ale aj napriek tomu nový Občiansky zákonník rešpektuje štandardnú koncepciu občianskeho zákonníka upravujúceho postavenie osôb a ich práv a povinností vznikajúcich z ich vzájomného styku.

Osnova nového Občianskeho zákonníka sa pridrižiava tradičného rozdelenia súkromných práv na práva osobné a práva majetkové, pričom tomuto rozdeleniu zodpovedná aj vnútorné členenie Občianskeho zákonníka, pričom osou celej novej právnej úpravy je človek a jeho záujmy. Prvá a druhá časť je venovaná osobným právam, kde prvá časť obsahuje úpravu právneho postavenia človeka ako jednotlivca, vrátane úpravy jeho výlučných a prirodzených práv, druhá časť sa venuje rodine a rodinným vzťahom. Tretia a štvrtá časť nového Občianskeho zákonníka je venovaná predovšetkým majetkovým právam. Tretia časť obsahuje úpravu majetku a jeho osudu po smrti vlastníka a štvrtá časť obsahuje právnu úpravu záväzkového, obligačného práva, teda práv a povinností človeka voči iným osobám.

## **6. 2 Systematika právnej úpravy kúpnej zmluvy v novom Občianskom zákonníku**

Rozdelenie nového Občianskeho zákonníka na päť základných častí si vyžiadalo usporiadať tieto časti do určitých systematických celkov. Podľa českých legislatívnych zvyklostí sa jednotlivé časti delia na hlavy, diely a oddiely, avšak vzhľadom na rozsiahlosť a obsah novej právnej úpravy bolo nutné vytvoriť ešte jednu úroveň členenia právneho predpisu, a to pododdiely.

Právna úprava obligačného, záväzkového práva je predmetom štvrtej časti s názvom „Relatívne majetkové práva“, ktorá sa člení na hlavy. Hlava I obsahuje všeobecnú úpravu záväzkového práva, najmä vznik a obsah záväzkov, ustanovenia o zmene a zániku záväzkov a ustanovenia o zabezpečení záväzkov. Hlava II sa venuje záväzkom z jednotlivých právnych konaní jednotlivca, t. j. záväzkom vznikajúcim

predovšetkým titulom zmlúv, hlava III obsahuje úpravu záväzkov vznikajúcich z deliktov jednotlivca, najmä náhradu škody a hlava IV sa venuje záväzkom vznikajúcim z iných právnych dôvodov, napr. z bezdôvodného obohatenia.

Súčasťou právnej úpravy II. Hlavy je právna úprava kúpy, ktorá je obsiahnutá v prvom diely a druhom oddieli pod názvom „Koupě“. Druhý oddiel sa následne vnútorne podrobnejšie člení na poddiely, ktorých je šesť a to poddiel 1 obsahujúci všeobecné ustanovenia o kúpe, poddiel 2 obsahujúce ustanovenia týkajúce sa kúpy hnutelnej veci, poddiel 3 upravujúci kúpu nehnuteľnosti, poddiel 4 upravujúci vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve, poddiel 5 obsahujúci zvláštne ustanovenia o predaji tovaru v obchode a poddiel 6, ktorý sa venuje kúpe závodu.

Táto systematika právnej úpravy kúpy, resp. kúpnej zmluvy je inšpirovaná švajčiarskou právnou pravou a to v tom zmysle, že najprv je potrebné upraviť všeobecné ustanovenia týkajúce sa všetkých prípadov kúpy, kúpnej zmluvy a až následne je možné upraviť osobitosti kúpy hnutelných a nehnuteľných vecí, a ďalšie otázky typické pre kúpnu zmluvu, ako sú vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve a následne tzv. spotrebiteľské práva vo forme osobitnej právnej úpravy predaji tovaru v obchode<sup>202</sup>.

Nová právna úprava odstraňuje dualizmus právnych úprav zmluvy neobchodnej, občianskoprávnej a zmluvy obchodnej. Úprava obchodnej a neobchodnej kúpnej zmluvy bola doposiaľ oddelená, pričom neobchodná kúpna zmluva bola predmetom právnej úpravy Občianskeho zákonníka, ktorej je venovaná aj podstatná časť tejto rigoróznej práce a obchodná zmluva bola predmetom právnej úpravy Obchodného zákonníka. Doposiaľ bol pre právnu úpravu kúpnej zmluvy charakteristický dualizmus v podobe dvoch komplexných právnych úprav zverený dvom rôznym zákonníkom. Tento dualizmus vychádzal z duality súkromného práva, t. j. z kodifikácie všeobecného občianskeho práva a obchodného práva, čo možno pričítať aj historickému vývoju súkromného práva. Tento dualizmus bol následne v rôznych európskych štátoch odstraňovaný, pričom prvým štátom, ktorý odstránil tento dualizmus bolo Švajčiarsko v roku 1881. Po Švajčiarsku nasledovali v tomto odstraňovaní aj ďalšie európske štáty, napr. Taliansko, Rusko, Holandsko a podobne.

Pre občianskoprávnu úpravu kúpnej zmluvy bolo charakteristické ovplyvňovanie

---

<sup>202</sup> Vid' ELIÁŠ, K. a kol.: Nový občanský zákonník s aktualizovanou dôvodovou správou a rejsříkem. Ostrava: Sagit, 2012.

socialistickými tradíciami, preto bolo pre rekodifikáciu použiteľná len čiastočne. Právna úprava kúpnej zmluvy obsiahnutá v obchodnom zákonníku však vcelku sledovala jej štandardné ponímanie, avšak táto právna úprava bola príliš mnohostranná a kauzuistická, ale aj napriek tomu, po odstránení jej nedostatkov, bola základom pre vytvorenie novej právnej úpravy obsiahnutej v novom Občianskom zákonníku.

### **6. 3 Všeobecná právna úprava kúpnej zmluvy v novom Občianskom zákonníku**

Všeobecné ustanovenia týkajúce sa kúpnej zmluvy sú obsahom prvého pododdielu druhého oddielu hlavy II, štvrtej časti nového Občianskeho zákonníka, konkrétne § 2079 až § 2084. Tieto všeobecné zákonné ustanovenia sa venujú pojmovému vymedzeniu kúpnej zmluvy, riešeniu určitosti kúpnej ceny a stanovením základných povinností strán kúpnej zmluvy a otázkam spojeným s plnením a prechodom nebezpečenstva škody na veci, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy.

V ustanovení § 2079 ods. 1 nový Občiansky zákonník ustanovuje, že „kúpnu zmluvou sa predávajúci zaväzuje, že kupujúcemu odovzdá vec, ktorá je predmetom kúpy, a umožní mu nadobudnúť vlastnícke právo k nej, a kupujúci sa zaväzuje, že vec prevezme a zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu“<sup>203</sup>. V ustanovení § 2079 ods. 2 ustanovuje, že pokiaľ „zo zmluvy alebo zo zvyklostí nevyplýva niečo iné, sú predávajúci a kupujúci zaviazaní splniť svoje povinnosti súčasne“<sup>204</sup>.

Z prvého odseku vyplýva základná charakteristika kúpnej zmluvy ako titulu pre vznik záväzkovo-právneho vzťahu, pričom druhý odsek vymedzuje jej synalagmatickú povahu, ktorá môže byť vylúčená dohodou strán, nakoľko ide o dispozitívne zákonné ustanovenie. Toto nové zákonné ustanovenie vychádza predovšetkým z právnej úpravy pôvodného Občianskeho zákonníka, avšak zo znenia možno badať prevzatie určitých prvkov aj z právnej úpravy obsiahnutej v Obchodnom zákonníku.

V prvom rade táto právna úprava odstraňuje už spomínaný dualizmus právnych úprav obchodnej a neobchodnej kúpnej zmluvy. V novom ponímaní medzi základné pojmové znaky kúpnej zmluvy naďalej patrí predmet kúpy a kúpna cena a rovnako

---

<sup>203</sup> Vid' § 2079 ods. 1 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>204</sup> Vid' § 2079 ods. 2 nového Občianskeho zákonníka.

naďalej ide o podmienené plnenia medzi účastníkmi tejto zmluvy.

Predmetom kúpnej zmluvy tak môže byť akákoľvek vec v právnom zmysle. Nový Občiansky zákonník, na rozdiel od pôvodného, obsahuje podrobnejšiu právnu úpravu vecí v právnom zmysle, ktorú aj rozširuje, a rovnako aj právne rozdeľuje veci podľa hlavných a tradičných kritérií. Nový Občiansky zákonník definuje vec v právnom zmysle ako všetko, čo je rozdielne od osoby a slúži potrebám ľudí<sup>205</sup>, pričom v súvislosti s týmto rozšírením pojmu vecí v právnom zmysle je nutné prihliadať aj na rozdelenie vecí na vec hmotnú a vec nehmotnú<sup>206</sup>. Toto rozdelenie vecí je novou právnou úpravou, ktorá nebola v žiadnom právnom predpise obsiahnutá.

Hmotná vec je definovaná ako ovládateľná časť vonkajšieho sveta a má povahu samostatného predmetu<sup>207</sup>, pričom nehmotná vec je právo, ktorého povaha to pripúšťa a iné veci bez hmotnej podstaty<sup>208</sup>. Ovládateľné prírodné sily, s ktorými sa obchoduje však nový Občiansky zákonník zaraďuje medzi veci hmotné v tom zmysle, že na tieto veci sa použijú ustanovenia týkajúce sa vecí hmotných<sup>209</sup>.

