



**FAKULTA PRÁVNICKÁ**  
ZÁPADOČESKÉ  
UNIVERZITY  
V PLZNI

Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

# **Vedlejší ujednání při kupní smlouvě**

Zpracovala:	Lucie Fuňková - R11M0081P
Studijní program:	M6805 - Právo a právní věda
Obor:	Právo
Vedoucí diplomové práce:	JUDr. Alexander Šíma

Plzeň 2016

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: **Vedlejší ujednání při kupní smlouvě** vypracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů.

V Plzni, dne 29. března 2016

Lucie Fuňková

## **PODĚKOVÁNÍ**

Touto cestou si dovoluji poděkovat svému vedoucímu diplomové práce panu JUDr. Alexandru Šímovi za odborné vedení, vstřícnost, čas a rovněž za cenné připomínky, které přispěly k vypracování této diplomové práce.

# Obsah

---

Úvod.....	6
Obecné pojetí kupní smlouvy .....	8
Předmět koupě .....	10
Forma ujednání .....	15
Vedlejší ujednání při kupní smlouvě dle NOZ obecně.....	16
Druhy vedlejších ujednání při kupní smlouvě .....	19
Výhrada vlastnického práva.....	20
Pojem .....	20
Předmět a forma ujednání .....	21
Práva a povinnosti smluvních stran .....	22
Druhy výhrady vlastnictví.....	23
Zánik .....	24
Výhrada zpětné koupě.....	25
Pojem .....	25
Předmět a forma ujednání .....	25
Lhůta k uplatnění výhrady .....	26
Práva a povinnosti smluvních stran .....	26
Rozdíly od jiných smluvních ujednání .....	28
Výhrada zpětného prodeje .....	29
Pojem .....	29
Rozdíly v právní úpravě zpětné koupě a zpětného prodeje .....	29
Předkupní právo .....	30
Pojem .....	30
Předmět a forma ujednání .....	30
Práva a povinnosti smluvních stran .....	31
Druhy předkupního práva .....	34
Zánik .....	36
Rozdíly od jiných smluvních ujednání .....	36
Koupě na zkoušku.....	38
Pojem .....	38
Předmět a forma ujednání .....	38
Druhy podmínek .....	39
Práva a povinnosti smluvních stran .....	40

Lhůta k uplatnění ujednání.....	41
Zánik .....	41
Výhrada lepšího kupce.....	42
Pojem .....	42
Předmět a forma ujednání .....	43
Druhy podmínek .....	43
Práva a povinnosti smluvních stran .....	44
Lhůta k uplatnění ujednání.....	45
Zánik .....	45
Cenová doložka.....	46
Pojem .....	46
Předmět a forma ujednání .....	47
Lhůta pro uplatnění ujednání .....	47
Zánik .....	48
Jiná vedlejší ujednání.....	50
Měnová doložka.....	51
Zákaz reexportu .....	52
Příkaz k prodeji .....	53
Další jiná vedlejší ujednání .....	54
Závěr .....	55
Resumé.....	57
Seznam použité literatury: .....	58
Knižní publikace: .....	58
Právní prameny: .....	59
Odborné články: .....	59
Elektronické prameny: .....	60
Judikatura: .....	61

# Úvod

---

Cílem této diplomové práce je nastínit problematiku vedlejších ujednání při kupní smlouvě, která je jednou z nejdůležitějších, nejpoužívanějších a hospodářsky nejvýznamnějších smluvních typů v českém zákonodárství. V úvodních ustanoveních si tedy nastíníme obecnou úpravu kupní smlouvy, kterou každý z nás používá dnes a denně v běžném životě.

Hlavním předmětem diplomové práce bude však pojednání o jednotlivých vedlejších ujednáních, které upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb., a tomu tedy bude odpovídat i struktura a členění na jednotlivé kapitoly, které mají stejnou posloupnost jako zmiňovaný zákon. Oproti dřívější právní úpravě byla úprava jednotlivých druhů vedlejších ujednání v zákoně rozšířena, zejména také proto, že dochází ke stále větší snaze zmírnit rozpornost smluvních ujednání, avšak stále je zde ponechána volnost smluvním stranám, v podobě možnosti sjednat si i jiná vedlejší ujednání v zákoně přímo nestanovená.

V úvodní kapitole o vedlejších ujednáních bude nastíněna obecná problematika těchto doložek, jejich členění a základní principy používané při sjednávání vedlejších ujednání. Jelikož se jedná celkově o institut dispozitivní povahy, který je inspirován zejména principy smluvní svobody a autonomie vůle smluvních stran, je třeba zákonem stanovit určité mantinely, které smluvním stranám určují rámeček, v němž se u konkrétního vedlejšího ujednání mohou pohybovat.

Jednotlivé kapitoly pojednávající o konkrétních typech vedlejších ujednáních obsahují možnosti realizace konkrétních typů ujednání, jejich srovnání a zároveň rozlišení s instituty, které jsou jim obdobné. Nemělo by tak dojít k záměně jak jednotlivých doložek u kupní smlouvy, tak k záměně s jinými smluvními typy. U každého typu vedlejšího ujednání jsem se snažila nastínit jeho definici, předmět právní úpravy, práva a povinnosti smluvních stran, které z těchto závazků vznikají, potřebné lhůty k uplatnění práva a v neposlední řadě také úpravu podmínek, o které se dané ujednání opírá, či způsob zániku.

Tato diplomová práce se věnuje jen některým vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, jelikož druhů, které mohou být jako vedlejší doložky uzavírány u kupních smluv je nespočet a rozsah této práce v případě, že by se měl zabývat každým z nich, by byl více než obsáhlý.

Celá práce se opírá o zcela novou právní úpravu občanského zákoníku, který na našem území začal platit až od 1. 1. 2014, což je také důvodem proč jsem si téma této kvalifikační práce vybrala, jelikož je možno reagovat na legislativní změny, které rekonstrukce soukromého práva přinesla. Součástí mé kvalifikační práce je lehce i komparace s dřívější právní úpravou a u některých druhů vedlejších ujednání i velmi stručný historický exkurz s vymezením rozdílů.

Diplomová práce je sestavena na základě české právní úpravy k 1. 1. 2016.

# Obecné pojetí kupní smlouvy

---

Kupní smlouvu můžeme zařadit mezi nejčastější a nejstarší v občanském a obchodním právu vůbec, její kořeny můžeme hledat již ve starověkém Římě. S dnešní úpravou kupní smlouvy, kterou upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), se setkáváme v každodenním životě, lidé tudíž kolikrát uzavírají kupní smlouvu, aniž by si toho byli vědomi.

Přesnou definici kupní smlouvy můžeme nalézt v NOZ. Úprava je obsažena v části IV., hlavně druhé tohoto zákona, která pojednává o závazcích z právních jednání a to v jejím díle prvním pojmenovaném "*Převedení věci do vlastnictví jiného*", konkrétně se jedná o oddíl 2, §2079-2183. „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.*“<sup>1</sup> Přijetím NOZ se tato úprava stává jedinou a souhrnnou úpravou v našem soukromém právu, došlo tedy k odstranění duplicity, která zde panovala do vydání NOZ - nerozlišujeme tedy kupní smlouvy dle občanského a obchodního zákoníku. Za vzor této právní úpravy můžeme považovat kupní smlouvu upravenou v Úmluvě OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží.<sup>2</sup> Tato právní úprava se stala světovou, neboť byla ratifikována více než stodvanácti státy světa.

Jedná se o smluvní typ, kterým se převádí vlastnictví za úplatu. Mezi **hlavní znaky** kupní smlouvy tedy můžeme zařadit převod vlastnictví a úplatnost. „*Převodem vlastnictví se odlišuje koupě od jiných smluvních typů, jejichž předmětem je též úplatné předání věci, jako například nájem (§ 2201 NOZ), pacht (§ 2332 NOZ), skladování (§ 2415 NOZ), přeprava (§ 2550 NOZ) apod., avšak poskytuje se věc jen za tím účelem, aby mohl přijímající vykonat právo užívání nebo požívání věci, nebo na ní provedl práce či služby.*“<sup>3</sup> Pojem **úplatnost** bychom si mohli vysvětlit jako zaplacení kupní ceny, která nemusí být ve smlouvě výslovně uvedena. Postačí pouze způsob určení kupní ceny, jako je například cena zboží určená znaleckým či jiným odborným posudkem. Pokud není kupní cena sjednána, budeme vycházet z toho, že úplata byla ujednána v obvyklé výši, v době a místě uzavření kupní smlouvy, avšak i

---

<sup>1</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>2</sup>The United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods ze dne 11. 4. 1980 - tzv. Vídeňská úmluva

<sup>3</sup> RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, 132 s. ISBN 978-80-87713-12-2



když ani tato skutečnost nebude zjištělná, tuto výši určí soud na základě obsahu smlouvy a obchodních zvyklostí.

Jako každý jiný smluvní konsensus musí mít i kupní smlouva své **podstatné náležitosti**. Mezi tyto náležitosti můžeme zařadit:

- „určení předmětu koupě,
- závazek prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu,
- závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabytí vlastnické právo k předmětu koupě,
- závazek kupujícího převzít předmět koupě,
- závazek kupujícího zaplatit kupní cenu,
- ujednání o kupní ceně“<sup>4</sup> – v tomto případě je to velmi sporné, jelikož jak jsem již výše uvedla, nemusí být kupní cena uvedena výslovně, avšak postačí způsob jejího vyjádření.

Tento kontrakt, který byl výše definován, vzniká na základě dvoustranného právního jednání, kterým můžeme založit synallagmatický právní poměr mezi kupujícím a prodávajícím. Každá ze stran právního vztahu může obsahovat více než jednoho účastníka. Aby mohla taková smlouva vzniknout, musí obsahovat souhlasný projev vůle obou stran, který však může být v určitých případech nahrazen rozhodnutím soudu.<sup>5</sup> Stane se tak například pokud je uzavřena smlouva o smlouvě budoucí nebo je strana k uzavření povinna na základě zákona. Nabídku na uzavření kupní smlouvy předkládá oferent oblátku a ten poté připojí svůj souhlasný projev vůle, děje se tak pouze u bezvýhradného přijetí nabídky, které by mělo být učiněno bezodkladně. Pokud by oblát odmítl akceptaci přesného znění nabídky, jeho postavení by se změnilo do role oferenta, avšak pouze za předpokladu, že by se podstatně změnila podmínky nabídky. Pokud se bude jednat pouze o bezvýznamnou změnu nabídky, nemůže se taková změna posuzovat jako jednání, z kterého by vzešla nová

---

<sup>4</sup>ŠEVČÍK, L., M. KINCL, R. PŠENKO a E. WELLECH. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2013, str. 147, ISBN 978-80-265-0071-1.

<sup>5</sup> Rozsudek NS ČR sp. zn. 3 Cz 45/90, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 53/1991– pojednává o nahrazení projevu vůle soudem, který však musí obsahovat přesné znění smlouvy nebo alespoň odkaz na připojené kupní smlouvy ve výroku rozsudku a shodná vůle stran se musí týkat přesně individualizovaného pozemku a ujednání o kupní ceně – v tomto případě tomu tak nebylo, proto byl rozsudek OS v Kolíně C 237/66-31 považován za protizákonný.

nabídka. Kupní smlouva může být také uzavřena faktickým jednáním, tzn. že se příjemce nabídky podle ustanovení v ní obsažené rovnou zachová. Účinnost kupní smlouvy, což znamená vyvolání právních účinků, které byly smlouvou zamýšlené, je odvozována od momentu akceptace nabídky nebo od okamžiku faktického jednání.

### Předmět koupě

Strany tohoto právního vztahu si musí také sjednat **předmět** koupě. Naše právní úprava rozlišuje kupní smlouvu věcí movitých a v druhém případě se bude jednat o kupní smlouvu věcí nemovitých. Předmětem koupě však také může být cokoli, co slouží k potřebě lidí či věc hromadná<sup>6</sup>, jako například závod nebo majetek, a také jím může být zvíře a též ovladatelné přírodní síly. Na druhou stranu z předmětu koupě je vyloučena součást věci a mimo jiné i činnost a služba, v tomto případě by se totiž jednalo o smlouvu o dílo. Naopak za kupní smlouvu se považuje:

- *smlouva o dodání spotřebního zboží, které je nutné sestavit nebo vytvořit*
- *smlouva o dodání věci, která má být teprve vyrobena, pokud nedodal podstatnou část materiálu ten, komu má být věc dodána*
- *smlouva o dodání věci, nespočívá-li převážná část plnění dodavatele ve výkonu činnosti.*<sup>7</sup>

**Koupě movité věci** je v našem právním řádu vymezena pouze negativně a vychází spíše z předchozí úpravy obchodního zákoníku. Movitou věcí se rozumí veškeré věci, které nejsou klasifikovány jako věci nemovité, nehledě na to, zda se jedná o věci hmotné či nehmotné. Úprava také pojednává o součásti nemovité věci, která je věcí movitou, pokud ji kupující nabude po oddělení jako věc movitou. *Součástí věci obecně je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být odděleno, aniž by se zhodnotila*<sup>8</sup>, jako příklad bych zde uvedla okna či dveře, které jsou součástí budovy.