Nemožno opomenúť rozdelenie vecí na hnutel'né a nehnuteľné<sup>210</sup>, ktoré je pre právo jedným z najvýznamnejších delení vecí v právnom zmysle. Pri ich vymedzení, rovnako ako pri vymedzení iných párových pojmov je uplatnená zásada ostrejšej definície len jedného z týchto pojmov, aby sa právo vyhlo takému efektu, že určitá časť matérie by ostala nepokrytá. Nový Občiansky zákonník rozširuje pojem nehnuteľnej veci najmä v tom zmysle, že nehnuteľnou vecou sa budú rozumieť aj niektoré práva, ktoré zákon prehlási za veci nehnuteľné. Nehnuteľnosťou sa podľa nového Občianskeho zákonníka rozumejú pozemky a podzemné stavby so samostatným účelovým určením, ako aj vecné práva k nim a práva, ktoré za nehnuteľné veci prehlási zákon. Občiansky zákonník ďalej stanovil, že pokiaľ určitý právny predpis stanoví, že určitá vec nie je súčasťou pozemku a nie je možné takúto vec preniesť z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty, je i táto vec vecou nehnuteľnou. Z takejto definície je zrejmé, že sa chápanie nehnuteľnosti vracia k zásade *superficies solo cedit*, podľa ktorej sa stavby, pokiaľ nejde o stavbu dočasnú, považuje za súčasť pozemku. Pokiaľ však ide stavby

---

<sup>205</sup> Vid' § 489 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>206</sup> Vid' § 496 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>207</sup> Vid' § 496 ods. 1 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>208</sup> Vid' § 496 ods. 2 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>209</sup> Vid' § 497 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>210</sup> Vid' § 498 nového Občianskeho zákonníka.

podzemné, rozlišuje stavby so zvláštnym hospodárskym určením a podzemné stavby zriadené ako súčasť určitého pozemku, ktoré sú celú jeho súčasťou. Všetky ostatné veci nový Občiansky zákonník považuje za veci hnutelné bez ohľadu na to, či ide o veci hmotné alebo nehmotné.

Rovnako ako v pôvodnej právnej úprave, aj táto nová vyžaduje ako jednu z podstatných náležitostí kúpnej zmluvy a to dohodu účastníkov o kúpnej cene, pričom pre platnosť takejto dohody zákonník vyžaduje minimálne určenie spôsobu určenia kúpnej ceny, inak je táto dohoda neurčitá<sup>211</sup>. Z tejto právnej úpravy je zrejmé, že nová právna úprava odstránila možnosť v obchodnej kúpnej zmluve dohodnúť kúpnu zmluvu aj bez dohody účastníkov kúpnej zmluvy o kúpnej cene, kedy bol kupujúci povinný platiť kúpnu cenu obvyklú<sup>212</sup>. Takéto zákonné vymedzenie určitosti kúpnej ceny je len pozitívom pre zabezpečenie právnej istoty účastníkom záväzkovo-právnych vzťahov.

Nový Občiansky zákonník následne vo všeobecných povinnostiach podrobnejšie vymedzil vzájomné záväzky účastníkov kúpnej zmluvy, ktoré vyplynuli z doterajšej právnej praxe. Predávajúcemu naďalej ostala základná povinnosť odovzdať kupujúcemu predmet kúpnej zmluvy a k tejto povinnosti pribudla aj výslovná povinnosť predávajúceho umožniť kupujúcemu nadobudnúť vlastníckeho právo k predmetu kúpnej zmluvy.<sup>213</sup> Táto povinnosť predávajúceho umožniť kupujúcemu nadobudnúť vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy nebola v pôvodnom Občianskom zákonníku výslovne vymedzená, ale vyplývala z povahy záväzkovo-právneho vzťahu a najmä z účelu tohto právneho titulu nadobudnúť vlastnícke právo k veci kupujúcim. Predávajúci okrem uvedenej základnej povinnosti nesie náklady spojené s odovzdaním veci v mieste plnenia<sup>214</sup>.

Rovnako aj kupujúcemu ostala zachovaná základná povinnosť predmet kúpnej zmluvy prevziať a zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu, pričom kupujúci nesie náklady spojené s prevzatím vecí<sup>215</sup>.

Kúpna zmluva je aj naďalej ponímaná ako titul zakladajúci záväzkovo-právny vzťah, pre ktorý je charakteristická synalagmatická povaha, t. j. vzájomná podmienenosť plnení, čo vyplýva aj zo zákonného znenia nového Občianskeho

---

<sup>211</sup> Vid' § 2080 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>212</sup> Vid' § 409 ods. 2 Obchodného zákonníka.

<sup>213</sup> Vid' § 2079 ods. 1 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>214</sup> Vid' § 2081 prvá veta nového Občianskeho zákonníka.

<sup>215</sup> Vid' § 2079 ods. 1 a § 2081 druhá veta nového Občianskeho zákonníka.

zákonníka, pričom je povinnosťou zmluvných strán poskytnúť plnenia súčasne, pokiaľ sa nedohodli inak alebo zo zvyklostí nevypláva niečo iné<sup>216</sup>.

Rovnako ako v pôvodnej právnej úprave, aj v rámci tejto novej právnej úpravy sa spravidla vlastnícke právo titulom kúpnej zmluvy nadobúda odovzdaním a prevzatím predmetu kúpnej zmluvy (tradíciou), pokiaľ si účastníci záväzkovo-právneho vzťahu nedohodnú niečo iné. V rámci všeobecnej právnej úpravy kúpnej zmluvy nový Občiansky zákonník upravil aj prechod nebezpečenstva škody k predmetu kúpnej zmluvy a to tak, že tento prechod nastáva súčasne s nadobudnutím vlastníckeho práva<sup>217</sup>. Pokiaľ sa vlastníckeho právo k predmetu kúpnej zmluvy nadobúda pred jej odovzdaním kupujúcemu, predávajúci má práva a povinnosti uschovávateľa a to až do času odovzdania predmetu kúpnej zmluvy kupujúcemu<sup>218</sup>, napr. má právo na náhradu nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s úschovou predmetu kúpnej zmluvy. Účastníci kúpnej zmluvy si však môžu prostredníctvom odkladacej podmienky určiť, že nebezpečenstvo škody na predmete kúpnej zmluvy prechádza na kupujúceho nie nadobudnutím vlastníckeho práva, ale najskôr dňom splnenia dohodnutej odkladacej podmienky<sup>219</sup>.

Vo všeobecných ustanoveniach je upravená aj tzv. kúpa nádeje<sup>220</sup>, ktorá je totožná s pôvodnou právnou úpravou obsiahnutou v teraz platnom a účinnom Občianskom zákonníku.

Posledným všeobecným ustanovením je kogentné ustanovenie ukladajúce predávajúcemu všeobecnú zákonnú povinnosť upozorniť kupujúceho na vady veci, o ktorých vie a to už pri uzatváraní kúpnej zmluvy<sup>221</sup>. Ide o všeobecnú povinnosť predávajúceho, upravenú taktiež v pôvodnom Občianskom zákonníku.

---

<sup>216</sup> Vid' § 2079 ods. 2 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>217</sup> Vid' § 2082 ods. 1 prvá veta nového Občianskeho zákonníka.

<sup>218</sup> Vid' § 2082 ods. 1 druhá veta nového Občianskeho zákonníka.

<sup>219</sup> Vid' § 2082 ods. 2 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>220</sup> Vid' § 2083 nového Občianskeho zákonníka: tomu, kto kúpy budúce úžitky veci úhrne alebo s nádejou na neisté budúce úžitky, patria všetky úžitky riadne vyťažené. Nesie však stratu, pokiaľ bolo jeho očakávanie zmarené.

<sup>221</sup> Vid' § 2084 nového Občianskeho zákonníka.

## 6. 4 Osobitosti právnej úpravy kúpnej zmluvy v novom Občianskom zákonníku

Po všeobecnej právnej úprave kúpnej zmluvy pokračuje nový Občiansky zákonník pododdielom s názvom „Koupě movité věci“, ktorého obsahom je právna úprava kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je vec hnutelná, pričom túto právnu úpravu vo väčšej časti možno porovnať s komplexnou právnu úpravou obchodnej kúpnej zmluvy, ktorá bola predmetom Obchodného zákonníka. Ide o tzv. mobiliárnu kúpu.

V ustanoveniach § 2085 a § 2086 zákonník charakterizuje mobiliárnu kúpu negatívnym spôsobom aj pozitívnym spôsobom, pričom táto kúpa je vymedzená hnutelným predmetom plnenia, ktorého charakter je rozhodujúci v čase nadobudnutia vlastníckeho práva<sup>222</sup>. Mobiliárnou kúpu sa tak rozumie každá kúpa, predmetom ktorej nie je nehnuteľná vec. Mobiliárnou kúpou sa rozumie ak kúpa súčasti nehnuteľnosti, pokiaľ má kupujúci podľa zmluvy nadobudnúť súčasť veci po oddelení ako vec hnutelnú<sup>223</sup>.

Vo všeobecných ustanoveniach o mobiliárnej kúpe nový Občiansky zákonník upravuje aj kritériá pre odlišenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej má byť vec, ktorá ešte nie je vyrobená, od zmluvy o dielo, čo má neoceniteľný praktický význam<sup>224</sup>. Tieto kritériá sú formulované z hľadiska materiálu, ako aj z hľadiska práce, pričom táto právna úprava vychádza z doterajšej obchodnoprávnej úpravy. Na základe týchto kritérií nový Občiansky zákonník za mobiliárnu kúpu považuje aj zmluvu o dodaní spotrebného tovaru, ktorý je potrebné zostaviť alebo vytvoriť<sup>225</sup> a zmluvu o dodaní veci, ktorá má byť ešte len vyrobená, pokiaľ sa osoba, ktorej má byť vec dodaná, nezaviazala predat' druhej strane podstatnú časť toho, čo je k výrobe veci potrebné<sup>226</sup>. Mobiliárnou kúpou však nie je zmluva, podľa ktorej prevažná časť plnenia dodávateľa spočíva vo výkone činnosti<sup>227</sup>.

Vo všeobecných ustanoveniach o kúpe hnutelnej veci nový Občiansky zákonník určitým spôsobom modifikuje všeobecnú právnu úpravu o určitosti dohody účastníkov

---

<sup>222</sup> Vid' ELIÁŠ, K. a kol.: Nový občiansky zákoník a sktualizovanou dôvodovou správou a rejstříkem.

<sup>223</sup> Vid' § 2085 ods. 1 prvá veta nového Občianskeho zákonníka.

<sup>224</sup> Vid' § 2086 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>225</sup> Vid' § 2085 ods. 1 druhá veta nového Občianskeho zákonníka.

<sup>226</sup> Vid' § 2086 ods. 1 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>227</sup> Vid' § 2086 ods. 2 nového Občianskeho zákonníka.

kúpnej zmluvy o kúpnej cene, keď ustanovuje, že účastníci kúpnej zmluvy sú oprávnení dohodnúť kúpnu zmluvu bez určenia kúpnej ceny. Je zrejmé, že v tomto prípade ide o vzťah špeciálnej právnej úpravy a všeobecnej právnej úpravy, preto pri mobiliárnej kúpe zákon jednoznačne upravuje možnosť uzatvoriť túto mobiliárnu kúpu bez dohody o kúpnej cene, avšak v tomto prípade platí domnienka, že kúpna cena bola dohodnutá v takej výške, v akej sa rovnaký alebo porovnateľný predmet kúpnej zmluvy v dobe uzatvorenia kúpnej zmluvy za obdobných podmienok obvykle predáva<sup>228</sup>. Je potrebné uviesť, že kúpna zmluva je platne uzatvorená aj v prípade, ak výška kúpnej ceny nie je dohodnutá, príp. nie je dohodnutý ani spôsob jej dodatočného určenia, keďže zákon ustanovuje domnienku určenia výšky kúpnej ceny. Avšak keď absentuje dohoda o kúpnej cene v tom zmysle, že absentuje záväzok kupujúceho kúpnu cenu zaplatiť, nemožno takúto zmluvu považovať za platne uzatvorenú z dôvodu absencie podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy.

Pre platné uzatvorenie tejto mobiliárnej kúpnej zmluvy zákonník nevyžaduje žiadnu osobitnú formu, teda možno túto zmluvu uzatvoriť akýmkoľvek spôsobom, z ktorého je zrejmé, že predávajúci sa zaväzuje odovzdať kupujúcemu hnutelnú vec, prípadne budúcu hnutelnú vec, a kupujúci sa zaväzuje túto vec prevziať a zaplatiť za ňu predávajúcemu kúpnu cenu, ktorej výška je buď presne dohodnutá, alebo je dohodnutý aspoň spôsob určenia jej výšky, inak platí domnienka porovnateľnej ceny.

V nasledujúcich zákonných ustanoveniach nový Občiansky zákonník venuje svoju pozornosť povinnostiam predávajúceho<sup>229</sup>, pričom v týchto zákonných ustanoveniach nie sú obsiahnuté len povinnosti predávajúceho (napr. povinnosť odovzdať spolu s predmetom kúpy aj doklady) vzťahujúce sa k veci, ale aj jeho práva (napr. právo určiť dodatočne vlastnosti predmetu kúpy), a dokonca aj práva kupujúceho (napr. určiť iné vlastnosti predmetu kúpy, ako určil predávajúci bez zbytočného odkladu po oznámení predávajúceho o vlastnostiach). Tieto ustanovenia však sú svojim obsahom určujúce ako ustanovenia upravujúce povinnosti predávajúceho, a určité práva predávajúceho, ako aj práva kupujúceho, ktoré sú taktiež obsahom týchto zákonných ustanovení, nie je možné z tejto právnej úpravy vyňať a to zo systematického hľadiska,

---

<sup>228</sup> Vid' § 2085 ods. 2 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>229</sup> Vid' § 2087 až § 2094 nového Občianskeho zákonníka.



ako aj v záujme zrozumiteľnosti navrhovanej právnej úpravy.<sup>230</sup>

Následne sa Občiansky zákonník venuje predmetu kúpy, najmä jeho vlastnostiam.<sup>231</sup> Na tieto zákonné ustanovenia o predmete kúpnej zmluvy nadväzuje právna úprava práv z vadného plnenia<sup>232</sup>, ktorá taktiež vychádza z právnej úpravy Obchodného zákonníka, avšak skresaná o určité nadbytočné, všeobecné a kauzuistické zákonné pravidlá a normy. Táto právna úprava posilňuje postavenie kupujúceho v prípade chybného plnenia predávajúcim, pričom ako základné kritérium pre určenie chyby veci je dané hľadisko intenzity chybnosti poskytnutého plnenia, nie kritérium určené podľa neupotrebitelnosti veci. Nový Občiansky zákonník rozlišuje medzi podstatným a nepodstatným porušením zmluvy poskytnutím chybného plnenia, kedy sa pri podstatnom porušení rozširujú oprávnenie kupujúceho. Nová právna úprava zodpovednosti za vady upúšťa od preklúzie práv vyplývajúcich zo zodpovednosti za vady, čo znamená že oneskorená notifikácia, príp. reklamácia, nespôsobuje zánik práv kupujúceho, ale len zánik vymáhateľnosti plnenia<sup>233</sup>.

Na právnu úpravu práv z vadného plnenia nadväzuje právna úprava záruky za akosť<sup>234</sup>, ktorá je v právnej úprave novinkou. Ide o právnu úpravu zmluvnej záruky za akosť predmetu kúpy, ktorou je možné doplniť zákonnú záruku, z čoho vyplýva, že táto zmluvná záruka nemôže byť vymedzená striktnejšie a nemôže ani vylučovať zákonnú záruku. Túto záruku možno buď dohodnúť medzi účastníkmi záväzkovo-právneho vzťahu, alebo môže byť poskytnutá jednostranný prehlásení predávajúceho, napríklad na obale výrobku, alebo aj v reklame.

Následujúce zákonné ustanovenia sú venované právam kupujúceho<sup>235</sup>, súčasťou ktorých sú aj jeho povinnosti, najmä určenie jeho povinnosti zaplatiť kúpnu cenu a vec prevziať, ako aj povinnosti predávajúceho, ktoré však na účely prehľadnosti a systematiky nie je možné od tejto právnej úpravy oddeliť. Následne nový Občiansky zákonník prechádza k právnej úprave prechodu nebezpečenstva škody na veci<sup>236</sup>, ktorej

---

<sup>230</sup> Vid' Eliáš, K. a kol.: Nový občiansky zákoník a sktualizovanou dôvodovou správou a rejtstříkem. Ostrava: Sagit, 2012.

<sup>231</sup> Vid' § 2095 až § 2098 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>232</sup> Vid' § 2099 až § 2112 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>233</sup> V tomto prípade nová právna úprava mení charakter lehôt z prekluzívnych na premlčacie lehoty.

<sup>234</sup> Vid' § 2113 až § 2117 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>235</sup> Vid' § 2118 až 2120 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>236</sup> Vid' § 2121 až § 2125 nového Občianskeho zákonníka.

venuje pozornosť z rôznych hľadísk, inšpirovaný obchodnoprávnou úpravou. Následne sa venuje svojpomocnému predaju<sup>237</sup>.

Nový Občiansky zákonník rozdeľuje právnu úpravu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je vec hnutelná a právnu úpravu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť.

Nový Občiansky zákonník v samostatnom pododdieli 3 upravuje v nevyhnutnom rozsahu osobitosti kúpy veci nehnuteľnej, najmä čo sa týka formy uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy, keď vyžaduje písomnú formu, rovnako formy uzatváraných vedľajších dojednaní k tejto kúpnej zmluve, keď vyžaduje písomnú formu týchto dojednaní v prípade, ak sa nimi zriaďuje vecné bremeno, ktoré vzniká až zápisom do verejného zoznamu<sup>238</sup>. V tomto pododdieli taktiež nový Občiansky zákonník dáva účastníkom kúpnej zmluvy možnosť dohodnúť si dobu prevzatia veci, pričom v prípade existencie takejto dohody rieši aj režim nadobudnutia plodov a úžitkov nehnuteľnosti a prechodu nebezpečenstva škody<sup>239</sup>. Rovnako upravuje osobitosti právnych následkov vadného plnenia a práv z toho plynúcich<sup>240</sup>.

Následný pododdiel je venovaný vedľajším dojednaniam ku kúpnej zmluve, v ktorom je obsiahnutá právna úprava výhrady vlastníckeho práva, výhrady spätnej kúpy, výhrady spätného predaja, právna úprava predkupného práva a kúpy na skúšku, výhrady lepšieho kupca a taktiež aj právna úprava cenovej doložky, pričom výpočet týchto vedľajších dojednaní je naďalej demonštratívny.

Pri právnej úprave výhrady vlastníckeho práva<sup>241</sup> dochádza k výraznému rozšíreniu jej konštrukcie, ktorá bola inšpirovaná Obchodným zákonníkom<sup>242</sup>. V dôsledku tejto konštrukcie sa zmluvným stranám umožňuje viazať nadobudnutie vlastníckeho práva aj na splnenie odkladacej podmienky, nielen na zaplatenie celej kúpnej ceny. Návrh novej právnej úpravy tohto právneho inštitútu sa taktiež inšpiroval nemeckou právnou úpravou a samozrejme reaguje aj na praktické skúsenosti s nedokonalosťami doterajšej právnej úpravy.

Výhrada vlastníckeho práva v novej právnej úprave bude vyžadovať aj overený

---

<sup>237</sup> Vid' § 2126 až § 2127 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>238</sup> Vid' § 2128 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>239</sup> Vid' § 2130 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>240</sup> Vid' § 2129 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>241</sup> Vid' § 2132 až § 2134 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>242</sup> Vid' § 445 Obchodného zákonníka.

podpis strán zmluvy, inak nebude účinná voči veriteľom dlžníka, čiže neochráni veriteľa napríklad pred exekúciou.<sup>243</sup>

V právnej úprave výhrady spätnej kúpy<sup>244</sup> dochádza taktiež k posunu, keď nový Občiansky zákonník dáva možnosť túto výhradu uplatniť nielen pri veci hnutelnej, ale aj pri veci nehnuteľnej. Na rozdiel od doterajšej právnej úpravy túto výhradu možno dohodnúť v akejkoľvek forme, nielen v písomnej, okrem prípadu, ak sa má takouto dohodou zriadiť vecné bremeno.