Stejně jako u jiných smluvních závazků, musí i mobiliární kupní smlouva obsahovat vzájemná **práva a povinnosti stran**, které se k ní zavazují. Na jedné straně

---

<sup>6</sup> § 502 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - *Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.*

<sup>7</sup> JUDr. Petr Bezouška, Ph. D., Mgr. Lucie Piechowiczová, *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*. 2013. Nakladatelství ANAG, 2013, 298 s., ISBN 978-80-7263-819-2

<sup>8</sup> RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, 138 s. ISBN 978-80-87713-12-2

je povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu ve sjednaném čase a tomu odpovídající právo prodávajícího na úhradu smlouvené kupní ceny. Kupní cena nemusí být uhrazena, pokud kupující neměl možnost se seznámit s předmětem koupě. Mezi hlavní povinnosti prodávajícího patří odevzdání věci kupujícímu, což znamená předat předmět koupě kupujícímu, aby s ní mohl disponovat. Především se můžeme setkat s tzv. předáním „z ruky do ruky“ či zajištěním předání pomocí dopravce. V druhém případě musíme rozlišovat, kterým okamžikem je věc odevzdána. Pokud je kupující zároveň spotřebitelem, odevzdání nastává v momentě, kdy dopravce předá věc spotřebiteli, zde se jedná o výjimku z obecného pravidla, které stanoví, že: *„prodávající odevzdá věc kupujícímu předáním prvnímu dopravci k přepravě pro kupujícího a umožní kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy vůči dopravci.“*<sup>9</sup> To však platí pouze za podmínky, že bude věc řádně a dostatečně označena nebo bude kupujícímu sděleno, že byla věc předána dopravci a toto oznámení bude obsahovat také zmiňované označení.

Související povinností je také zajistit ochranu věci dle zavedené praxe v příslušném oboru, po dobu než je předána kupujícímu. Ochrana spočívá nejen v zabalení věci pro účely přepravy, ale také pro potřeby uchování věci, aby nedošlo ke znehodnocení věci působením přirozených vlastností či vnějších vlivů. Spolu s předmětem koupě prodávající odevzdá též doklady související s vlastnickým právem k věci. Pokud vlastnictví na kupujícího nepřechází přímo smlouvou, je třeba umožnit kupujícímu nabytí vlastnické právo, stane se tak například zápisem movité věci do příslušného veřejného seznamu. Této povinnosti prodávajícího odevzdat věc musí odpovídat povinnost kupujícího věc převzít, musí tedy vyvinout dostatečnou součinnost, aby nedošlo k prodlení s převzetím věci a ke vzniku dodatečných nákladů na úschovu věci.

Další významnou povinností prodávajícího je seznámit kupujícího s vlastnostmi předmětu koupě. Tato povinnost nemusí být splněna již při uzavírání smlouvy, jestliže bude mezi stranami dohodnuto pozdější určení takových vlastností. Jedná se o tři základní skupiny vlastností - množství, jakost a provedení. Určení množství je nezbytnou náležitostí, nezáleží však na tom, zda je vyjádřena přesně nebo jen přibližnou hodnotou, podstatné je, že zde tento údaj musí být v okamžiku plnění. Pokud je dodáno kupujícímu větší než ujednané množství a on se proti tomu neohradí,

---

<sup>9</sup>§ 2090 odst. 1, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

platí, že byla smlouva uzavřena v tomto množství. Kvalitu plnění neboli jakost, která není jednoznačně určena musíme posuzovat jako kvalitu, která je v daném případě obvyklá a lze ji vzhledem k okolnostem případu důvodně očekávat. Jakost může být také stanovena odkazem na vzorek, předlohu či může být přímo stanovena v zákoně.<sup>10</sup> V případě provedení, které není smluvně přesně určeno, uijeme stejnou interpretaci o obvyklé jakosti pro obvyklé provedení. Pokud není ujednána ani jakost ani provedení, je nutno vycházet z účelu, který je vhodný pro tu danou kupní smlouvu, není-li však patrný ani účel, budeme vycházet z účelu obvyklého.<sup>11</sup> Obecná úprava splnění závazku stanoví další dvě povinnosti prodávajícího, prvou<sup>12</sup> je, aby plnil bez vyzvání kupujícího, pokud byla přesně stanovena doba plnění, druhá<sup>13</sup> vyjadřuje plnit řádně, což chápeme jako bezvadné plnění.

**Vady plnění** mohou spočívat v nemožnosti plnění, prodlení s plněním a neplnění povinností ze smluvního ujednání. Nedostatky kupní smlouvy můžeme rozlišit na vady faktické a vady právní. Za **faktickou vadu** považujeme rozpor vlastností, které byly ve smlouvě ujednané nebo ty, které stanoví zákon, se skutečností. Bude se zde jednat o vady jakosti, množství, dokladů, balení nebo vady týkající se jiných parametrů sjednaných ve smlouvě. Kupující má možnost prohlédnutí věci, které by mělo odhalit zjevné vady a je předpokladem pro uplatnění práva z odpovědnosti za vady prodávajícího. **Právní vadou** rozumíme případ, kdy zcizitel neposkytne nabyvateli takové právní postavení, které mu podle smlouvy náleží a které mu zcizitel musí poskytnout.<sup>14</sup> Věc je v takovém případě omezena právy třetích osob, jako například zajišťovací právo, užívací právo či věcné břemeno.

Pro účely vzniku práva z vadného plnění budeme posuzovat okamžik, kdy přechází nebezpečí škody na kupujícího. Děje se tak v následujících případech:

- převzetím věci
- nepřevzetím, pokud prodávající umožnil kupujícímu dispozici s věcí

---

<sup>10</sup>zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky

<sup>11</sup>k této problematice srov. NS 32 Cdo 4921/2010, publikováno v Obchodněprávní revue č. 10/2012

<sup>12</sup>§ 1958, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>13</sup>§ 1914 tamtéž

<sup>14</sup>Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 120 s.

- v době plnění, má-li kupující převzít věc od třetí osoby, pokud s ní může nakládat
- předáním věci prvnímu dopravci
- předáním věci dopravci na místě, které bylo sjednáno
- pokud je věc určena dle druhu, přechází až v okamžiku, kdy je dostatečně oddělena a označena tak, abychom ji mohli odlišit od jiných věcí téhož druhu
- pokud je věc již předána dopravci již při uzavírání smlouvy, kupující odpovídá zpětně k okamžiku, kdy byla věc předána prvnímu dopravci, ledaže by prodávající o takové vadě věděl nebo měl vědět.

**Odpovědnost za vady** budeme posuzovat z hlediska intenzity důsledků, které mohou vady způsobit. Tuto intenzitu bychom mohli definovat jako podstatné porušení smlouvy a nepodstatné porušení smlouvy a tomu odpovídající oprávnění kupujícího. Pokud byla smlouva ze strany prodávajícího porušena podstatně,<sup>15</sup> kupující má právo:

- na dodatečné plnění, které může spočívat v dodání bezvadné věci, dodání chybějícího plnění nebo opravu věci
- na slevu z kupní ceny, která však musí být přiměřená
- na odstoupení od smlouvy.

Z výše zmiňovaných možností má kupující možnost volby s tím, že volbu poté není možno bez souhlasu prodávajícího měnit. Změna je možná jen ve dvou případech, kdyby se vada jevila jako neopravitelná, pak je možnost přistoupit k jiné variantě nebo za situace, kdy je prodávající v prodlení či odmítl náhradní plnění. *V případě nepodstatného porušení smlouvy, má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny.*<sup>16</sup> Je tedy dána možnost prodávajícímu, aby realizoval svoji povinnost do doby než kupující uplatní své právo na slevu, či dokud neodstoupí od smlouvy. Za předpokladu, že ještě nebude zaplácena plná výše kupní ceny, má kupující právo zadržet kupní cenu pro případ, kdy je prodávající v prodlení s náhradním plněním. Výše zadržené kupní ceny musí být přiměřeně odpovídající slevě

---

<sup>15</sup>Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není. - § 2002 odst. 1, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>16</sup>§ 2107 odst. 1 tamtéž

z kupní ceny. Stojí naproti sobě dva závazky, kde splnění jednoho podmiňuje i splnění druhého, to znamená, že pokud prodávající odstraní vady na věci, kupující je povinen doplatit zbývající zadrženu část kupní ceny. Tento institut může být použit v obou případech porušení smlouvy, jak u podstatného, tak u nepodstatného porušení smlouvy.

Smlouva o koupi **nemovitě věci** se řídí obecnou úpravou kupní smlouvy, avšak jsou zde určité odchylky o kterých se zmiňuje pododdlíl 3, díl 2, hlava II., část čtvrtá NOZ. Tato koncepce vychází z úpravy koupě nemovitě věci, která se uplatňuje v zemích germánského okruhu jako je například Německo, Rakousko či Švýcarsko. Od druhého typu úpravy kupní smlouvy věci nemovitě, kde se účinky převodu vlastnictví odvozují od účinnosti smlouvy či rozhodnutí orgánu veřejné moci, ji můžeme odlišit tím, že vlastnické právo k nemovitosti vzniká až vkladem vlastnického práva do příslušného veřejného seznamu, nejčastěji se bude jednat o zápis do katastru nemovitostí. U nemovitostí, které nepodléhají zápisu do veřejné evidence, bude převod vlastnického práva vázán na účinnost smlouvy, jako je tomu u věcí movitých. Za věc nemovitou se považují především pozemky, podzemní stavby se samostatným účelem včetně věcných práv vztahujících se k těmto pozemkům a práva, která za nemovitě věci určí zákon.<sup>17</sup> Zásadní změnou je upuštění od zásady *superficies non solo cedit* a nahrazení ji zásadou *superficies solo cedit* tj. povrch ustupuje půdě, která na našem území panovala do r. 1951. Vyjadřuje, že stavba již není samostatnou nemovitou věcí, ale stává se součástí pozemku na kterém byla zřízena, což přesněji zakotvuje § 506 NOZ odst. 1, který stanoví, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“

---

<sup>17</sup>Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovitě věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. - § 1159,zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Forma ujednání

Jednou ze zásadních odlišností koupě movité a nemovité věci je *forma uzavření* kupní smlouvy. Zatímco u movitých věcí není vyžadována zvláštní forma smlouvy, lze ji tedy uzavřít jak ústně, tak písemně, u věcí nemovitých je jasně stanovena podmínka písemné smlouvy spolu s dodatkem, že projev vůle stran musí být vyjádřen na téže listině. Nedostatek písemné formy může způsobit absolutní neplatnost smluvního ujednání. Výjimku z této formálnosti můžeme spatřovat u úpravy vedlejších ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, zákazu zcizení či zatížení, o výhradě předkupního práva nebo práva lepšího kupce a ujednání o koupi na zkoušku, které způsobují pouze obligačně právní účinky a nejsou součástí kupní smlouvy. Pokud bychom chtěli dosáhnout věcně právních účinků, bude nutná jak písemná forma těchto ujednání, tak jejich zápis do příslušného rejstříku.

Co se týká úpravy odpovědnosti prodávajícího za vadné plnění, zde bychom opět použili obecnou úpravu o které jsem pojednávala výše, ovšem také s malými odchylkami. Kupující tedy může po prodávajícím požadovat dodatečné plnění, slevu z kupní ceny nebo má nárok na odstoupení od smlouvy. NOZ přímo pojednává, jak se bude postupovat v případě, že je zde rozpor údaje ve výměře pozemku, který je uveden v kupní smlouvě nebo veřejném seznamu, se skutečností. Pokud rozpor spočívá v tom, že ve skutečnosti je výměra pozemku menší než si smluvní strany stanovily, může kupující požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny. V druhém případě, zde bude rozpor skutečnosti se zápisem ve veřejném seznamu, lze žádat slevu z kupní ceny jen, pokud to bylo kupní smlouvou sjednáno.

Dalším rozdílem od obecné úpravy kupní smlouvy je situace přechodu nebezpečí škody na kupujícího, ke kterému může dojít již před nabytím vlastnického práva, pokud si strany smluvně ujednají okamžik převzetí konkrétním datem.

## Vedlejší ujednání při kupní smlouvě dle NOZ obecně

---

Vedlejším ujednáním (lat. *pacta adiecta*) je *takové ujednání, které umožňuje modifikovat obsah práv a povinností jedné nebo obou smluvních stran*.<sup>18</sup> Tyto doložky můžeme použít při ochraně zájmů smluvních stran a co nejlépe tedy přizpůsobit kupní smlouvu individuálním požadavkům smluvních stran. *Vedlejší ujednání mají podobu výhrad nebo podmínek vzniku práv a povinností ze smlouvy*.<sup>19</sup> Vedlejší ustanovení obsažená v pododdílu IV. NOZ zabývající se kupní smlouvou, lze kombinovat s kterýmkoli druhem koupě. Dle mého názoru je však využijeme spíše u složitějších smluvních vztahů než při uzavírání smluv, týkajících se záležitostí každodenního života.