Nová právna úprava výhrady spätnej kúpy predlžuje lehotu jej trvania v prípade hnutelných vecí na dobu troch rokov, pričom doposiaľ platila jednoročná lehota, a v prípade nehnuteľností na dobu desiatich rokov. Táto právna úprava je dispozitívnou právnou úpravou, teda účastníci zmluvných strán si môžu dohodnúť dobu trvania výhrady spätnej kúpy odlišne od zákona.

Novinkou v súkromnoprávnej úprave je právna úprava výhrady spätného predaja<sup>245</sup>, ktorého povaha zostáva zachovaná a pre tento prípad sa primerane použijú zákonné ustanovenia týkajúce sa výhrady spätného predaja. Novinkou je taktiež výhrada lepšieho kupca<sup>246</sup>.

Výrazný posun nastal aj v právnej úprave predkupného práva<sup>247</sup>, kde nový Občiansky zákonník vymedzuje strany tohto inštitútu ako predkupník, t. j. osoba oprávnená z predkupného práva a kúpochtivý, t. j. osoba, ktorej sa má vec predať. Podľa novej právnej úpravy predkupné právo zaväzuje aj dedičov oprávnenej osoby, pričom podľa doterajšej právnej úpravy predkupné právo na dedičov neprechádzalo.

Kúpa na skúšku<sup>248</sup> a cenová doložka doposiaľ neboli predmetom právnej úpravy Občianskeho zákonníka, avšak Obchodný zákonník tieto právne inštitúty upravoval dosť podrobne, preto aj nová právna úprava bola inšpirovaná práve obchodnoprávnou úpravou

Nový Občiansky zákonník aj naďalej ponecháva účastníkom kúpnej zmluvy možnosť dohodnúť si aj iné výhrady alebo podmienky, ktoré pripúšťajú zmenu alebo zánik práv a povinností z kúpnej zmluvy, pričom ak tieto nebudú uplatnené najneskôr

---

<sup>243</sup> Vid' § 2134 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>244</sup> Vid' § 2135 až § 2138 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>245</sup> Vid' § 2139 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>246</sup> Vid' § 2152 a 2153 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>247</sup> Vid' § 2140 až § 2149 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>248</sup> Vid' § 2150 a § 2151 nového Občianskeho zákonníka.

do jedného roku od účinnosti kúpnej zmluvy, zanikajú.<sup>249</sup> Táto právna úprava je v zásade totožná s pôvodnou občianskoprávnou úpravou s tým rozdiel, že zákon už nevyžaduje písomnú formu týchto vedľajších dojednaní<sup>250</sup>.

Následne nový Občiansky zákonník venuje svoju pozornosť právnej úprave predaja tovaru v obchode a právnej úprave predaja závodu. Táto právna úprava je zameraná na špecifiká týchto kúpnych zmlúv, pričom ide o právnu úpravu špeciálnu vo vzťahu k všeobecnej.

V prechodných ustanoveniach<sup>251</sup> nový Občiansky zákonník rieši aj otázky účinnosti, pričom všeobecne ustanovuje, že sa novým zákonom budú riadiť práva a povinnosti vzniknuté odo dňa jeho účinnosti, t. j. od 01.01.2014. Vo vzťahu ku kúpnej zmluve je však podstatné zákonné ustanovenie § 3028 ods. 3 nového Občianskeho zákonníka, v ktorom zákonník pripúšťa možnosť zmluvne dohodnúť účinnosť tohto nového právneho predpisu aj na právne vzťahy vzniknuté pred jeho účinnosťou. Podľa tohto zákonného ustanovenia sú teda zmluvné strany oprávnené si vopred dohodnúť, že ich práva a povinnosti vyplývajúce z kúpnej zmluvy sa budú riadiť novým Občianskym zákonníkom.

## **6. 5 Komponenty zmluvy podľa DCFR**

V tejto kapitole venujeme osobitnú pozornosť komponentom zmluvy podľa DCFR – uzatváraniu zmlúv, neodvolateľnému návrhu zmluvy, zmene podmienok návrhu na uzatvorenie zmluvy a zmene zmluvy dohodou strán.

### **Uzatváranie zmlúv podľa DCFR**

Spôsob uzatvárania zmlúv je upravený v DCFR BII-4:101 s tým, že zmluva je uzatvorená, bez ďalších požiadaviek, ak strany: (a) majú v úmysle uzavrieť záväzný právny vzťah alebo vykonať iné právne následky, a (b) dosiahnuť dostatočnú zhodu.<sup>252</sup>

---

<sup>249</sup> Vid' § 2157 nového Občianskeho zákonníka.

<sup>250</sup> Porovnaj s § 610 Občianskeho zákonníka.

<sup>251</sup> Vid' § 3028 a nasl. nového Občianskeho zákonníka.

<sup>252</sup> DCFR BII-4:101:A contract is concluded, without any further requirement, if the parties: (a) intend to enter into a binding legal relationship or bring about some other legal effect; and (b) reach a sufficient agreement.

Nasledujúce ustanovenia potom špecifikujú určenia úmyslu strán podľa primeraného chápania druhej strany (DCFR BII-4:102) a dostatočnej zhody (DCFR BII-4:103), ale nestanovuje, že by muselo dôjsť k ponuke a k jej prijatiu. DCFR v BII-4:211 naopak predpokladá uzatvorenie zmluvy aj iným spôsobom, aj keď forma ponuky a jej prijatie bude pravdepodobne tým najčastejším spôsobom - preto sú ich pravidlá zakotvené v DCFR s tou podmienkou, že sa na ostatné spôsoby uzatvorenia zmluvy primerane aplikujú. Ponukou sa zaoberá DCFR BII-4:201, ktorý stanovuje, že návrh je ponukou, ak má mať za následok uzatvorenie zmluvy v prípade jeho prijatia a ak obsahuje dostatočne určité ustanovenia na to, aby mohla tvoriť zmluvu. Prijatím ponuky je podľa DCFR BII-4:204 akýkoľvek prejav, úkon alebo čin príjemcu, ak je z neho zrejmý a jasný súhlas s ponukou. Zmluva je potom podľa DCFR BII-4:205 uzatvorená, ak prijatie bude doručené ponúkajúcemu alebo v prípade implicitného prijatia oznámenia o konkludentnom rokovaní bude doručené ponúkajúcemu. Avšak pokiaľ je medzi stranami určitá zabehnutá prax alebo zvyk, nie je toto oznámenie nevyhnutné a zmluva je uzatvorená už konkludentným jednaním.

### **Neodvolateľný návrh zmluvy v DCFR**

DCFR sa zaoberá aj neodvolateľnou ponukou, keď v DCFR BII-4:202 (3) stanovuje, že ponuku nemožno odvolať, ak: (a) ponuku naznačuje, že je neodvolateľná, (b) ponuka uvádza pevný čas pre jej prijatie, alebo (c) ak sa adresát ponuky spoliehal na neodvolateľnosť ponuky a v súlade s tým aj konal.<sup>253</sup> (konečnosťou ponuky a jej podmienkami vo všeobecných ustanoveniach sa ďalej DCFR o zmluvách už nezaoberá). V porovnaní so súčasnou českou úpravou, aj návrhom nového Občianskeho zákonníka je neodvolateľná ponuka v DCFR upravená veľmi stručne a bude teda v kompetencii súdov, aby stanovili určité štandardy pre určenie, kedy je možné ponuku považovať za neodvolateľnú a kedy nie je možné ponuku považovať za neodvolateľnú.

### **Zmena podmienok návrhu na uzatvorenie zmluvy podľa DCFR**

---

<sup>253</sup> DCFR BII-4:202(3) However, a revocation of an offer is ineffective if: (a) the offer indicates that it is irrevocable; (b) the offer states a fixed time for its acceptance; or (c) it was reasonable for the offeree to rely on the offer as being irrevocable and the offeree has acted in reliance on the offer.

Z hľadiska zmeny podmienok návrhu na uzavretie zmluvy podľa DCFR je odpoveď prijímajúceho, ktorá obsahuje dodatočné alebo odlišné podmienky, ktoré podstatne menia ustanovenia ponuky znamená odmietnutie ponuky a novú ponuku.<sup>254</sup> Podľa DCFR BII-4:208 (2) však v prípade, že dodatočné alebo odlišné dohody podstatne nemenia ponuku, je taký prejav vôle prijatím a dodatočné alebo odlišné dohody sa stanú súčasťou zmluvy. To však neplatí, ak je v ponuke stanovené, že musia byť prijaté v danom znení, ponúkajúce dodatočné alebo odlišné dohody bez zbytočného odkladu prijímajúci odmietne alebo prijímajúci podmieni uzatvorenie zmluvy súhlasom s jeho dodatočnými alebo odlišnými dohodami.

DCFR sa v BII-4:209 zaoberá situáciou, kedy strany dosiahli zhodu, ale odkázali každá na iné štandardné podmienky, ktorých ustanovenia sú navzájom v konflikte. V tom prípade je zmluva uzatvorená a jej ustanovenia tvoria iba tie podmienky, ktoré sú svojím obsahom zhodné. Zmluva by nebola uzatvorená, ak by jedna zo strán vopred a explicitne, mimo svojich štandardných podmienok, dala najavo, že nechce byť viazaná zmluvou v takom prípade, alebo toto oznámila druhej strane bez zbytočného odkladu. S prihliadnutím na to, že k takýmto situáciám môže dochádzať pomerne často je takéto ustanovenie veľmi praktické. Zmena zmluvy dohodou strán je potom v DCFR zakotvená v BII-1:103 (3).