V této obecné části bych se ještě ráda vrátila k problematice formy vedlejších ujednání. Jak jsem již zmiňovala v odstavci, který pojednával o nemovitých věcech, forma vedlejších ujednání tam stanovených, není obligatorně písemná v případě, že zakládá pouze obligační účinky. Pokud by bylo právo z těchto vedlejších ujednání předmětem vkladu do veřejné evidence, jednalo by se o právo věcné, které dle zákona vyžaduje písemnou formu. Nedostatek takové formy by způsobilo relativní neplatnost právního jednání, která by však mohla být stranami dle ustanovení § 582 NOZ zhojena. K takovému zhojení by se přihlíželo již od počátku uzavření, pokud si strany nesjednají odlišné stanovisko. Zpětné účinky však mohou nastat pouze pro strany smluvního vztahu, nikoli vůči třetím osobám, jelikož by v takovém případě byla porušena dobrá víra třetích osob. Z hlediska neplatnosti se musíme také zabírat možností, že bude neplatná primární kupní smlouva ke které je příslušné vedlejší ujednání sjednáváno. V takovém případě by se jednalo o neplatné vedlejší ujednání, jelikož není opřeno o platnou kupní smlouvu. Na rozdíl z hlediska opačného, kdyby bylo neplatné vedlejší ujednání, nemusí být vyvolána neplatnost primární kupní smlouvy, pokud je možno toto ujednání oddělit od ostatního obsahu.<sup>20</sup> V těchto

---

<sup>18</sup>RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, 156 s. ISBN 978-80-87713-12-2

<sup>19</sup>NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. Vyd. Praha: Grada, 2014, s. 118

<sup>20</sup>§ 576 odst. 1, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – *Týká-li se důvod neplatnosti jen takové části právního jednání, kterou lze od jeho ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana neplatnost včas*.



případech bude hrát velkou roli úvaha, zda by oprávněná strana k uzavření kupní smlouvy směřovala, pokud by neobsahovala vedlejší ujednání.

Vzhledem k neplatnosti, která zapříčiní, že vedlejší ujednání nemůže vyvolat právní účinky, které smluvní strany zamýšlely se také můžeme zmínit o klasifikaci vedlejších ujednání dle těchto účinků. Tyto právní účinky můžeme rozlišovat dle toho, zda působí pouze uvnitř smluvního vztahu, tzv. *inter partes*, nebo působí navenek vůči všem, tzv. *erga omnes*. Vedlejší ujednání zavazující pouze strany smluvního vztahu se bude týkat zejména jiných vedlejších ujednání, která nejsou jasně upravena NOZ a také cenové doložky. Věcná práva, která jsou zapsána v příslušné veřejné evidenci budou působit vůči všem. Jedná se o výčet těchto vedlejších ujednání – výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku a výhrada lepšího kupce.<sup>21</sup>

Některé typy vedlejších ujednání je možno použít pouze v souvislosti s kupní smlouvou a jiné je možno využít i u jiných smluvních typů. Stanovisko závislosti na kupní smlouvě můžeme spatřovat u těchto doložek: koupě na zkoušku, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje a výhrada lepšího kupce. U jiných typů smluv<sup>22</sup> se setkáváme s doložkami výhrady vlastnictví,<sup>23</sup> předkupním právem, cenovou doložkou a se zákazem zcizení či zatížení.<sup>24</sup> Na určité výhrady a podmínky můžeme vzhlízet také z hlediska toho, kdo je povinen z tohoto ujednání plnit, zda se jedná o vzájemně podmíněný právní vztah nebo zda půjde o jednostrannou obligaci. Vzájemné plnění bychom našli u výhrady vlastnictví, výhrady zpětné koupě a výhrady zpětného prodeje, jelikož zde právo odpovídá povinnosti. V prvním případě se jedná o jakési zajištění pohledávky, z tohoto ujednání vyplývá, že pokud nebude plně zaplacená kupní cena, nepřejde na kupujícího vlastnické právo. Je zde tedy právo na převod vlastnictví po splnění povinnosti zaplatit kupní cenu. Obdobně je tomu i u ostatních institutů, které jsou synallagmatickou obligací. Oproti tomu výhrada lepšího

---

<sup>21</sup> § 2128 odst. 2, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>22</sup>Srov. Rozsudek NS 29 Cdo 3863/2009, *Codexis advokacie: právní informační systém : legislativa Evropské unie - judikatura ESD - legislativa České republiky - judikatura České republiky - advokátní předpisy* [CD-ROM]. Praha: Atlas consulting, [2016]

<sup>23</sup> Ad Notam č. 6/2005, s. 187– Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš – Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ: *Vlastnické právo si lze vyhradit v každé smlouvě zakládající synallagma v podobě povinnosti jedné smluvní strany převést na druhou stranu vlastnické právo a vzájemné povinnosti druhé strany poskytnout za to první straně protiplnění. To v režimu obačanského práva přichází v úvahu zejména u smlouvy směnné nebo u smlouvy o dílo.*

<sup>24</sup>Například případy refinancování úvěrů u některých bank, které mohou tyto věcně právní omezení včlenit do svých úvěrových smluv.

kupce, která obsahuje jednostranné právo prodávajícího v určité lhůtě prodat věc jinému kupci, kterého si sám vybere. Obdobný jednostranný závazek nalezneme také například u institutů koupě na zkoušku či předkupního práva.

## Druhy vedlejších ujednání při kupní smlouvě

---

Oproti předchozí úpravě občanského práva byl výčet vedlejších ujednání při kupní smlouvě značně rozšířen. Některé instituty byly převzaty z obchodního zákoníku, jako například koupě na zkoušku či cenová doložka nebo jsou upraveny občanským zákoníkem zcela nově, jako je tomu v případě výhrady lepšího kupce či výhrady zpětného prodeje, z důvodu aby se naše právní úprava vyrovnala standardům evropských zákoníků.

Strany si mohou v kupní smlouvě sjednat tato vedlejší ujednání:<sup>25</sup>

- *výhradu vlastnického práva (§ 2132-2134 NOZ)*
- *výhradu zpětné koupě (§ 2135-2138 NOZ)*
- *výhradu zpětného prodeje (§ 2139 NOZ)*
- *předkupní právo (§ 2140-2149 NOZ)*
- *koupi na zkoušku (§ 2150-2151 NOZ)*
- *výhradu lepšího kupce (§ 2152-2153 NOZ)*
- *cenovou doložku (§ 2154-2156 NOZ)*
- *jiná vedlejší ujednání (§ 2157 NOZ)*

Jedná se však o demonstrativní výčet, tudíž nelze vymezit jednotlivá ujednání vyčerpávajícím způsobem. Zde můžeme využít obecné zásady občanského práva, která vyjadřuje smluvní volnost: „Co není zákonem zakázáno, je dovoleno.“<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, 156 s. ISBN 978-80-87713-12-2

<sup>26</sup>zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod – čl. 2 odst. 3 -*Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*

### Pojem

Na první pohled může označení výhrada působit jako jednostranný právní úkon, ale zařazení tohoto pojmu pod nadpis vedlejší ujednání při kupní smlouvě se od této ideologie odklání a bude se tedy spíše posuzovat jako dvoustranný smluvní vztah mezi stranami kupní smlouvy a myšlenka čistě jazykového výkladu se opouští i vzhledem k historickým souvislostem tohoto institutu. Shodný výklad podává například i evropské právo, které stanoví, že tato doložka musí být mezi stranami výslovně dohodnuta.<sup>27</sup> Ne vždy si však smluvní strany mohou tuto výhradu sjednat, výjimkou budou věci u kterých dochází k přechodu vlastnictví *ex lege*, jako je tomu například u zaknihovaných cenných papírů.<sup>28</sup>

Toto první zmiňované vedlejší ujednání narušuje základní definici kupní smlouvy,<sup>29</sup> v tom ohledu, že kupující nedisponuje prostředky k tomu, aby mohl plně uhradit kupní cenu současně s převzetím věci.<sup>30</sup> Další odlišností je skutečnost, kdy se přechod vlastnického práva váže až na situaci úplného zaplacení kupní ceny, odkládá se tedy nabytí vlastnického práva kupujícím na pozdější okamžik. Tento převod se však nemusí vázat pouze na uhrazení kupní ceny, ale také na jakoukoliv jinou odkládací podmínku,<sup>31</sup> která bude mezi stranami sjednána. Musíme zde však rozlišit odchylku mezi výhradou vlastnictví a kupní smlouvou uzavíranou s odkládací podmínkou, jelikož se jedná o dva odlišné právní systémy. V druhém případě se odkládací podmínka vztahuje na účinnost kupní smlouvy jako celku, kdežto u prvního systému je odložen pouze převod vlastnického práva, ale kontrakt mezi stranami je plně účinný. Můžeme ji tedy označit jako *tzv. potestativní podmínku závislou na vůli*

---

<sup>27</sup>Směrnice 2000/35/ES ze dne 29. 6. 2000 o postupu proti opožděným platbám v obchodních transakcích – čl. 4- Členské státy v souladu s vnitrostátními právními předpisy použitelnými na základě mezinárodního práva soukromého stanoví, že si prodávající ponechává vlastnické právo ke zboží až do jeho úplného zaplacení, je-li doložka výhrady vlastnictví mezi kupujícím a prodávajícím výslovně dohodnuta před dodáním zboží.

<sup>28</sup>Marek, R., Ježek, V.: *Cenné papíry v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 347 s. - „Evidenze zaknihovaných cenných papírů neumožňuje zapsat převod s výhradou vlastnického práva...“

<sup>29</sup>uvedené v § 2079, odst. 1, 2 - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>30</sup>Neuhrazení plné kupní ceny může být také způsobeno bilančními, daňovými či jinými důvody.

<sup>31</sup>Tato výhrada bývá právní teorií též označována jako rozšířená výhrada vlastnického práva.

smluvní strany,<sup>32</sup> kde k jejímu splnění může dojít pouze jednáním účastníka. Je třeba také zohlednit přechod nebezpečí škody na věci, který nastává již s předáním věci kupujícímu a jedná se tak o výjimku z obecného pravidla,<sup>33</sup> že nebezpečí škody přechází na kupujícího společně s přechodem vlastnictví.

### Předmět a forma ujednání

Nová úprava občanského práva zavádí tuto výhradu i ohledně koupě *nemovitých věcí*, což zákon do této doby připouštěl pouze *u věcí movitých*,<sup>34</sup> NOZ se o něm však výslovně nezmiňuje. Skutečnost, že byla tato výhrada rozšířena i na nemovité věci vyplývá z úpravy katastrálního zákona.<sup>35</sup>

Nynější platné právo upustilo od formální písemné podoby tohoto ujednání, lze jej tedy sjednat i v ústní formě v souladu se základní *zásadou bezformálnosti* smluvního práva. To však může mít za následek určitá úskalí a může to způsobovat spory o existenci tohoto institutu. V prvopočátku působí výhrada vlastnického práva *inter partes*, pouze mezi smluvními stranami a nebude mít tedy účinky pro věřitele kupujícího, což staví prodávajícího do velmi nepříjemné situace, kdy mohou věřitelé kupujícího nárokovat věc vůči prodávajícímu. Tomuto se však může prodávající velmi dobře vyvarovat a to tím způsobem, že vedlejší ujednání sjedná tak, aby naplňovalo jednu z podmínek, které jsou zakotveny v § 2134 NOZ. Prvním požadavkem je zápis výhrady v příslušné veřejné evidenci jako věcné právo a pokud se nejedná o věc podléhající tomuto zápisu, zavazuje třetí osoby, byla-li sjednána formou notářského zápisu, popřípadě v písemné formě s ověřenými podpisy smluvních stran, což vyvozuje již důvodová zpráva k NOZ.<sup>36</sup> Poté bude tento institut působit i *erga omnes*. Dalším předpokladem platnosti vedlejšího ujednání je, že kupní

---

<sup>32</sup>Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 279 s.