## **Písomná forma v DCFR**

Podľa BII:1-106 (1) DCFR zmluvy alebo iné právne úkony nemusia byť uzatvorené, vyrobené alebo písomne osvedčené ani nie je predmetom akejkoľvek inej požiadavky, pokiaľ ide o formu.<sup>255</sup> Ustanovenia BII:1-106 (2) potom upravuje ak zmluva alebo iný právny úkon je neplatný len z dôvodu nedodržania konkrétnej požiadavky, pokiaľ ide o formu, jedna strana (prvá strana) je zodpovedná za všetky straty alebo ujmy, ktoré utrpel iný (druhý účastník) tým, že konal v mylnom presvedčení o platnosti úkonov, že prvá strana: (a) o neplatnosti vedela, (b) vedela alebo sa dalo primerane očakávať, že

---

<sup>254</sup> DCFR BII-4:208(1)

<sup>255</sup> DCFR BII:1-106(1): A contract or other juridical act need not be concluded, made or evidence in writing nor is it subject to any other requirement as to form.

vie, že druhá strana koná k vlastnej ujme v mylnej dôvere v platnosť zmluvy a (c) v rozpore s dobrou vierou a poctivým obchodovaním nechala druhú stranu ďalej takto konať.

## Výklad zmlúv podľa DCFR

Výklad zmlúv podľa DCFR je upravený v BI:8-101. Podľa tohto ustanovenia zmluva sa musí vykladať v súlade so spoločnou vôľou strán, aj keď sa líšia od doslovného významu slov.<sup>256</sup> Ak by jedna zo strán použila slovnú formuláciu v osobitnom zmysle slova, potom táto bude interpretovaná s týmto významom, ak druhá strana tento význam poznala alebo sa dalo očakávať, že ho pozná. Ak by ani jeden z týchto spôsobov nevedol k výkladu, potom bude použitý význam, ktorý by danému výrazu prikladala kompetentná osoba. Rovnako tak bude vykladaná zmluva tretími stranami, ktoré sa v dobrej viere spoliehali na všeobecný zmysel použitého výrazu. Ustanovenie BI-8:102 potom stanovuje, ktoré ďalšie faktory sa pri výklade zmlúv majú brať do úvahy. Jedná sa najmä o okolnosti uzatvorenia zmluvy, následné správanie sa strán, zmysel, ktorý už strany danému výrazu dali, obvyklý význam v danom odvetví, povaha a dôvod zmluvy, zvyky, dobrá viera a poctivé rokovanie, pričom v prípade tretích osôb možno použiť prvé tri uvedené faktory len v rozsahu, v akom mohli byť tretej osobe známe. Ustanovenia BI-8:103 potom kladie vyššie nároky na silnejšiu stranu a vykladá ustanovenia na jej ťarchu. Ustanovenia BI-8:104 stanovuje prednosť individuálne dojednaných ustanovení pred individuálne nedojednanými, napr. obchodnými podmienkami. Výrazy majú byť interpretované v zmysle zmluvy ako celku (BI-8:105) a prednosť má mať vždy výklad zmluvy podporujúci jej platnosť a účinnosť. Novinkou je ustanovenie o viacjazyčných zmluvách s chýbajúcim ustanovením o prevládajúcom jazyku. V takom prípade má prednosť výklad v jazyku, v ktorom bola zmluva pôvodne dohodnutá.

---

<sup>256</sup> DCFR BI:8-101: A contract is to be interpreted according to the common intention of the parties even if this differs from the literal meaning of the words.

## Záver

Právna úprava kúpnej zmluvy je v platnom a účinnom právnom poriadku Českej republiky roztrieštená, keďže je predmetom nielen občianskoprávnej úpravy, ale aj predmetom obchodnoprávnej úpravy. Obchodný zákonník kúpnu zmluvu upravuje podrobne, táto právna úprava je komplexná, jednotná, prispôbena jeho potrebám, na rozdiel od právnej úpravy občianskoprávnej, ktorá je v niektorých svojich častiach nedokonalá a obmedzená. Aj napriek tomu je však nevyhnutné jej venovať patričnú pozornosť.

Neobchodná kúpna zmluva, upravená v Občianskom zákonníku, je jedným z najdôležitejších a najfrekvencovanejších právnych úkonov realizovaných v súkromnoprávných vzťahoch, ktorého základným účelom je prevod vlastníckeho práva k veci, ktorým môže byť akákoľvek vec v právnom zmysle, pokiaľ nie je zákonom vylúčená z bežného obchodovania.

Táto práca sa venuje predovšetkým právnemu vymedzeniu kúpnej zmluvy ako občianskoprávneho záväzkového inštitútu, jej základným znakom a podstatným náležitostiam, ktorých existencia je nevyhnutá pre platný vznik kúpnej zmluvy a teda pre dovŕšenie toho, čo si strany touto zmluvou zaumienili. Pre platný vznik kúpnej zmluvy, ako dvojstranného právneho úkonu, je tak nevyhnutná existencia nielen dvoch identifikovateľných zmluvných strán, ale aj konsenzus týchto dvoch strán o predmete kúpy, ktorý musí byť spôsobilým predmetom kúpnej zmluvy, a o kúpnej cene, pričom tento konsenzus musí byť vyjadrený takým prejavom vôle, ktorý spĺňa všetky náležitosti požadované zákonom.

Vymedzenej problematike je podrobne venovaná druhá kapitola rigorózne práce, ktorá obsahuje nielen presné právne vymedzenie podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ale venuje svoju pozornosť aj nadobudnutiu platnosti kúpnej zmluvy, teda procesu jej vzniku, ako aj okamihu účinnosti kúpnej zmluvy a jej následným účinkom. Predmetom tejto kapitoly však nie je len právny rozbor platnej právnej úpravy, ale právny rozbor konkrétnych vymedzených oblastí úpravy kúpnej zmluvy aj vzhľadom na závery aplikačnej praxe, pričom v tejto kapitole súčasne poukazujem na možné situácie, ktoré najčastejšie pri vzniku kúpnej zmluvy môžu nastať a na ich riešenie.

Tretia kapitola je venovaná právam a povinnostiam predávajúceho



a kupujúceho. Pri jej spracovaní sme sa snažili vytvoriť zrozumiteľný prehľad práv a povinností zmluvných strán vyplývajúci im z platne vzniknutého kúpnopredajného vzťahu a samozrejme aj právnym následkom ich nedodržania, ako aj možnostiam ponúkaným platným právom na riešenie situácie, kedy jedna zo zmluvných strán porušila svoje povinnosti poskytnúť plnenie riadne a včas.

Jednou zo základných povinností predávajúceho, ktorá v zásade vytvára podstatu vzniknutého záväzkovo-právneho vzťahu, je odovzdať kupujúcemu predmet kúpnej zmluvy nielen včas, ale aj riadne, t. j. bez chýb. V súvislosti s porušením tejto povinnosti Občiansky zákonník upravuje vznik samostatného majetkovoprávneho vzťahu zodpovednosti za chyby. Túto zodpovednosť upravuje nielen ako zodpovednosť všeobecnú, ktorej vymedzenie pre pochopenie toho právneho inštitútu je nevyhnutné, ale aj ako zodpovednosť so špecifickými prvkami pri určitých zmluvných typoch. Pri kúpnej zmluve platí taktiež špeciálna právna úprava zodpovednosti za chyby, ktorej je venovaná celá kapitola rigorózneho práca, nakoľko je nevyhnutnou súčasťou právnej úpravy kúpnej zmluvy, tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V tejto kapitole sa zaoberáme nielen právnym rozborom tohto právneho inštitútu, ale najmä poukazujem na možnosti, ktoré táto právna úprava poskytuje zmluvnej strane, ktorej bolo poskytnuté chybné plnenie. Nakoľko imanentnou súčasťou zodpovednosti za chyby veci je aj právo kupujúceho na účelne vynaložené náklady spojené s uplatnením práv zo zodpovednosti za chyby, dostatočnú pozornosť venujem aj tomuto inštitútu.

Okrem základného vymedzenia kúpnej zmluvy nie je možné opomenúť význam vedľajších dojednaní pri kúpnej zmluve, ktoré sú taktiež súčasťou právnej úpravy kúpnej zmluvy, avšak táto skutočnosť nevyklučuje ich využitie aj pri iných zmluvných typoch. Prostredníctvom vedľajších dojednaní si zmluvné strany môžu upraviť napr. iný okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, ako je stanovený zákonom, prípadne si prostredníctvom týchto vedľajších dojednaní môžu zabezpečiť poskytnutie plnenia druhou stranou, alebo ich dojednaním môže sledovať iné hospodárske ciele. Občiansky zákonník upravuje tri konkrétne vedľajšie dojednania, t. j. výhradu vlastníckeho práva, ktorú však vzhľadom na jej podstatu nemožno považovať za vedľajšie dojednanie, ale modifikáciu kúpnej zmluvy ohľadne okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva, predkupné právo, ktorého význam je v dnešnej dobe nepochybný a právo spätnej kúpy. Ide však o demonštratívny výpočet týchto vedľajších dojednaní, čo vyplýva aj so

samotného znenia zákona, keď sám pripúšťa možnosť uzatvoriť aj iné vedľajšie dojednanie v podobe podmienky alebo výhrady ku kúpnej zmluve. Problematike týchto vedľajších dojednaní, ich postate a významu v kúpnopredajných vzťahoch venujeme pozornosť v piatej kapitole.

Šiesta kapitola je venovaná kodifikácii súkromného práva, ktorá bola realizovaná prostredníctvom nového Občianskeho zákonníka, účinného od 01.01.2014. Prostredníctvom nového Občianskeho zákonníka došlo k celkovej kodifikácii súkromného práva, súčasťou ktorého bola aj doposiaľ roztrieštená právna úprava kúpnej zmluvy obsiahnutá tak v Občianskom zákonníku, ako aj v Obchodnom zákonníku. Nová právna úprava kúpnej zmluvy je inšpirovaná obchodnoprávnou úpravou a pôsobí komplexne, ucelene a jednotne. Táto nová právna úprava so sebou prináša aj rôzne novinky a zmeny, čo bolo nevyhnutné vzhľadom na doterajšiu nedokonalosť občianskoprávnej úpravy kúpnej zmluvy a na rozvoj obchodu. V tejto kapitole som sa preto snažil upozorniť na nastávajúce zmeny v súkromnom práve, význam a cieľ týchto zmien a súčasne sme sa snažili poukázať na podstatné zmeny v právnej úprave kúpnej zmluvy.

V konečnom dôsledku táto práca prináša nielen prehľad právnej úpravy kúpnej zmluvy ako občianskoprávneho záväzkového inštitútu, ale poskytuje aj priestor pre ďalšie skúmanie určitých vymedzených okruhov právnych otázok, na ktoré som v tejto práci poukázal, ako aj pre ďalšiu odbornú diskusiu. Súčasne je táto práca prehľadom právnych možností, ktoré majú zmluvné strany k dispozícii v kúpnopredajnom vzťahu a to aj z pohľadu aplikačnej praxe. Na druhej strane sme si však vedomí toho, že obšírnosť témy a rozsiahlosť právnej matérie v tejto problematike, nemôže byť objektívne podrobne obsiahnutá v tejto práci, preto sme sa venovali len podstatným čiastkovým problémom.

## **Conclusion**

The legal regulation of purchase contract is broken down in the current legal system of the Czech Republic, as it is a part of not only the Civil Code, but also of the Commercial Code. The Commercial Code defines purchase contract in greater detail as a comprehensive, uniform regulation, adjusted to the application needs, unlike the Civil Code which has some limited and imperfect parts. Nevertheless, it is necessary to pay attention to this regulation.

Non-commercial purchase contract defined by the Civil Code belongs to one of the most frequently realized acts in private-law relations, the basic purpose of which is the transfer of ownership right to a thing, i.e. any thing in the legal sense, unless such thing is legally excluded from ordinary commercial dealings.

The thesis deals primarily with the definition of purchase contract as an institute of civil-law obligations, and its essential features and significant requirements, the existence of which is substantial for a valid purchase contract, that is for the achievement of the purpose intended by the contractual parties. For the existence of a valid contract as a bilateral act in law, there must not only be the two identifiable contractual parties, but also their agreement on the appropriate subject-matter of the contract, the purchase price, with the consent manifested as an expression of free will in agreement with the formal requirements set by law.

This characteristic is contained in the second chapter of the thesis which includes not only the strict legal definition of substantial particulars of a purchase contract, but also the issues concerning its validity, i.e. the process of its creation, the moment of its coming into force and subsequent effects. This chapter contains not only the legal analysis of the current legal regulation, but also some analysis of the particular areas of the legal regulation with regard to the application practice. In addition, this chapter also refers to various situations arising from the creation of a purchase contract, and how they may be coped with.

The third chapter discusses the rights and obligations pertaining to the seller and the buyer. An attempt has been made to provide easily comprehensible survey of the parties' rights and obligations arising from valid selling-buying relations, and also to show possible legal consequences of non-compliance with the rights and obligations and possible solutions provided by law in situations when one of the parties acted in breach of such duties by not performing the obligations in a proper and timely manner.

One of the fundamental duties of the seller, being essentially the basis of the newly created obligation relationship, is to hand over to the buyer the subject-matter of the purchase contract on time and also in a proper quality, i.e. without any defects. In case of a breach of this duty, liability for defects arises under the Civil Code. Such liability is defined not only as general liability which is an essential part of this legal institute, but also as specific liability defined in various types of contracts. As an inseparable part of purchase contract, specific liability arising in purchase contract is dealt with in a separate chapter of this thesis. The chapter holds not only the legal analysis of this institute, but also shows remedies in case of defective performance. Adequate attention is also drawn to the buyer's right to reasonable costs where liability for defects applies.

In addition to the basic definition of purchase contract, the importance of collateral arrangements in relation with the purchase contract should not be omitted, which are also a part of the legal regulation of contract purchase; this, however, does not exclude their relevance in other types of contracts. Through collateral arrangements, the contractual parties may agree on the time of acquisition of the ownership right to the given thing differently from that set forth by law, or by such arrangements, the performance by the other party may be agreed on, or a different economic goal may be attained. The Civil Code provides for three collateral arrangements, i.e. retention of ownership – which, in respect of its fundamental nature, cannot be considered a collateral arrangement, but rather a modification of the purchase contract as regards the time of acquisition of ownership right –, pre-emption right the importance of which is today unquestionable, and the right of repurchase (buy back). This is, however, only a demonstrative account of collateral arrangements, as given in the wording of the law, which provides also for some other kinds of collateral arrangements in the form of

purchase conditions or reservations. The issues concerning collateral arrangements, their fundamental nature and significance in buying-selling relations are discussed in the fifth chapter.

The sixth chapter deals with the codification efforts carried out through the new Civil Code effective as of 1 January 2014. This new Civil Code is an entire codification of private law, containing at present broken down regulation on purchase contract as they are contained in the Civil Code and the Commercial Code. This new regulation concerning purchase contract, inspired by the Commercial Code, is a complex, uniform and integrated legal regulation. In addition, also some new issues and changes are introduced, which were necessary because of previously imperfect nature of the Civil Code, and for the purpose of further development of trade. In this chapter, some attention is, therefore, paid to the coming changes in private law, their significance and aims, with main focus on the most essential changes.

Ultimately the thesis brings not only a survey of legal regulation of purchase contract as a civil-law institute of obligations, but also an opportunity for any additional examination of some areas of the legal issues referred to in this thesis, and also for further expert discussion. At the same time this thesis offers an assessment of legal options open to contractual parties in their selling-buying relations, also from the point of view of the application practice. On the other hand, realizing, however, that the scope of this complex legal issue cannot be objectively and exhaustingly described in one thesis, only the most substantial partial questions are dealt with.

## **Zoznam zkratok:**

a pod.	a podobne
atď.	a tak ďalej
DCFR	návrh spoločného referenčného rámca
t. j.	to jest
Najvyšší súd	Najvyšší súd Českej republiky
napr.	napríklad
NObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v texte aj nový Občiansky zákonník
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákonník, ve znění pozdějších předpisů, v texte aj Občiansky zákonník
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění dalších předpisů, v texte aj Obchodný zákonník
POZ	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v texte aj prvý občiansky zákonník
resp.	respektíve
Ústavný súd	Ústavný súd Českej republiky
VOZ	Všeobecný občiansky zákonník z roku 1811
Zákon o cenách	zákon č. 526/1990 Sb., o cenách v znění pozdějších předpisů
ZOZVP	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v znění dalších předpisů, v texte aj zákon o zápisech práv k nehnuteľnostiam
ZoKN	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v znění dalších předpisů, texte aj zákon o katastri nehnuteľností

## Použitá literatura

### Monografie:

- DRÁČOVÁ, J., VOJČÍK, P., BAREŠOVÁ, E. Katastrální zákon s porovnáním úpravy v České republice. Plzeň: Aleš Čenek, s. r. o., 2012. 414 s. ISBN 978-80-7380-380-3.
- ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou správou a rejstříkem. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- ELIÁŠ, K. Občianský zákonník. Velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek. Praha: Linde Praha a. s., 2008. 2639 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- FEKETE, I. Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava: Ing. Miroslav Mračko, 2007. 1063 s. ISBN 978-80-8057-688-2.
- FEKETE, I. Občiansky zákonník 2. Veľký komentár. Bratislava: Eurokódex, 2011. 2800 s. ISBN 978-80-89447-50-3.
- HOLUB, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. Aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2003. 719 s. ISBN 80-7201-406-4.
- HULMÁK, M. Uzavírání smluv v civilním právu. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. 218 s. ISBN 978-80-7400-062-1.
- JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, 1173 s. ISBN 80-7179-662-X.
- Dies Luby Jurisprudentiae: III. Lubyho dni. Konferencia Trenčianske Teplice. 27. – 29. septembra 1994. Zmluvný a zodpovednostný systém v súkromnom práve.
- KIRSTOVÁ, K. Zodpovednosť za vady. 67 –72 str. Bratislava: Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty Univerzity Komenského, 1994. 117 s. ISBN 80-7160-073-3.
- JADRNÍČEK, Michal Kúpni smlouva o převodu nemovitostí, její právní úprava a možná rizika na straně prodávajícího a kupujícího. Zlín, 2010. 106s. Diplomová práce. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, Ústav regionálního rozvoje , veřejné správy a práva.
- KINCL, J. URFUS, V. SKŘEJPEK, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.
- KNAP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., a kol. Občanské právo hmotné. Praha: CODEX, 1995. 459 s. ISBN 80-85963-01-9.

LAZAR, J. a kol. Občianske právo hmotné 2: Závazkové právo. Právo duševného vlastníctva. Bratislava: IURA EDITION, 2010. 548 s. ISBN 978-80-8078-346-4.

Meritum. Občanské právo. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012. 1000 s. ISBN 978-80-7357-948-7

OTTOVÁ, E. Teória práva. 2. doplnené a prepracované vydanie. Šamorín: Heuréka, 2006. 306 s. ISBN 80-89122-37-X.

REBRO, K., BLAHO, P. Rímske právo. Štvrté prepracované a doplnené vydanie. Bratislava: IURA EDITION, 2010. 522 s. ISBN 978-80-8078-352-5.

ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. Komentář k československému Všeobecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha: Codex Bohemia, 1998. 846 s. ISBN 80-85963-79-5.

SEDLÁČEK, J. Obligační právo II. Speciální ustanovení o jednotlivých typech smluvních. Brno: Československý akademický spolek „PRÁVNÍK“, 1946. 187 s.

SVEJKOVSKÝ, J. a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání nové a současné úpravy občanského práva. Praha: C. H. Beck, 2012. 792 s. ISBN 978-80-7400-423-0.

ŠTEFANKO, J. Prvý občiansky zákonník platný od roku 1951 do roku 1964 s dôvodovou správou a so súvisiacimi predpismi zameranými na vecné právo. Šamorín: Heuréka, 1999. 352 s. ISBN 80-967-653-7-X.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné 2. Díl Třetí: Závazkové právo. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 550 s. ISBN 978-80-7357-473-4.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník II. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. 1085 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1114 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

VOJČÍK, P. a kol. Občianske právo hmotné. Plzeň: Aleš Čenek, 2012. 637 s. ISBN 978-80-7380-402-2.