<sup>33</sup>zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - § 2082 odst. 1

<sup>34</sup>§ 601 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník- *Má-li vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení ceny, musí být tato výhrada dohodnuta písemně. Nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného, přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na kupujícího odevzdáním věci.* – zde dnes již neplatný občanský zákoník výslovně pojednává pouze o věcech movitých

<sup>35</sup> č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí - § 11 odst. 1, písm. k), který zakotvuje, že se do katastru nemovitostí se bude zapisovat tato skutečnost

<sup>36</sup>Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. *Codexis advokacie: právní informační systém : legislativa Evropské unie - judikatura ESD - legislativa České republiky - judikatura České republiky - advokátní předpisy* [CD-ROM]. Praha: Atlas consulting, [2016]: „S poučením v italské úpravě se navrhuje stanovit, že se prodávající nemůže dovolat svého vyhrazeného vlastnictví vůči věřitelům kupujícího, neprokáže-li hodnověrně, že mu výhrada vlastnického práva svědčí, i kdy byla ujednána“.

smlouva se kterou je tato doložka uzavírána, musí být platná, jelikož výhrada závisí na kupní smlouvě, jejíž je obsahem. Výhradu vlastnického práva lze však platně sjednat i mimo kupní smlouvu.<sup>37</sup>

### Práva a povinnosti smluvních stran

Jak již bylo zmíněno v obecném pojednání o vedlejších doložkách, výhrada vlastnictví je synallagmatickou obligací, která obsahuje souvztažná práva a povinnosti. Jedná se o právo kupujícího, aby mu prodávající předal předmět kupní smlouvy a povinnost kupujícího, který je prozatím pouze detentorem<sup>38</sup> a uživatelem cizí věci, zaplatit sjednanou kupní cenu v plné výši. V souvislosti s právy a povinnostmi tohoto právního vztahu bychom určitě neměli zapomenout zmínit výhody této doložky. Výhodami jsou především zvýšení zabezpečení postavení prodávajícího v tom ohledu, že je zajištěno splnění povinnosti kupujícího na zaplacení kupní ceny, jeho vlastnictví je chráněno před případným vymáhacím řízením proti kupujícímu, který by byl dlužníkem. Je tedy daleko účinnější než zástavní právo, jelikož v tomto případě nehrozí, že by nebylo zcela uspokojeno. Zajištěno je také právo kupujícího, který je chráněn před nepoctivými prodejci, kteří by věc prodali více zájemcům a poté by měl kupující s výhradou vlastnictví výhodnější postavení a přednost v uspokojení své pohledávky. V neposlední řadě můžeme jako výhodu z hlediska nabyvatele posuzovat to, že získá věc do své moci ještě před převodem vlastnického práva a svědčí mu tzv. *čekatelské právo, které zahrnuje právo mít věc u sebe, užívat ji, těžit z ní plody a po zaplacení kupní ceny se bez dalšího stát jejím vlastníkem*.<sup>39</sup> Jako další benefit bychom mohli podotknout ochranu třetích osob, z toho hlediska, že mají možnost se seznámit se zmiňovaným věcným právem, pokud je zapsáno do veřejného rejstříku. S tímto však souvisí i nevýhoda, která spočívá v podobě složitějších úřednických postupů a administrativy, s čímž jsou spojeny i

---

<sup>37</sup>Rozsudek NS 29 Cdo 3863/2009 uveřejněno v *Codexis advokacie: právní informační systém : legislativa Evropské unie - judikatura ESD - legislativa České republiky - judikatura České republiky - advokátní předpisy* [CD-ROM]. Praha: Atlas consulting, [2016]

<sup>38</sup>srovnej viz. rozsudek NS 32 Cdo 4470/2010 uveřejněný v: *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, Mgr. VRAJÍK, M. Nakladatelství ANAG, 2014, ISBN 978-80-7263-846-8, s. 558

<sup>39</sup>SVOBODA, L.; Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku, *Právník* č. 10/2001, s. 1026

vyšší náklady na zápis do katastru nemovitostí, kde tento zápis podléhá poplatku ve výši 1 000,- Kč za jednotlivý vklad věcného práva do této evidence.<sup>40</sup>

Obecně upravují zajišťovací instituty možnost prodávajícího se zhojit zpeněžením věci, jelikož však není tento institut čistě zajišťovací, má prodávající dvě možnosti jak se domáhat svého práva. První možností je odstoupení od smlouvy,<sup>41</sup> kde poté může požadovat vrácení věci, není-li věc již ve vlastnictví 3. osoby, která jej nabyla v dobré víře,<sup>42</sup> poté by prodávajícímu náležel pouze nárok na náhradu škody. Pokud od smlouvy nebude chtít odstoupit, může se domáhat zaplacení kupní ceny.<sup>43</sup> Tuto volbu má prodávající možnost změnit v případě, že by kupující neměl žádné finanční prostředky k uspokojení pohledávky a mohl by tedy přistoupit k vrácení věci a uplatnění práva na náhradu škody.<sup>44</sup>

### Druhy výhrady vlastnictví

Vyhrazené vlastnictví můžeme dělit na jednoduché, prodloužené, rozšířené a následné. V následující části bych se ráda věnovala stručné definici jednotlivých druhů. Princip **jednoduché výhrady** spočívá v tom, že je vlastnické právo převedeno splněním odkládací podmínky úplným zaplacením kupní ceny. **Rozšířenou výhradu** vlastnického práva můžeme chápat širším pojetí odkládací podmínky, která se váže nejen na pohledávku úplného zaplacení kupní ceny, ale také na splnění dalších pohledávek, které však musí být přesně vymezeny, aby mohl být jasně stanoven okamžik, kterým dojde ke splnění této výhrady. Pokud jde o **prodlouženou výhradu** vlastnictví, ta bude v hospodářském styku nejvíce využívána, jedná se totiž o situaci, kdy kupující má možnost věc dále zcizit, aby mohl získat výtěžek z prodeje, který poté slouží jako náhradní jistota pro prodávajícího. Posledním zmiňovaným typem je **následná výhrada vlastnictví** se kterou se setkáme v případě, že kupující, který je držitelem, ačkoliv neuhradil kupní cenu, může věc dále prodat kupujícímu, který opět nebude mít finanční prostředky, aby mohl tento závazek unést. Pro takové případy je

---

<sup>40</sup>zákon č. 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích – položka č. 120

<sup>41</sup>zde je třeba postupovat dle obecného prodlení s placením kupní ceny dle § 1977 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>42</sup>jak upravuje § 1109 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>43</sup>srovnej viz. Rozsudek NS ČR sp. zn. 29 Cdo 1028/2007, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 105/2010

<sup>44</sup>Dohnal, J., Galvas M., Výhrada vlastnického práva podle nového občanského zákoníku, *Právní rozhledy*. č. 15-16/2014., s. 545

chráněn prodávající, který má možnost si vyhradit, že věc lze za takových podmínek prodat jen s výhradou vlastnictví.

Speciální úprava je věnována *splátkovému prodeji*. Zde je specificky vymezeno jak si může prodávající počínat, pokud je kupující v prodlení s dohodnutými splátkami. Pokud je splátkový kalendář rozvržen na méně než 10 splátek, kupující je ve znevýhodněné pozici, jelikož může po celou dobu řádně splácet a pokud nezaplatí poslední splátku, jejíž výše bude činit alespoň jednu desetinu z celkové kupní ceny, prodávající má právo odstoupit od smlouvy. V takových případech by se však mělo přihlížet k dobrým mravům a posuzovat dobu či důvod opoždění kupujícího. Zákonné ustanovení § 2133 NOZ se věnuje případům, kdy výše splátky nedosahuje jedné desetiny celkové kupní ceny a upravuje nemožnost prodávajícího odstoupit od smlouvy za předpokladu, že je kupující v prodlení s úhradou jedné splátky, pokud tento nedostatek napraví v době splatnosti následující splátky, spolu se zaplacením obou dlužných částek. Za těchto okolností by se nejednalo o podstatné porušení smlouvy, které umožňuje od smlouvy odstoupit dle § 2002 NOZ. Pokud by však k úhradě dlužné a následující splátky nedošlo, bude tato situace posuzována jako podstatné porušení smlouvy s oprávněním prodávajícího od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení věci, což může mít za následek nespokojenost prodávajícího se stavem vrácené věci. I když je kupující povinen drženou věc ochraňovat a zacházet s ní s mimořádnou péčí, neubrání se běžnému opotřebení a tak může být hodnota věci podstatně snížena. V tomto případě by měl prodávající tuto skutečnost zohlednit již při stanovení kupní ceny.

## **Zánik**

Zánik výhrady vlastnického práva se děje dvěma způsoby, prvním z nich je jednostranný projev vůle jedné ze stran, že se tohoto práva vzdává. Druhý způsob souvisí se zánikem věci, která se stane součástí věci jiné a to nastane spojením věcí, smísením věcí nebo zpracováním věci, kde význam opracování musí převyšovat význam dodaného materiálu. Tomuto zániku výhrady je možno se vyvarovat, pokud strany uzavřou prodlouženou výhradu vlastnictví se zpracovatelskou klauzulí.



### Pojem

Tento institut je úmluvou mezi smluvními stranami, kde si prodávající vymění oprávnění, aby kupující na jeho žádost převedl vlastnické právo k věci, které se tato výhrada týká, zpět do jeho vlastnictví. Děje se tak oproti vrácení zaplacené kupní ceny ve stejné výši,<sup>45</sup> která byla stanovena při přechodu vlastnického práva na kupujícího a také věc musí být navržena v nezhoršeném stavu. Tento typ doložky může být součástí primární smlouvy nebo může být uzavřena samostatná dohoda s odkládací podmínkou, tzv. druhá kupní smlouva.

Úprava tak jak ji známe dnes z § 2135 a násl. NOZ, prošla dlouholetým vývojem a je jakýmsi kompromisem úpravy obecného občanského zákoníku z r. 1811 a občanského zákoníku, který na našem území platil až do konce roku 2013. V prvním zmiňovaném kodexu se úprava týkala pouze nemovitých věcí,<sup>46</sup> ustanovení druhého zákona pojednávalo pouze o věcech movitých,<sup>47</sup> avšak judikatura přiznala i výhradu zpětné koupě platnou u nemovitosti.<sup>48</sup> Další odlišností byla forma úpravy. Starší právní úprava nepožadovala písemné zachycení této výhrady, naproti tomu ještě nedávno platná právní úprava vyžadovala písemnou formu. Tyto kodexy však shodně upravují, že není možné převést toto právo na jinou osobu, je tak spjata pouze s osobou prodávajícího.

### Předmět a forma ujednání

Předmětem zpětné koupě mohou být, po vzoru obou významných kodexů, jak **věci movité, tak i nemovitosti**. Dále se tvůrci NOZ inspirovali oběma úpravami také

---

<sup>45</sup>to však platí pouze za předpokladu, že nedošlo ke jinému ujednání mezi stranami - Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 303 s.: „Ve zpětné kupní ceně by tak zřejmě měla být reflektována možnost kupujícího věc užívat po dobu nejistoty.“

<sup>46</sup>§ 1070 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud. – ABGB neboli rakouský obecný občanský zákoník - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch: „Právo zpáteční koupě může sobě prodatel vyhradit jen tehdy, když jde o nemovité věci, a přísluší mu toliko doživotně. Nemůže svého práva převést ani na dědice, ani na někoho jiného. Je-li právo vloženo do veřejných knih, může býti věc požadována i od třetí osoby a tato bude posuzována dle povahy své poctivé nebo nepoctivé držby.“

<sup>47</sup>§ 607 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník: „Kdo prodá movitou věc s výhradou, že má právo žádat vrácení věci do určité doby po koupi, vrátí-li kupujícímu zaplacenou cenu, má právo zpětné koupě.“

<sup>48</sup>srovnej viz. Rozsudek NS 22 Cdo 3504/2007, uveřejněno v Právní rozhledy č. 1/2010, ISSN 1210-6410

z pohledu podoby sjednání této doložky. *Forma* není specificky vymezena, pouze za předpokladu, že by právo mělo být zřízeno jako právo věcné<sup>49</sup> nebo pokud je postulát formy spojován s původní kupní smlouvou, pak by písemná forma plnila klíčovou roli v platnosti takového ujednání. V případě nepřevoditelnosti práva se však NOZ s předchozí právní úpravou značně rozchází a § 2135 odst. 2 NOZ stanoví, že toto právo zavazuje též dědice a lze jej zcizit, avšak pouze za předpokladu, že si tak strany výslovně ujednají, takové ujednání je možné kdykoliv v průběhu platnosti smlouvy. Byla-li výhrada koupě sjednána k věci zapsané ve veřejném seznamu jako věcné právo, lze jej zatížit pouze se souhlasem toho, komu takové právo svědčí, což v tomto případě bude prodávající.

### Lhůta k uplatnění výhrady

Pokud prodávající bude chtít získat zpět své vlastnictví k prodané věci, musí uplatnit tuto výhradu žádostí u kupujícího. Jedná se tak o jednostranný projev vůle prodávajícího, který má za následek účinnost druhé kupní smlouvy neboli splnění *odkládací podmínky*. Uplatnění tohoto práva je však časově ohraničeno z důvodu ochrany kupujícího, který by byl v případě chybějících hranic ve velmi nejistém postavení a mohl by se obávat, že i po několika letech, bude chtít prodávající věc zpět do svého vlastnictví. Tyto hranice vymezuje ustanovení § 2137 NOZ odlišně pro movité i nemovité věci. V případě, že je předmětem kupní smlouvy *nemovitá věc*, prodávající má možnost své právo zpětné koupě uplatnit do deseti let. Pokud se kupní smlouva týká *věci movité*, doba pro uplatnění práva je podstatně kratší, je stanovena na dobu tří let. Obě lhůty lze mezi smluvními stranami sjednat odlišně a počínají běžet od data sjednání této doložky.