VOJČÍK, P. a kol. Občiansky zákonník. Stručný komentár. Tretie, doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, 2010. 1282 s. ISBN 978-80-8078-368-6.



VRABEC, J., ŠŤOVÍČEK, J. Kupní smlouvy. 1. vydání. Praha: Prospektrum, 2000. 159 s. ISBN 80-7175-081-6.

Výber judikatury k občianskemu zákonníku (záväzkové právo). Prvé vydanie. Bratislava: IURA EDITION, 2012. 710 s. ISBN 978-80-8078-518-5.

SKÁLOVÁ, J., SKÁLA, M. Zákon o cenách. Regulace cen. ASPI – Ceny účetnictví a daních, 2002. ASPI ID: LIT19393CZ.

ŠKÁROVÁ, M., VANĚK, J. a kol. Vzory smluv a podání. 13. Aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1.9.2011. Praha: Linde, 2000. 1327 s. ISBN 978-80-7201-865-9.

### **Právne predpisy:**

Zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

### **Judikatura:**

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 21 Cdo 5236/2007 z 11.02.2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 956/2002 z 28.01.2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 154/2003 z 21.05.2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 2175/2000 z 01.12.2000.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 1244/2011 z 27.09.2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 473/2001 z 27.06.2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 4242/2011 z 15.02.2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 885/2012 z 25.04.2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 2216/2007 z 20.05.2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1806/96 z 27.04.1997.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 21/2011 z 27.03.2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1625/2002 z 28.01.2003.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 407/2003 z 16.10.2003.  
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 5040/2007 z 11.02.2008.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2394/2004 z 12.07.2005.  
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 2169/2006 z 27.02.2007.  
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 1088/2008 z 20.01.2009.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cz 3/90 z 31.01.1990.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 441/2003 z 26.11.2003.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 z 11.09.2003.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 386/96 z 10.04.1997.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 Odo 314/2003 z 27.05.2004.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cz 43/85 z 20.12.1985.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1356/96 z 18.12.1997.  
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 2169/99 z 15.08.2000.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 981/2001 z 11.12.2002.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008 z 26.01.2010.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010 z 31.03.2011.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 29 Odo 312/2003 z 31.01.2006,  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 368/99 z 15.02.2001.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 32 856/2002 z 28.01.2004.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 21 Cdo 4325/2007 z 28.04.2010.  
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 1705/2007 z 25.06.2009.  
Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I. ÚS 626/06 z 16.05.2006.  
Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. II. ÚS 2843/2010 z 02.03.2011

#### **Internetové zdroje:**

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/> ; <http://novyobcanskyzakonik.cz/>

<http://epravo.cz/>

<http://nsoud.cz/>

Krátký slovník slovenského jazyka (2003). Dostupné na

<http://jazykovaporadna.sme.sk/s/onas/>

Draft Common Frame of Reference (DCFR). Dostupné na:

[http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf)

## Zoznam príloh

Príloha č. 1

### **Kúpni smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti I (§ 588 a násl. obč. zák., § 5 odst. 1 katastrálního zákona)**

Božena Blábolová, rod. č. 505215/137, rozvedená, trvale bytem V Oblouku 156, 272 01 Kladno

(dále také jen „prodávající“)

a

Adéla Tikovská, rod. č. 836002/0787, svobodná, trvale bytem Družecká 89, 272 04 Kladno

(dále také jen „kupující“)

uzavřely tuto

#### **smlouvu kupní:**

##### **I.**

Božena Blábolová prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 13. 11. 1992, která byla dne 16. 11. 1992 registrována Státním notářstvím v Kladně pod čj. R I 620/92, výlučnou vlastnící budovy čp. 20 v Brandýsku, část obce Olšany, postavené na pozemku č. parc. st. 64 v katastrální území Brandýsek a pozemků v katastrálním území Brandýsek č. parc. st. 64 a č. parc. 18/9 (dále společně také jen „předmětné nemovitosti“).

Předmětné nemovitosti jsou evidovány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 203 pro obec a katastrální území Brandýsek.

##### **II.**

Touto smlouvou Božena Blábolová prodává Adéle Tikovské předmětné nemovitosti uvedené v čl. I, s veškerými jejich součástmi a příslušenstvím, a Adéla Tikovská tyto nemovitosti kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá za kupní cenu ve výši 800 000 Kč (slovy: osm set tisíc korun českých).

##### **III.**

Kupní cenu uvedenou v čl. II, tj. částku 800 000 Kč (slovy: osm set tisíc korun českých) zaplatila kupující před uzavřením této smlouvy převodem na účet prodávající č. 25896756/0800, což prodávající potvrzuje.

##### **IV.**

Prodávající prohlašuje, že

- a) na předmětných nemovitostech neváznou, vyjma nájemního práva Zemědělského družstva Brandýsek k pozemku č. parc. 18/9, žádná další právní omezení, a to ať již věcné nebo obligační povahy, zejména práva zástavní, práva odpovídající věcnému břemenu, práva předkupní nebo jiná práva nájemní;
- b) v uzavření této smlouvy jí nebrání žádná právní překážka vyplývající ze zákona či

- jiného právního předpisu anebo ze soudního nebo jiného úředního rozhodnutí;
- c) před uzavřením této smlouvy neuzavřela smlouvu nebo neučinila jiný právní úkon, jehož obsahem by byl převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem nebo spoluvlastnického podílu na nich jiné osobě, anebo z něhož by vyplývala její povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem nebo spoluvlastnického podílu na nich v budoucnu;
  - d) před uzavřením této smlouvy neuzavřela smlouvu nebo neučinila jiný právní úkon, jehož obsahem by bylo zatížení předmětných nemovitostí právy jiných osob,
  - e) v budově čp. 20 uvedené v čl. I není k trvalému pobytu hlášena žádná fyzická osoba a nemá zde ani sídlo žádná právnická osoba.

#### V.

Prodávající se zavazuje, že právní úkony uvedené v čl. IV písm. c) a d) neučiní ani ode dne uzavření této smlouvy do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupující na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.

Pokud prodávající tuto povinnost poruší, bude povinna zaplatit kupující smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Kupující má dále v takovém případě právo od této smlouvy odstoupit.

#### VI.

Kupující prohlašuje, že je jí znám současný stav předmětných nemovitostí, zejména budovy čp. 20 uvedené v čl. I, který odpovídá jejímu stáří, stavebnímu provedení a způsobu jejího dosavadního užívání, a že se seznámila s obsahem nájemní smlouvy uvedené v čl. IV písm. a).

Prodávající prohlašuje, že jí nejsou známy žádné vady předmětných nemovitostí, na které by byla povinna kupující podle § 596 občanského zákoníku upozornit.

#### VII.

Prodávající se zavazuje předmětné nemovitosti vyklidit a vyklizené předat kupující s klíči od vstupní branky a ode všech vstupních dveří do budovy čp. 20 do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy.

O předání předmětných nemovitostí sepíše účastnice zápis, jehož součástí bude i záznam o stavech na měřidlech vody, elektřiny a plynu, která jsou umístěna v budově čp. 20 uvedené v čl. I, a to s tím, že platby za jejich spotřebu ke dni předání jdou k tíži prodávající a po tomto dni k tíži kupující.

Účastnice se v souladu s ustanovením § 590 občanského zákoníku dohodly, že nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu předmětných nemovitostí přechází na kupující dnem, kdy jí budou předmětné nemovitosti prodávající předány.

V Kladně, dne 1. 9. 2011

.....  
Božena Blábolová

.....  
Adéla Tikovská

Príloha č.2

**Návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitosti na základě  
kupní smlouvy I.  
(§ 4 zákona č. 265/1992 Sb.)**

Katastrální úřad pro Středočeský kraj  
Katastrální pracoviště Kladno

V Kladně, dne 1. 9. 2011

**Návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí**

Správní poplatek ve výši 500 Kč zaplacen v kolkových známkách vylepených na tomto návrhu

Účastnice:

Božena Blábolová, nar. 15. 2. 1950, rod. č. 505215/137, trvale bytem V Oblouku 156, 272 01 Kladno, jako prodávající

Adéla Tikovská, nar. 2. 10. 1983, rod. č. 836002/0787, trvale bytem Družecká 89, 272 04 Kladno, jako kupující

Shora uvedené účastnice navrhují, aby na základě smlouvy kupní ze dne 1. 9. 2011 bylo

pro Adélu Tikovskou, nar. 2. 10. 1983, rod. č. 83-60-02/0787, trvale bytem Družecká 89, 272 04 Kladno,

vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo

k budově čp. 20, část obce Olšany, postavené na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako stavební parcela č. parc. 64 v katastrální území Brandýsek a k pozemkům v katastrálním území Brandýsek evidovaným v katastru nemovitostí jako stavební parcela č. parc. 64 a pozemková parcela č. parc. 18/9.

.....  
Božena Blábolová

.....  
Adéla Tikovská

Přílohy:

1. Kupní smlouva ze dne 1. 9. 2011 ve čtyřech vyhotoveních (z nichž jedno s úředně ověřenými podpisy účastnic)
2. Ověřená fotokopie kupní smlouvy ze dne 13. 11. 1992 s registrační doložkou Státního notářství v Kladně (jako nabývací titul)

Príloha č.3

**Kupní smlouva o prodej automobilu**  
**(§ 588 a § 612 obč. zák.)**

Autotepas, s. r. o., IČ: 74231649, se sídlem Kladno, Ke stadionu 2105,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
v oddíle C, vložka 13312,  
jejím jménem jednatel pan Miroslav Pastýřík,  
jako prodávající,

a pan Josef Mach, r. č. 580224/0668, bytem Kladno, Divadelní 538,  
jako kupující,

uzavřeli dnešního dne tuto

**kupní smlouvu:**

I.

Prodávající touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých prodává kupujícímu osobní automobil OPEL Vectra a kupující tento automobil uvedené značky za dohodnutých podmínek kupuje. Bližší určení prodáváného automobilu a jeho vybavení podle požadavků kupujícího jsou uvedeny v technické příloze, která je součástí této smlouvy, kupující ji spolu se smlouvou převzal a její obsah výslovně potvrzuje.

II.

Kupní cenu (včetně DPH) prodáváného automobilu uvedeného v čl. I. této smlouvy s vybavením podle technické přílohy této smlouvy dohodli účastníci částkou 800 000 Kč, slovy osm set tisíc korun českých.

III.

Kupní cenu uvedenou v čl. II. se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na jeho účet č. 2170180125/0100 u Komerční banky a. s., pobočka Kladno, zálohou ve výši 400 000 Kč do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy a doplatek ve výši 400 000 Kč do 10 dnů od doručení výzvy k převzetí automobilu.

K zaplacení podle této smlouvy dochází dnem, kdy je příslušná částka připsána na shora uvedený účet prodávajícího.

IV.

Prodávající se zavazuje vyzvat kupujícího k převzetí automobilu do 4 týdnů ode dne zaplacení zálohy na kupní cenu podle čl. III. této smlouvy.

V.

Kupující se zavazuje převzít automobil v sídle prodávajícího do 10 dnů ode dne doručení výzvy k převzetí podle čl. IV. shora.

Při převzetí vozidla kupující předloží prodávajícímu doklad o zaplacení doplatku kupní ceny a podepíše doklad o převzetí automobilu.

Prodávající není povinen vydat kupujícímu automobil, dokud nebude zaplacen

doplatek kupní ceny podle čl. III. shora, a tedy celá kupní cena, a pokud kupující nepodepíše doklad o převzetí automobilu. V případě nezaplacení doplatku nebo odmítnutí podepsat doklad o převzetí automobilu je kupující po uplynutí desetidenní lhůty k převzetí v prodlení s převzetím automobilu.

#### VI.

Je-li kupující v prodlení s převzetím automobilu, je povinen platit prodávajícímu úhradu za uskladnění, která činí 100 Kč za každý den prodlení.

#### VII.

Prodávající předá kupujícímu automobil s veškerým povinným a dohodnutým příslušenstvím a vybavením (specifikace je uvedena v technické příloze této smlouvy), návodem, záručním listem a doklady nezbytnými pro jeho užívání a provoz.

#### VIII.

Převzetím automobilu, tak jak je uvedeno shora, se stává kupující jeho vlastníkem a přechází na něj nebezpečí škody na prodané věci.

#### IX.

Každá ze smluvních stran má právo od této smlouvy písemně odstoupit, jestliže druhá strana nesplní povinnost, kterou podle této smlouvy či zákona má, ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené ve výzvě ke splnění.

#### X.

Dojde-li ke zrušení nebo zániku této smlouvy z důvodů na straně kupujícího, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč, a to do jednoho týdne ode dne, kdy jej prodávající k zaplacení smluvní pokuty vyzve. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je dána bez ohledu na zavinění kupujícího.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

#### XI.

Práva kupujícího z vad prodaného automobilu se řídí záručními podmínkami na osobní vozy Opel, které jsou součástí této smlouvy, kupující je převzal a řádně se s nimi seznámil, a příslušnými zákonnými ustanoveními.

#### XII.

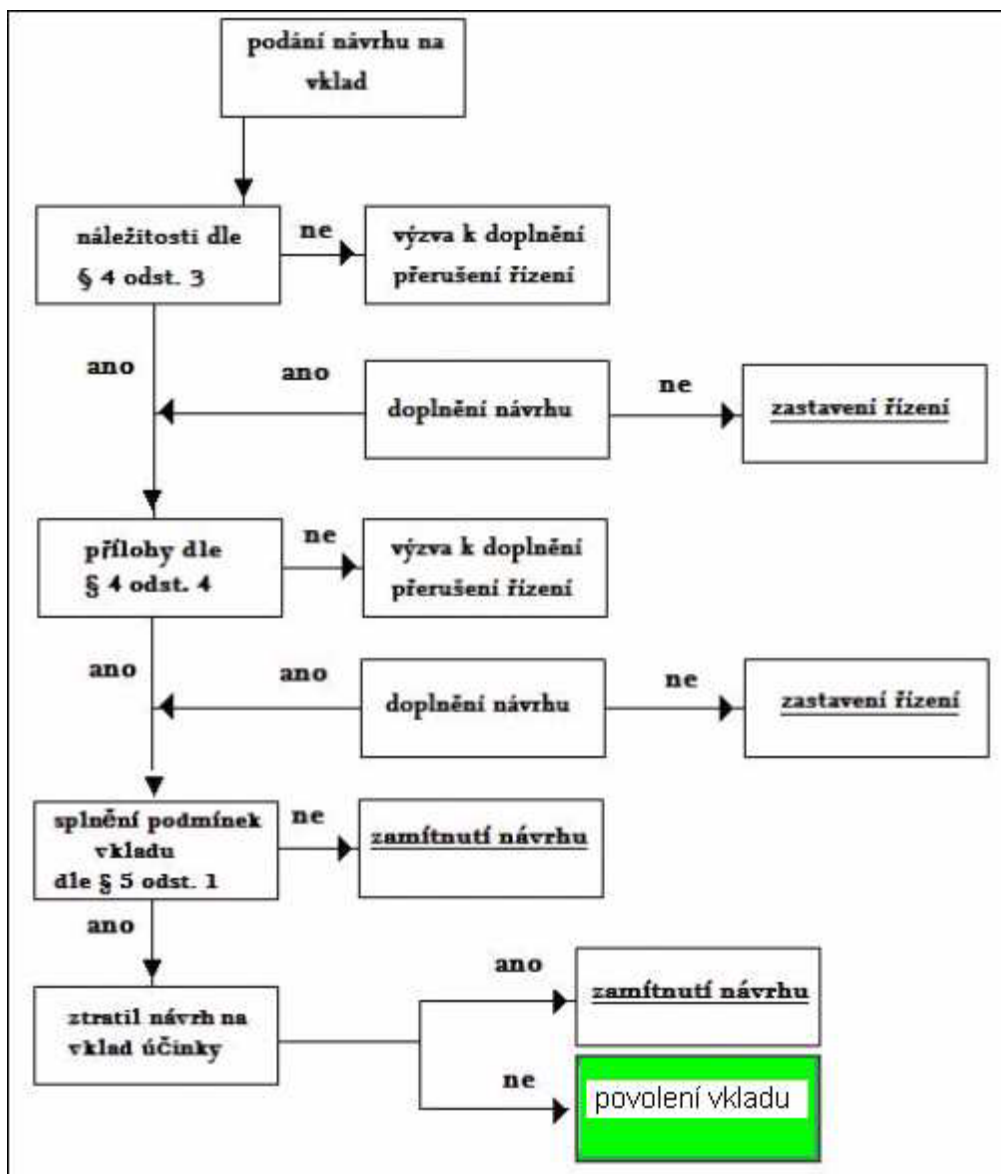
Obě strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Kladně dne 1. září 2011

.....  
AUTOTEPAS, s. r. o.  
Miroslav Pastýřík  
jednatel

.....  
Josef Mach

Príloha č. 4



Zdroj: Jadrníček, Michal Kúpni smlouva o převodu nemovitostí, její právní úprava a možná rizika na straně prodávajícího a kupujícího. Zlín, 2010. 106s. Diplomová práce. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, Ústav regionálního rozvoje , veřejné správy a práva. Dostupný tiež z WWW: [http://dspace.k.utb.cz/bitstream/handle/10563/14417/jadrn%C3%AD%C4%8Dek\\_2010\\_dp.pdf?sequence=1](http://dspace.k.utb.cz/bitstream/handle/10563/14417/jadrn%C3%AD%C4%8Dek_2010_dp.pdf?sequence=1)



## **Abstrakt**

Predmetom rigoróznei práce právny rozbor občianskoprávnej úpravy kúpnej zmluvy, ktorá vo fungujúcom trhovom hospodárstve predstavuje jeden z najvýznamnejších právnych titulov vzniku záväzkovoprávnych vzťahov medzi fyzickými osobami, nepodnikateľmi a je jedným z najfrekventovanejších scudzovacích zmlúv, základným účelom ktorej je prevod vlastníckeho práva. Cieľom tejto rigoróznei práce je vytvoriť podrobný prehľad občianskoprávnej úpravy kúpnej zmluvy v jej všeobecnom ponímaní. Práca je fakticky rozdelená na dve základné časti. Prvá časť sa podrobne venuje aktuálne platnej a účinnej právnej úprave kúpnej zmluvy v občianskom práve. Druhá časť je venovaná kodifikácii súkromného práva, vrátane platnej občianskoprávnej právnej úpravy kúpnej zmluvy, ktorá bude účinná na území Českej republiky od 1.1.2014 a to najmä s dôrazom na nastávajúce zmeny v právnej úprave kúpnej zmluvy.

Kľúčové slová: kúpna zmluva, obchodná kúpna zmluva, neobchodná kúpna zmluva, predávajúci, kupujúci, predmet kúpnej zmluvy, kúpna cena, vlastníctvo, vedľajšie dojednania.

## **Abstract**

The subject-matter of this thesis is the analysis of legal regulation concerning purchase contracts which, in functional market economy, represent the most important relations based on legal obligations between individuals who are non-entrepreneurs, and also the most frequent contracts of transfer of ownership rights. The thesis aims to make a detail survey of legal regulation of purchase contract in general terms. The work is divided into two basic parts. The first part deals with the current legal regulation of purchase contract as defined by the civil law. The other part deals with codification issues of private law, including civil-law codification of purchase contract which will enter into effect in the Czech Republic on 1 January 2014, and focuses mostly on the changes in legal regulation of purchase contract.

Key words: purchase contract, commercial purchase contract, non-commercial purchase contract, seller, buyer, subject-matter of the purchase contract, purchase price, ownership, collateral arrangements.