### Práva a povinnosti smluvních stran

Pokud je uplatněno právo zpětné koupě, vyvstává zde otázka jak naložit s *užitky a plody*, které držená věc kupujícímu přinesla. Zde se naše právní úprava rozchází s úpravou, ze které NOZ vycházel. Tuto skutečnost obsahuje odlišně jak německý,<sup>50</sup> tak rakouský občanský zákoník.<sup>51</sup> Profesor Tichý ve svém komentáři

---

<sup>49</sup>§ 2128 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>50</sup>BGB neboli německý občanský zákoník z roku 1896 - Bürgerliches Gesetzbuch § 459

<sup>51</sup> § 1069 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud. – ABGB neboli rakouský obecný občanský zákoník - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

uvádí, že tyto přírůstky zůstávají ve vlastnictví kupujícího, nevzniká mu tedy povinnost, aby se s prodávajícím vypořádal.<sup>52</sup> Rozdílně se bude postupovat v případě od momentu, kdy prodávající požádal o zpětné nabytí vlastnického práva. Plody od tohoto momentu budou náležet do vlastnictví prodávajícího a jednalo by se ze strany kupujícího o bezdůvodné obohacení a ten by musel plody vydat nebo nahradit vzniklou škodu.

Smluvními stranami výhrady zpětné koupě je **kupující a prodávající** a na každé z těchto stran může vystupovat více subjektů. Vzhledem k této skutečnosti může nastat kolize zájmů více prodávajících, kdy jeden požádá o zpětnou koupi a zbytek prodávajících tak neučiní. V takovém případě vznikne kupujícímu právo vlastnit spoluvlastnický podíl, který není zpět převáděn. Jelikož právní úprava nestanoví, jak v takové situaci postupovat, mohli bychom vycházet z názoru, který je uveden v komentáři občanského zákoníku: „*V případě, že v pozici prodávajících bylo více spoluvlastníků, měla by se rozhodnutí o výkonu případného práva zpětné koupě uplatnit pravidla pro správu společné věci dle § 1126 a násl. NOZ.*“<sup>53</sup>

Tak jako je tomu u ostatních synallagmatických závazků i tento právní vztah obsahuje práva a povinnosti smluvních stran. Mezi základní povinnost kupujícího patří vydat věc prodávajícímu a umožnit mu nabytí zpět vlastnické právo k věci, která je předmětem kupní smlouvy. Předmět vlastnictví musí být prodávajícímu navrácen v nezhoršeném stavu věci<sup>54</sup> a ve shodném právním postavení, což zakládá kupujícímu povinnost zrušit veškerá práva, která k věci zřídil ve prospěch 3. osob. Navrácení v předešlý stav však není vždy možné, proto v případě, že tak kupující učinit nemůže, bude odpovídat za vzniklé škody. Odpovědnost za škodu vzniká kupujícímu také v případě, že došlo během jejího užívání ke znehodnocení věci nad rámec běžného opotřebení.<sup>55</sup> Zákon však předpokládá i zhodnocení věci kupujícím, tzn. zvýšení hodnoty či neobvyklé náklady na zachování podstaty věci. V takových

---

<sup>52</sup>Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 305 s.

<sup>53</sup>Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 107 s.

<sup>54</sup>tzn. ve stejném stavu, který zde byl při převzetí věci kupujícím

<sup>55</sup>tamtéž 108 s.: „*Takovým případem může být poškození věci (ať již zaviněné či náhodné) nebo například pokles hodnoty závodu v důsledku nedostatečné kvality při výkonu příslušné podnikatelské činnosti.*“

případech by byl poškozen kupující a proto NOZ ve svém § 2136 předpokládá úhradu takových nákladů kupujícímu dle institutu poctivého držitele.<sup>56</sup>

### Rozdíly od jiných smluvních ujednání

Na závěr této kapitoly bych ráda odlišila tento institut od jiných smluvních typů se kterými by mohl být zaměňován jako je například předkupní právo či opční koupě. Dalšími smluvními typy se kterými by mohla být tato výhrada zaměněna jsou *smlouva o smlouvě budoucí* či uplatnění *výhrady jako oferty*, ale v těchto případech vzniká účinná smlouva součinností obou stran, nikoliv jednostrannou žádostí prodávajícího o zpětný převod věci.<sup>57</sup>

Hlavním rozdílem od *předkupního práva* je, že prodávající nemá žádné oprávnění zpět získat vlastnictví k věci, lze to pouze za předpokladu, že mu věc kupující k prodeji nabídne. Je tedy pro prodávajícího jistě výhodnější sjednat si právo zpětné koupě pro případ, kdy nemá dostatek finančních prostředků a předpokládá, že se jeho finanční situace za určitou dobu zlepší a on poté bude moci věc získat opět do svého vlastnictví. Dalším rozdílem jsou podmínky koupě, které mohou být u uplatnění předkupního práva zcela odlišné než by byly u práva zpětné koupě, kde většinou zůstávají pro strany stejné jako ve smlouvě původní, pokud si strany předem nesjednají jinak.

V případě *opce*, není třeba již uzavírat novou kupní smlouvu, ale dochází pouze k realizaci již plně sjednané koupě, pokud původní prodávající uplatní u kupujícího právo kupní opce.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup>§ 997 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Poctivému držiteli se hradí nutné náklady, jichž bylo pro trvalý zachování podstaty věci potřeba, jakož i náklady vynaložené účelně a zvyšující užitečnost věci nebo její hodnotu. Náhrada náleží do výše přítomné hodnoty, pokud ta nepřevyšuje náklady skutečné.“

<sup>57</sup>SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. *Právník*. č. 2000/ 5, s. 485-486

<sup>58</sup>Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. *Zvláštní část* (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 107 s.

### Pojem

V této doložce spatřujeme oprávnění kupujícího prodat předmět kupní smlouvy zpět prodávajícímu a tomu odpovídající právo požadovat vrácení kupní ceny za onu věc. Toto vedlejší ujednání svědčí především ve prospěch pozice kupujícího, který si může koupit věci ve stanoveném termínu rozmyslet a převést vlastnictví k věci zpět na prodávajícího. Výhrada zpětného prodeje může být zakotvena také přímo v kupní smlouvě prvotní, anebo může být uzavřena samostatně.

Právní úprava výhrady zpětného prodeje je vyjádřena velmi prostě, jelikož s veškerými podmínkami odkazuje na úpravu vedlejšího ujednání o kterém jsem pojednávala v předchozí kapitole. Můžeme tedy použít pro tento institut použít shodně úpravu pojednávající o výhradě zpětné koupě. Shodně jsou vypořádány užitky, které kupující získal při držbě věci a stejně tak kupující odpovídá za vady, které na věci způsobil do doby, než bylo vlastnické právo převedeno zpět na kupujícího.

### Rozdíly v právní úpravě zpětné koupě a zpětného prodeje

Nelze použít však veškerá ustanovení o právu zpětné koupě. Nemůžeme použít § 2138 ve kterém je stanoveno, že lze věc zatížit jen se souhlasem toho, pro koho je výhrada zapsána ve veřejném seznamu. Jelikož by to prodávajícího stavělo do velmi nepříznivé situace v případě, že by získal své vlastnické právo k věci zpět, které by však bylo zatíženo právem 3. osob, tudíž by byla zhoršena hodnota věci, musí zde být institut na ochranu prodávajícího. Pro takové případy je možno použít institut náhrady škody dle § 2136 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vzhledem k tomuto úskalí by si strany smluvního vztahu měli dopředu sjednat podmínky jak budou postupovat v případě zhoršení postavení věci či poškození věci, anebo nahradit tuto výhradu institutem, o kterém bude pojednáno v jedné z následujících kapitol, vedlejšího ujednání koupě na zkoušku, který by se v takové situaci jevil jako vhodnější varianta.

### Pojem

Tento právní institut je velmi problematický a zasloužil by si tak úpravu v samostatné kvalifikační práci, já se zde však budu zabývat pouze základními otázkami, aby se úprava tohoto vedlejšího ujednání vyrovnala těm ostatním.

Předkupní právo spočívá v tom, že vlastník věci pokud by chtěl zcizit předmět vlastnictví, jej musí nejdříve nabídnout ke koupi tomu, kdo je z předkupního práva oprávněn. Předkupním právem je omezen vlastník věci v možnosti volně s věcí disponovat, jedná se tedy o omezení jedné ze složek vlastnického práva a to možnost převést věc na třetí osobu. Zákon tedy počítá nejen s prodejem věci, ale pamatuje také na jiné způsoby zcizení, kterými může být například darování, směna nebo vklad do obchodní korporace. Jiný způsob zcizení musí být stranami výslovně upraven.

Hlavním důvodem tohoto vedlejšího ujednání je zachování části moci nad věcí předchozím vlastníkem, který tak určitým způsobem může ovlivnit osud prodávané věci. To vyplývá z německé terminologie, která člení důvody na obranné (tzv. Abwehrinteresse) a ty, které směřují k nabytí věci (tzv. Erwerbinteresse).<sup>59</sup> Jako příklad obranného motivu může být právě ono právo ovlivnit osud věci, v druhém případě si může nájemce sjednat s pronajímatelem předkupní právo k nemovitosti, kterou si pronajímá, pro případ, že by ji majitel chtěl zcizit.

### Předmět a forma ujednání

**Předmětem** předkupního práva mohou být veškeré věci, které mohou být zcizeny kupní smlouvou. Úprava tohoto institutu se tedy bude dotýkat jak věcí movitých, tak nemovitých, věcí hromadných či obchodního závodu nebo také jen části věci, avšak za předpokladu, že je tato věc reálně dělitelná. Takto rozdělená věc musí být individuálně určena, aby nemohla být zaměněna s jinou a po rozdělení se nesmí změnit podstata věci. V našem právním řádu se tak můžeme setkávat s touto úpravou u pozemků, které jsou vymezené geometrickým plánem. Shodnou úpravu jako u kupní smlouvy dle mého názoru nemůžeme použít u věcí zastupitelných nebo druhově určených, jelikož by si vlastník věci mohl druhově určené věci znovu obstarat a oprávněný by se tak nemohl domáhat nesplnění povinnosti ze strany

---

<sup>59</sup>SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-715-7, 10 s.

dlužníka, shodně uvádí L. Svoboda,<sup>60</sup> že by se vyskytl problém v tom, zda vůbec lze nesplnit povinnost z předkupního práva pro zastupitelné věci.

Stejně jako u většiny ostatních vedlejších ujednání uvedených v § 2128 odst. 1 NOZ, tak i v případě předkupního práva je předepsána písemná *forma* pouze, pokud by předkupní právo mělo být zapsáno jako věcné právo u nemovitých věcí do veřejného seznamu. V případě věcí movitých není požadována žádná zákonná forma a závisí tak pouze na dohodě stran. Dle mého názoru by měla být tato doložka sjednána vždy písemně, jelikož v opačném případě by to znamenalo složité dokazování, zda bylo toto vedlejší ujednání sjednáno či nikoliv.

Předkupní právo je možno sjednat jako součást kupní či jiné smlouvy,<sup>61</sup> ale také samostatně, jako zvláštní druh kupní smlouvy sjednaný pro případ, že se vlastník věci (dlužník) rozhodne věc prodat.<sup>62</sup> Pokud je sjednána společně s kupní smlouvou, dotýká se neplatnost takové kupní smlouvy i neplatnosti ujednání o předkupním právu. Lze jej smluvit jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.<sup>63</sup>

### Práva a povinnosti smluvních stran

Tato doložka zakládá právní vztah mezi třemi smluvními stranami. První stranu zákon nazývá jako *předkupníka neboli oprávněného*. Jedná se o osobu, která má právo nabýt věc jako první, v případě, že ji vlastník bude chtít zcizit třetí osobě. Může se tedy jednat jak o prodávajícího, který převádí své vlastnictví na jiného a sjednává si předkupní právo, tzn. oprávnění věc odkoupit zpět, pokud ji nový vlastník bude chtít zcizit třetí osobě, nebo o zcela nezávislou osobu oprávněného v případě, že je předkupní právo uzavíráno nezávisle na kupní smlouvě, tedy samostatně jako zvláštní smlouva o předkupním právu. Nového vlastníka naše právní úprava označuje jako *dlužníka*, který je povinen věc nabídnout nejdříve předkupníkovi, pokud bude chtít věc prodat třetí osobě. Posledním subjektem právního vztahu je *koupěchtivý*, neboli osoba, která má zájem na převodu věci od dlužníka do svého vlastnictví. Tyto

---

<sup>60</sup>SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 20-21

<sup>61</sup>smlouvy, které se týkají zcizení věci - zde je možno uvést například směnnou smlouvu, darovací smlouvu, smlouvu o dílo nebo smlouvy, či smlouvy, které se netýkají prodeje věci, jako například nájemní smlouva nebo pacht

<sup>62</sup>Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Vyd. 1. Praha: WoltersKluwer ČR, 2014, ISBN 978-80-7478-369-2, s. 907

<sup>63</sup>Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 317 s.

pojmy jsou občanským zákoníkem používány nově, neboť starší právní úprava<sup>64</sup> používala shodnou terminologii jak pro kupní smlouvu, tak pro předkupní právo.

Můžeme se nově setkat i s případy, kdy je oprávněných z předkupního práva více. S touto úpravou občanský zákoník platný do konce roku 2013 nepočítal, tak je nutno uvést, že se tvůrce NOZ inspiroval v německém občanském zákoníku, který tento institut upravuje shodně. Pokud bude na straně smluvního vztahu *více předkupníků*, předkupní právo mohou uplatnit pouze v celku, nelze tedy uplatnit předkupní právo jen u jednoho společníka, ledaže by se na tom všichni společníci výslovně dohodli. Za předpokladu, že jednomu ze společníků předkupní právo zanikne, ostatním společníkům náleží opět možnost toto právo využít v celku, navýší se tak podíl každého společníka o podíl vyloučeného společníka. Pokud však jeden ze společníků své právo výslovně neuplatní, ostatní společníci mu musí poskytnout lhůtu k využití práva a zaplacení ceny a až poté mohou uplatnit předkupní právo v celku.

Předkupní právo zakládá *povinnost* dlužníka učinit nabídku ke koupi pro předkupníka v případě, že uzavře smlouvu s koupěchtivým. S obdobným názorem se ztotožňoval již Prof. Karel Eliáš ve svém článku z r. 2006.<sup>65</sup> Zákon však tuto skutečnost ve svém ustanovení § 2143 NOZ nepojímá kogentně, strany si tak mohou sjednat jinou právní skutečnost ke které budou vázat vznik povinnosti, což může být ve spoustě případů problematické, a proto by individuální úprava měla být velmi obsáhlá.

Za podmínky, že nebude tato povinnost splněna, má oprávněný vícero možností, jak se může domáhat nápravy. V první řadě, pokud se bude jednat o porušení věcného práva, je možno domáhat se splnění této povinnosti, ze strany nástupce dlužníka, jelikož NOZ stanoví povinnost takovému nástupci, aby věc na oprávněného za příslušnou úplatu převedl.<sup>66</sup> Lhůta, ve které je možno domáhat se takového oprávnění, je obecnou tříletou promlčecí lhůtou a počíná běžet od

---

<sup>64</sup>zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník - oprávněný byl nazýván *prodávajícím* (§ 603), dlužník byl nazýván *kupujícím* (§ 602) a koupěchtivý byl označován jako „*někdo jiný*“ (§ 606)

<sup>65</sup>Eliáš, K. *Předkupní právo jako obligace II.*, Ad Notam, č. 2/2006, s. 37 - „*Uveřejní-li vlastník inzerát, z něhož plyne jen, že má obecný úmysl věc prodat, nevzniká mu ještě povinnost nabízet ji předkupníkovi, nejsou-li ještě přesně známy podmínky prodeje.*“

<sup>66</sup> „*Příslušnou úplatou se zde rozumí ve většině případů to, zač byla věc koupena koupěchtivým, popř. to, co by předkupník zaplatil při využití předkupního práva, pokud by se jednalo o jiný způsob zcizení.*“ - Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 123 s.



okamžiku, kdy se předkupník dozví o nesplnění dlužníkovy nabídkové povinnosti. Pokud nástupce dlužníka nereaguje na tuto výzvu, oprávněný se může domáhat realizace této povinnosti přímo na dlužníku, a to žalobou na plnění. V případě obligačního práva je možnost domáhat se na nástupci dlužníka vyloučena, proto v těchto případech má předkupník právo domáhat se náhrady škody vůči prodávajícímu. Poslední možností jak se domoci předkupního práva je přímé uplatnění předkupního práva, tedy uplatnění práva bez nabídky dlužníka. Pak je možné opět přistoupit na vymáhání předkupněprávní povinnosti soudní cestou a to domáhat se plnění z kupní smlouvy.

*Nabídce předkupního práva* NOZ věnuje speciální ustanovení § 2147, ve kterém sděluje prodávajícímu povinnost nabídnout věc ke koupi předkupníkovi a sdělit mu veškeré podmínky koupě, které musí být shodné jak pro předkupníka, tak pro koupěchtivého. Hlavním úkolem této nabídky je tedy zajištění rovného postavení obou stran, které mohou mít zájem na koupi věci. Mezi základní podmínky nabídky bude patřit stanovení kupní ceny, splatnosti a veškeré podmínky, které si strany mezi sebou ujednali a jenž souvisí s plněním smluvních stran. Zájem předkupníka na koupi věci se realizuje akceptací či odmítnutím nabídky. Odmítnutí nabídky, který plyne z předkupního práva, znamená zánik tohoto vedlejšího ujednání. Naopak při akceptaci se dlužník musí vypořádat s již uzavřenou smlouvou s koupěchtivým. Zde mohou nastat dva případy, ten jednodušší spočívá v tom, že smlouva s koupěchtivým byla uzavřena s rozvazovací podmínkou v případě, že koupěchtivý věděl nebo měl vědět o předkupním právu.<sup>67</sup>

Druhý případ je pro dlužníka složitější, jelikož musí zajistit, aby se mohl z původní smlouvy uzavřené s koupěchtivým vyvázat, aniž by musel odpovídat za škodu tím způsobenou. Děje se tak podáním informace koupěchtivému, že na věci vázne předkupní právo. V zájmu prodávajícího tedy bude, aby tento fakt zakotvil písemně již v uzavírané smlouvě. Zákon dále jasně vymezí formu nabídky v případě, že předmětem této nabídky bude nemovitost, pak je kogentně stanovena písemná forma, což se bude vztahovat i na akceptaci nabídky.

---

<sup>67</sup>v případě věcného práva zapsaného ve veřejném seznamu srovnej viz. § 980 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Povinnosti prodávajícího musí opět odpovídat povinnost předkupníka, aby ve stanovené době zaplatil sjednanou kupní cenu, jinak možnost odkoupit věc zanikne. Pokud není mezi stranami sjednána lhůta pro zaplacení, zákon se s tím vypořádává tak, že kupní cena u věci movité musí být zaplacená do 8 dnů po nabídce a u věci nemovité tuto lhůtu prodlužuje na 3 měsíce. Jelikož zákon nestanoví dobu do které je nutno akceptovat nabídku, můžeme vyvodit z povahy věci, že se lhůty budou vztahovat i pro tento institut a po marném uplynutí předkupní právo zanikne. Další povinností předkupníka může být splnění podmínek nebo uskutečnění vedlejšího plnění k němuž se zavázal koupěchtivý. Pokud takové plnění ze strany předkupníka není možné, mělo by být vypořádáno v penězích dle odhadní ceny. Pokud nebude možno vedlejší plnění vyrovnat ani odhadní cenou z důvodu individuální vazby plnění na osobu kupujícího, předkupní právo zanikne, nicméně ne pokud lze důvodně předpokládat, že by k uzavření smlouvy došlo i bez tohoto vedlejšího plnění. Za předpokladu, že se bude jednat o plnění, které má zanedbatelný význam, má prodávající povinnost se tohoto plnění vzdát, lze-li to po něm rozumně požadovat.<sup>68</sup>

### Druhy předkupního práva

Předkupní právo můžeme členit z hlediska dvou kategorií. První kategorií je členění dle účinků práva pro třetí osoby:

- obligacní
- věcné.

**Obligacní** neboli závazkové předkupní právo působí *inter partes*, zavazuje tedy pouze strany smluvního vztahu. § 2142 NOZ tuto závaznost rozšiřuje také na dědice, což je však podmíněno výslovnou dohodou stran, stejně jako jiné zcizení předkupního práva. **Věcné** předkupní právo posiluje ochranu třetích osob jelikož působí *erga omnes*, což zajišťuje zápis tohoto práva ve veřejném seznamu. Toto právo po dobu jeho trvání zavazuje nejen dědice, ale také veškeré třetí osoby na které bylo převedeno vlastnické právo k věci, u něhož je předkupní právo jako věcné zapsáno a to za stejných podmínek, kterými byl vázán jeho předchozí vlastník. Pokud předkupník nabídku na odkup věci odmítne, věcné právo mu zůstává zachováno, zaniká pouze realizací tohoto práva, tj. nabytím vlastnictví k věci.

---

<sup>68</sup>Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN 978-80-7478-369-2, s. 922

Druhou kategorií spatřujeme ve vzniku předkupního práva:

- na základě zákona (zákonné)
- na základě dohody stran (smluvní).

Ze zákonného slovního spojení „ujedná-li si předkupník“ vyplývá, že se tato úprava bude týkat **smluvního** předkupního práva, to však nevylučuje skutečnost, že lze toto ustanovení podpůrně použít i na zákonné předkupní právo.<sup>69</sup> *O smluvní předkupní právo se jedná tehdy, pokud je vztah mezi oprávněným a zavázaným z předkupního práva založen smlouvou (nikoliv přímo ze zákona, nýbrž pouze na základě zákona) a pokud dojde k souhlasnému projevu vůle oprávněného a zavázaného v předepsané formě.*<sup>70</sup>

**Zákonné** předkupní právo je založeno bez účasti vůle oprávněného či povinného, práva a povinnosti vyplývající z tohoto právního vztahu jsou tak založena přímo na základě zákona. Jelikož NOZ je postaven na zásadě *superficies solo cedit*, o čemž bylo již pojednáváno výše, je nutno se vypořádat s případy, kdy bude vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby. Zákon pro tento případ v § 3056 NOZ zakládá zákonné předkupní právo ke stavbě vlastníkovu pozemku a vlastníkovu stavby předkupní právo k pozemku, s tím, že lze-li část pozemku se stavbou oddělit tak, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo vlastníka stavby pouze na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.<sup>71</sup> Z tohoto ustanovení je patrné, že se nebude dotýkat bytové jednotky, jelikož ta sama o sobě není stavbou. „*Vlastník bytu je oprávněn byt převést na třetí osobu, aniž by byl omezen předkupním právem vlastníka pozemku pod bytovým domem.*“<sup>72</sup> Institut zákonného předkupního práva může být výhodný nejen v případech obecného zájmu vlastníka, jako například v oblasti spoluvlastnictví nebo u obchodních společností (předkupní právo společníků), ale také pro veřejný zájem. Stát tak má např. předkupní právo na kulturní památky, předkupní právo k pozemkům v národních parcích,

---

<sup>69</sup> srovnej viz. Rozhodnutí NS 33 Cdo 1918/2007, *Codexis advokacie: právní informační systém : legislativa Evropské unie - judikatura ESD - legislativa České republiky - judikatura České republiky - advokátní předpisy* [CD-ROM]. Praha: Atlas consulting, [2016]

<sup>70</sup> SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-715-7, 41 s.

<sup>71</sup> Fiala, P.; Mayer, J.; *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit*; Ad Notam č. 6/2012, s. 4

<sup>72</sup> Korbela, F.; *Jak Komise vykládá přechodná ustanovení NOZ*; Právní rádce č. 4/2014, s. 30

přírodních rezervacích apod., předkupní právo obce, kraje nebo státu, pokud je pozemek územním plánem pro veřejné potřeby.<sup>73</sup>

## Zánik

K zániku předkupního práva dojde za předpokladu, pokud předkupník své právo nebude realizovat ve lhůtě, která byla sjednána, popř. ve lhůtě k zaplacení kupní ceny. Dalšími způsoby zániku tohoto vedlejšího ujednání mohou být:

- využití práva ze strany předkupníka
- zánik věci
- zánik kupní nebo jiné hlavní smlouvy, k níž byla připojena akcesorická dohoda o předkupním právu
- dohodou stran
- splnutím předkupníka a dlužníka
- jiným zcizením věci, na něž se předkupní právo nevztahuje, nejde-li o právo věcné
- v jiných případech, kdy tak stanoví zákon.<sup>74</sup>

## Rozdíly od jiných smluvních ujednání

I toto ujednání bychom neměli zaměňovat s obdobnými soubory právních norem. Prvním institutem, který je nutno odlišit může být *smlouva o smlouvě budoucí*, kde zásadním rozdílem od předkupního práva je, že je určen termín do něž musí být smlouva realizována, naopak předkupní právo závisí pouze na vůli vlastníka věci, zda věc bude chtít zcizit či nikoliv, není tu tedy stanoven termín, po jehož uplynutí by se mohl oprávněný převodu vlastnictví domáhat. Můžeme zde také spatřovat jistou podobnost s *právem zpětné koupě*, avšak je zde zásadní rozdíl v tom, že tento institut závisí na vůli oprávněného, který si svou žádostí vymění vlastnictví zpět, oproti tomu předkupní právo závisí pouze na vůli dlužníka (kupujícího), zda věc bude chtít prodat či nikoliv. Dalším odlišným znakem jsou podmínky koupě, jelikož u práva zpětné koupě jsou shodné s podmínkami, za nichž věc oprávněný dříve sám

---

<sup>73</sup> Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 310-311 s.

<sup>74</sup> Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 114 s.

prodal, naproti tomu u předkupního práva závisí na vůli třetí osoby (koupěčtivého).<sup>75</sup> Dále může být předkupní právo zaměňováno s **věcným břemenem**, což vylučuje fakt, že věcné břemeno se vztahuje pouze k nemovitosti a může být zřízeno pouze jako právo věcné, nikoliv jako právo závazkové.

---

<sup>75</sup> Eliáš, K.; *Právo zpětné koupě*; Ad Notam č. 1/2007, s. 1

### Pojem

Jedná se o zvláštní úpravu kupní smlouvy, kterou bychom mohli nazvat jako kupní smlouvu podmíněnou, což vyplývá z § 2150 odst. 1 NOZ: „*Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí.*“ Toto právo svědčí kupujícímu, jelikož ten může věc shlédnout a zjistit, zda jsou splněny veškeré vlastnosti a podmínky, které si s prodávajícím v kupní smlouvě ujednal a předejde se tak možnému použití institutu odpovědnosti za vady. V případě, že mu věc nebude z jakéhokoliv důvodu vyhovovat nebo nebude splňovat deklarované vlastnosti, či si jednoduše koupí rozmyslí, má možnost věc odmítnout, v opačném případě ji schválí. Proávající je v průběhu zkušební lhůty v nejistotě, zda se kupní smlouva stane perfektní. Pokud z ujednání mezi stranami vyplývá, že má být věc podrobena zkoušce, předpokládá se u takové kupní smlouvy dočasné užívání věci po zkušební období s možností věc odmítnout.<sup>76</sup> V praxi bychom se s tímto typem kupní smlouvy mohli setkat například u zásilkového obchodu, nejčastěji v oblasti oděvního průmyslu či nákupu elektronických zařízení.

Právní úprava tohoto institutu se v podstatě nezměnila od té, která u nás platila do konce roku 2013, jelikož tento institut byl shodně upraven obchodním zákoníkem.<sup>77</sup> Úprava však sahá až do období habsburské monarchie, kdy v té době platný obecný občanský zákoník již předpokládal platnost kupní smlouvy až po schválení zboží kupcem.

### Předmět a forma ujednání

Jedná se o doložku, která může být uzavírána pouze v závislosti na kupní smlouvě, je tedy vyloučena pro jiné smluvní typy. **Forma** klauzule o které je v této kapitole pojednáváno není stanovena, ale opět se na ni vztahuje obecné ustanovení NOZ, které stanoví, že: „*Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“<sup>78</sup> Písemně zakotveno tedy musí být obligatorně v případě,

---

<sup>76</sup> Elischer, D.; *Koupě na zkoušku v mezinárodním srovnání*, Právní fórum č. 6/2008, s. 257

<sup>77</sup> § 471-472 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

<sup>78</sup> § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

pokud má zavazovat třetí osoby a právní nástupce jako věcné právo zapsané ve veřejném seznamu.

Koupě na zkoušku může být využívána jak u věcí movitých, tak u věcí nemovitých. Sporný bod by mohl nastat u *předmětu* kupní smlouvy, kterým budou věci zužitelné. České zákonodárství naopak od francouzského<sup>79</sup> přesně nevymezuje, jak v takových případech postupovat, ale z povahy věci není možné, aby byla zužitelná věc vyzkoušena a poté kupujícím odmítnuta a vrácena. S tímto případem bychom se mohli v běžném životě setkat například na veletrhu, kde výrobce svým zákazníkům nabízí různé ochutnávky svých výrobků a na základě toho pak realizuje vlastní prodej, pravděpodobně se ale bude jednat pouze o vzorek daného výrobku. Pokud se kupní smlouva bude dotýkat jak věcí zužitelných, tak věcí nezužitelných, lze toto vedlejší ujednání vztáhnout pouze na část kupní smlouvy.

### Druhy podmínek

Jak jsem již výše zmiňovala jedná se o kupní smlouvu, která je uzavírána s výhradou a to dvojího druhu, *podmínkou odkládací* a *podmínkou rozvazovací*. Toto rozdělení je stavěno na skutečnosti, zda si kupující věc převzal, aby mohl provést zkoušku nebo zda zkouška proběhne u prodávajícího, např. u dopravce nebo na pobočce prodávajícího.

Pokud věc přetrvává u prodávajícího, bude se jednat o *odkládací podmínku*, kde je k naplnění kupní smlouvy na zkoušku vyžadováno výslovné schválení věci kupujícím. Za předpokladu, že kupující mlčí a uplyne doba stanovená pro splnění podmínky, dojde k zániku smlouvy. V případě, že kupující věc převezme, ale výslovné schválení nenastane, dostaví se pouze účinky smlouvy, nelze tak hovořit o převodu vlastnictví. Fyzické převzetí věci není možné považovat za schválení, ale kupující se od tohoto okamžiku stává poctivým držitelem věci a je tedy třeba na výhradu hledět, jako by byla uzavřena dle druhé podmínky rozvazovací.

Účinná smlouva v druhém případě bude do doby, než dojde k splnění *rezolutivní podmínky*, což spočívá v odmítnutí věci kupujícím, které opět musí být realizováno v zákonném či dohodnutém termínu. Takové odmítnutí musí být učiněno

---

<sup>79</sup> Elischer, D.; *Koupě na zkoušku v mezinárodním srovnání*, Právní fórum č. 6/2008, s. 257: "Francouzský Code Civil přímo pojednává o prodeji s ochutnávkou. U tohoto druhu prodeje musí být smluvní straně dána možnost ocenit kvality prodávané věci před tím, než potvrdí svou vůli stát se jejím vlastníkem. Toto ocenění se opírá toliko o jeho soukromý názor, osobní vkus, chuť a preference."

výslovně anebo jednáním, které vyjadřuje vůli kupujícího věc vrátit. Pouhá nečinnost by se tak nepovažovala za splnění podmínky, naopak by toto konkludentní jednání způsobilo nevyvratitelnou domněnku schválení věci.

### Práva a povinnosti smluvních stran

Společně s účinností smlouvy přechází na kupujícího vlastnictví k věci včetně **plodů a užitků**,<sup>80</sup> dle mého názoru by si tuto skutečnost měly strany smluvně ujednat, jelikož tato situace staví prodávajícího do velmi nevýhodné pozice. V případě, že se smlouva nestane perfektní, kupující by z toho pro sebe vytěžil prospěch a svým způsobem poškodil prodávajícího, který by nejenže přišel o kupce, ale také o plody, které by mu věc přinesla za předpokladu, že by věc kupujícímu nepředal.

Spolu s přechodem vlastnictví přechází i **odpovědnost za nebezpečí škody** na věci. Ze smyslu ustanovení zákona o zákazu odmítnutí věci kupujícím, který je zakotven v § 2151 odst. 3: „*Kupující nemá právo věc odmítnout, nemůže-li ji vrátit ve stavu, v jakém ji převzal. K změnám vyvolaným vyzkoušením věci se nepřihlíží.*“<sup>81</sup>, je patrné že v těchto situacích je třeba posuzovat veškeré okolnosti případu a stav, který zde byl při převzetí věci. Komentář k tomuto ustanovení zákona uvádí: „*Zde je třeba trvat na relativně přísném výkladu změny stavu a pojímat ji nejen jako jakoukoliv podstatnou odchylku, nýbrž tak, že jej třeba chápat jako rozdíl ve vzhledu, vlastnostech a funkcích s výjimkou nepatrných a nepodstatných odchylek od původního stavu.*“<sup>82</sup>

Rozhodnutí kupujícího jak v případě schválení věci, tak především v případě odmítnutí věci nemusí být nijak odůvodněno a závisí pouze na jeho svobodné vůli, nemusí mít tedy důvod k tomu, aby věc odmítl, postačí pouze, aby si koupil rozmyslel.

Naplněním koupě na zkoušku souhlasem kupujícího, vzniká povinnost prodávajícímu věc odevzdat nebo alespoň umožnit kupujícímu prohlídku věci a tomu odpovídající právo na zaplacení kupní ceny. Uplatnění včasného odmítnutí věci způsobuje zánik kupní smlouvy a zakládá povinnost prodávajícímu vrátit plnění, které mu kupující poskytl. Jelikož se jedná o synallagmatickou obligaci, mělo by plnění ze

---

<sup>80</sup> Kupující plody a užitky získá jako poctivý držitel dle § 998 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>81</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>82</sup> Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 349 s.



strany kupujícího, které spočívá v odevzdání věci, odpovídat plnění prodávajícího, z toho vyplývá, že prodávající může zadržet kupní cenu do doby než mu bude věc navrácena ve stavu, ve kterém ji odevzdal kupujícímu.

### Lhůta k uplatnění ujednání

**Zkušební lhůta** je pro kupujícího stanovena dvěma způsoby. Je možné, aby si ji strany smluvně ujednali, pokud tak neučiní, zákon stanoví pro věci movité třídní lhůtu pro vyzkoušení, pro věci nemovité časový úsek až jeden rok. Zde se setkáváme se změnou a prodloužením lhůty oproti úpravě předešlé (§ 471 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník), která stanovovala lhůtu tříměsíční, ale nebrala v potaz, zda se jedná o věc movitou, či nemovitou. Počátek běhu zkušební lhůty si mohou strany opět sjednat, obecně však platí, že lhůta počíná běžet uzavřením smlouvy. Odchytkou od obecného pravidla je situace, kdy si strany sjednají, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena, lhůta započne běžet od data odevzdání věci, což může dokládat předávací protokol k věci. *Počátek běhu lhůty může být dohodou stanoven i jinak, např. od sestavení věci, uvedení do provozu apod.*<sup>83</sup> Lhůta zkušební doby je povahou hmotněprávní, pro ukončení běhu lhůty tak použijeme obecné ustanovení NOZ v § 605 a násl.

### Zánik

Je třeba uvést také příklady **zániku** vedlejšího ujednání koupě na zkoušku, ke kterému může dojít vyčerpáním tohoto práva jako například schválením věci, či nevyvratitelnou domněnkou schválení nebo naopak odmítnutím věci, či konkludentním jednáním ze strany kupujícího, tedy tím, že bude zmařena odkládací podmínka. Dále k zániku může dojít zánikem smlouvy se kterou je uzavírána, dohodou stran nebo přímo ze zákona, příkladem je prodej nemovitosti v dražbě. Koupě na zkoušku tak zaniká ke dni, kterým se stal vydražitel nebo předražitel vlastníkem vydražené nemovitosti.<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. *Zvláštní část* (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 137 s.

<sup>84</sup> dle § 336l odst. 5, písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

### Pojem

Zákonná úprava se nachází nově v NOZ, části IV., hlavě II., oddílu 2, který je věnován koupi, konkrétně v § 2152 a násl. Nejedná se však o zcela nový institut, jeho vývoj sahá až do dob římského práva,<sup>85</sup>. Zákonodárce při tvorbě NOZ vycházel z úpravy rakouské,<sup>86</sup> předchozí úprava v našem právním řádu nebyla ani v občanském zákoníku z roku 1963 ani v zákoníku obchodním z roku 1991. „*Podstata výhrady lepšího kupce tkví v tom, že je prodávající oprávněn dát přednost jinému kupujícímu, pokud bude lepší, než ten, se kterým prodávající smlouvu uzavřel a to za podmínky, že se lepší kupec v určité době přihlásí.*”<sup>87</sup>

Vedlejší ujednání výhrady lepšího kupce je na rozdíl od předchozí výhrady koupě na zkoušku v zájmu prodávajícího, který je tak postaven do příznivější situace. Výhoda pro vlastníka věci, který má v plánu věc zcizit kupní smlouvou spočívá v tom, že pokud uzavře kupní smlouvu za nevýhodných podmínek, což může být způsobeno například tím, že se dostal do tíživé životní situace, může od této smlouvy ve stanoveném termínu upustit a prodat věc za výhodnějších podmínek. Tyto podmínky mohou spočívat v různých skutečnostech, nejčastěji se můžeme setkávat s nabídkou lepší ceny od nového kupujícího. Dále to také mohou být osobní vztahy k lepšímu kupci, způsob užití věci či další obchodní podmínky. V obchodním styku se s touto výhradou můžeme také setkat, když je používána jako přesvědčovací nástroj a způsob průniku na trh: „*Raději alespoň za těchto podmínek, nežli vůbec.*”<sup>88</sup> Můžeme se však setkat i s určitými benefity pro kupujícího, který může věc zakoupit kupříkladu za výhodnější cenu, která za daných okolností a čase, nebude obvyklá. Spíše se však setkáváme se situací, kde je kupující ve znevýhodněném postavení, jelikož je stavěn do pozice nejisté koupě, která může být ze strany prodávajícího kdykoliv ve sjednané lhůtě zrušena.

---

<sup>85</sup> Možnost přejít k prodeji za výhodnějších podmínek byla dána prodávajícímu pouze, pokud kupující nabídl lepší kupní cenu, což neplatilo v případě, že by kupující poskytl doplatek a dorovnal tak cenu, kterou nabídl lepší kupec.; Kincl, J., Urfus, V.; Skřejpek, M.; *Římské právo*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 253

<sup>86</sup> § 1083 a násl. zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud. – ABGB neboli rakouský obecný občanský zákoník - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

<sup>87</sup> RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, 162 s. ISBN 978-80-87713-12-2

<sup>88</sup> Bejček, J.; Šilhán, J. a kolektiv. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 250

Využití výhrady lepšího kupce nemusí být ze strany prodávajícího nijak odůvodněno, může se tak rozhodnout zda k němu přistoupí dle vlastního uvážení. Jedná se o úpravu dispozitivní, je tedy možné, aby si strany smluvně ujednaly podmínky, za kterých může prodávající tuto doložku uplatnit. Odůvodnění tedy není povinností prodávajícího a jeho absence nevyvolává neplatnost ujednání, co však může způsobit potíže je absence důkazu, že věc byla opravdu prodána. Aby mohlo být právo lepšího kupce realizováno, je třeba, aby zde existovala alespoň platná a závazná nabídka<sup>89</sup> koupě, či musí být uzavřena kupní smlouva s novým („lepší“) kupcem. Dnešní právní úprava na takovou skutečnost ve svých ustanoveních nepamatuje a tak bychom jej mohli dovodit z někdejší právní úpravy v § 390 odst. 2 zákona o mezinárodním právu obchodním,<sup>90</sup> který výslovně zakotvuje, že prodávající je povinen tuto skutečnost prokázat.

### Předmět a forma ujednání

Výhrada zpětné koupě je závislá pouze na kupní smlouvě, pro ostatní smluvní typy je tedy vyloučena. **Předmětem** této kupní smlouvy mohou být věci movité i věci nemovité.

**Forma** ujednání není zákonem stanovena, ale dle obecného ustanovení § 2128 NOZ, které se vztahuje i na všechny ostatní vedlejší ujednání při kupní smlouvě tam uvedených, musí být písemná, pokud se jedná o věcné právo, které má být zapsáno do katastru nemovitostí. Děje se tak zejména u podmínky rezolutivní. V případě věcí movitých je dáno na vůli stran, jakou formu pro uzavření této výhrady zvolí, může se tedy jednat jak o formu písemnou, tak ústní.

### Druhy podmínek

Stejně tak jako koupě na zkoušku je výhrada lepšího kupce uzavírána jako kupní smlouva podmíněná, s možností výběru uzavřít ji s podmínkou **rozvazovací** nebo podmínkou **odkládací**. Rozdíl mezi těmito doložkami je shodný jako u předchozího ujednání a spočívá v tom, zda došlo k předání věci, která je předmětem kupní smlouvy, mezi prodávajícím a kupujícím. Proto zákonodárce v § 2153 NOZ odkazuje na úpravu potestativní podmínky u koupě na zkoušku.

---

<sup>89</sup> což může být vyvozeno ze zákonného spojení v § 2152 odst. 1 NOZ: „přihlásí-li se v určené lhůtě“, míněno lepší kupec

<sup>90</sup> zákon č. 101/1963 Sb., zákon o právních závazcích v mezinárodním obchodním styku (zákon o mezinárodním právu obchodním)

Kupní smlouva s doložkou lepšího kupce je odložena v případě, že věc zůstává u prodávajícího a jedná se tak o smlouvu sice platnou, ale doposud neúčinnou. „Uzavřením kupní smlouvy však na kupujícího u movité věci přešlo vlastnictví k ní, v případě koupě věci nemovité zřejmě kupujícímu nepřísluší právo na zápis do veřejného seznamu, a tedy vlastnictví na něho nepřechází.“<sup>91</sup> Splněním podmínky suspensivní se na původní kupní smlouvu hledí, jako by nebyla uzavřena, naopak marným uplynutím sjednané lhůty se smlouva stane perfektní.

Byla-li věc kupujícím převzata, kupní smlouva se stává účinnou a vlastnictví na kupujícího přechází spolu se zápisem do veřejného seznamu. Tento zápis musí být učiněn podmíněně, to znamená, že pokud prodávající najde výhodnějšího kupce, původní kupní smlouva bude zrušena. S následky *ex tunc* tedy zaniká původní kupní smlouva u podmínky odkládací, naopak s následky *ex nunc* zaniká u podmínky rozvazovací. Marné uplynutí lhůty stanovené prodávajícímu k uplatnění práva, má za následek, že se kupující stává úplným vlastníkem věci.

### Práva a povinnosti smluvních stran

Již uzavřením kupní smlouvy vznikají stranám **práva a povinnosti** z výhrady lepšího kupce. Na jedné straně smlouvy stojí prodávající, který si to budoucna touto klauzulí ve smlouvě pojistí možnost prodeje věci za příznivějších podmínek, na opačné straně kupující, který věc kupuje v nejistém postavení, že mu může být vlastnické právo k věci do určité doby odebráno nebo, že jej nabude až splněním podmínky. Strany bychom také mohli nazývat jako čekatele (kupující) a schovatele (prodávající), pokud se smlouva bude uzavřena s podmínkou odkládací.

Uzavření smlouvy s odkládací podmínkou nezakládá kupujícímu povinnost zaplatit kupní cenu. Povinnost zaplatit kupní cenu vzniká až uplynutím doby pro splnění podmínky a tomu odpovídající povinnost prodávajícího věc odevzdat. V tento moment, který je splněním suspensivní podmínky, na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci dle § 2082 odst. 2 NOZ a náleží mu plody a užitky.

Jestliže došlo k předání věci kupujícímu, ten má povinnost o věc pečovat a zaplatit prodávajícímu kupní cenu. Do uplynutí doby je kupující pouze podmíněným vlastníkem, sice zapsán ve veřejném seznamu, ale s odkládací podmínkou. V případě, že by prodávající našel výhodnějšího kupce, kupující je povinen věc vrátit a

---

<sup>91</sup> Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 357 s.

kupujícímu vzniká povinnost vrátit kupní cenu, jelikož kdyby tak neučinil jednalo by se o bezdůvodné obohacení. V takové situaci má kupující nárok na zaplacení úroků z kupní ceny a prodávající má nárok na vydání plodů a užitků, které při držbě kupující nabyt, může tak dojít k vzájemnému vyrovnání těchto dvou závazků.

Jak již bylo výše zmíněno, kupující je povinen o věc se starat tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu věci a mohla tak být prodávajícímu navrácena ve stavu, ve kterém ji kupující převzal. Pokud však nastanou změny, které neodpovídají běžnému užívání věci, kupující bude muset nahradit prodávajícímu škodu, kterou na věci způsobil a i když je poctivým a pravým držitelem věci, nebylo by přiměřené postupovat dle obecných ustanovení o držbě, jelikož takovému držiteli zákon umožňuje věc zničit nebo zcizit. Bude tedy na místě, aby si strany ve smlouvě sjednaly, jak bude postupováno v případě náhrady škody za poškození věci.

### Lhůta k uplatnění ujednání

Zákon ponechává na dohodě stran, aby si sjednaly **lhůtu**, ve které bude možno výhradu lepšího kupce uplatnit. Pamatuje však i na situaci, kdy tak strany neučiní a lhůtu pro uplatnění stanoví rozdílně pro věci movité a nemovité. V případě mobiliární koupě je stanovena lhůta třídní, v případě koupě nemovitých věcí je lhůta roční. Stadium ve kterém je možno využít klauzule lepší nabídky počíná běžet od okamžiku platnosti smlouvy, není však vyloučeno odlišné ujednání smluvních stran. Za podmínky, že tato doložka nebude využita v dohodnutém či zákonem stanoveném termínu, se smlouva stane perfektní a možnost, prodávajícímu zcizit věc lepšímu kupci za výhodnějších podmínek, zaniká.

### Zánik

Způsoby **zániku** výhrady lepšího kupce jsou shodné s těmi, které byly uvedeny u vedlejšího ujednání koupě na zkoušku. Do těchto způsobů bychom tedy mohli zařadit realizaci doložky, neboli využití výhrady lepšího kupce prodávajícím nebo konkludentní jednání prodávajícího, který této výhrady nevyužije a lhůtu pro tento případ stanovenou, nechá marně uplynout. Dále to mohou být také obecné důvody zániku závazků uvedené v NOZ a nabytí vlastnictví vydražitelem či předražitelem, jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole.

### Pojem

Nově se NOZ v pododdílu, věnující se vedlejšímu ujednání při kupní smlouvě, zmiňuje o institutu cenové doložky, který je však našemu právnímu řádu znám již z úpravy v obchodním zákoníku,<sup>92</sup> ale zákonná úprava sahá daleko více do historie, což dokládá ustanovení zákoníku mezinárodního obchodu,<sup>93</sup> které označuje toto pojednání o ceně jako *klouzavou doložku*. Jedinou změnou oproti úpravě platné do roku 2014, kterou zákonodárce provedl je skutečnost, že si dříve strany toto ujednání mohli sjednat pouze k momentu určení ceny, dnešní právní úprava tuto možnost rozšířila i na možnost dodatečného sjednání, může to tedy být i po uzavření kupní smlouvy.

Pod slovním spojením cenová doložka si lze obecně představit možnost úpravy ceny, pokud se změní vstupní náklady na výrobu věci. Na rozdíl od měnové doložky, o které bude pojednáno v následující kapitole jiných vedlejších ujednání, zde cena není závislá na měnových vlivech, nýbrž na cenových změnách zboží na trhu. Cenovou doložku je možno sjednat v podobě tzv. inflační doložky, kde bude hrát roli na změně ceny zásadní stoupající či klesající inflace na trhu. V této podobě bude nejčastěji využívána u dlouhodobých nájemních vztahů<sup>94</sup> či mandátních smluv.

Jedná se o institut, který umožňuje kupujícímu i prodávajícímu úpravu peněžitého závazku, který může spočívat v jeho zvýšení, či snížení. V tomto případě cenová doložka svědčí jak ve prospěch prodávajícího, kterému umožňuje reagovat na zvýšení ceny materiálu a s tím související snížení zisku, tak i ku prospěchu kupujícího, u kterého by zvýšením ceny materiálu mohlo dojít ke ztrátě. „*Cenová doložka slouží smluvním stranám k eliminaci rizik spojených při uzavírání smlouvy s velkým časovým předstihem nebo při opakovaném dlouhodobém plnění.*“<sup>95</sup> Zákonné ustanovení zmiňuje, že pokud není výslovně ujednáno stranami o jaký druh nákladů se jedná, bude se přihlížet pouze k cenovým změnám hlavních surovin a budou tím opominuty tedy náklady na zaměstnance, dopravu a jiné služby, proto je na místě, aby

---

<sup>92</sup> § 473 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

<sup>93</sup> § 401 a násl. zákona č. 101/1963 Sb., zákon o právních závazcích v mezinárodním obchodním styku (zákon o mezinárodním právu obchodním)

<sup>94</sup> srovnej viz. Rozsudek NS 20 Cdo 2608/98, uveřejněn v: Vrcha, P.; *Civilní judikatura, výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky*, Linde Praha, a.s., 2. vydání, 2005, ISBN: 80-7201-542-7; str. 609

<sup>95</sup> NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. Vyd. Praha: Grada, 2014, s. 121

si strany tuto doložku sjednali podrobně a výklad výrobních nákladů pojali v co nejširším úhlu pohledu. Takové řešení bude vhodné u věcí, kde práce oproti materiálu činí většinu podílu z celkové hodnoty věci. „K cenové doložce lze sjednat i limit (nejvýše o kolik procent se cena zvýší) a případně i ujednání, jak se budou smluvní strany podílet na úhradě rozpracované výroby a jak využijí tyto dílčí výstupy pro případ, že po použití cenové doložky bude cena vyšší než limit a kupující využije právo odstoupit od smlouvy.“<sup>96</sup>

### Předmět a forma ujednání

Vedlejší ujednání o cenové doložce je postaveno na základě *suspensivní podmínky* a může být uzavřeno jak u kupní smlouvy na *věci movité*, tak u kupní smlouvy na *nemovitosti*. Poněvadž se jedná o doložku dosti obecnou, je její použití připuštěno i u jiných smluvních typů než je kupní smlouva, nejčastěji bude v praxi využíváno v souvislosti se smlouvou o dílo.

Zákon nestanoví *formu* pro sjednání takovéto klauzule a proto je možno ji uzavřít i v podobě ústního jednání. Nemůže být tedy zřízena jako věcné právo a tudíž není možné, aby toto právo působilo vůči třetím osobám, účinky jsou vyvolány pouze *inter partes*, tedy mezi smluvními partnery. Zastávám však názor, že by toto ujednání mělo být zakotveno mezi smluvními stranami velmi konkrétně a v písemné podobě, a to z důvodu pozdější prokazatelnosti jejího ujednání.

### Lhůta pro uplatnění ujednání

Stejně jako je dáno na dispozici stran, kterými náklady se úprava ceny bude řídit, je na domluvě stran také skutečnost, kdy dojde k posouzení cenových změn nákladů. Pokud strany možnosti výběru doby posouzení nezvolí, zákon stanoví *dva druhy rozhodných okamžiků* pro určení tohoto období. Jako první nastupuje ukazatel uzavření smlouvy a náklady vynaložené k tomuto okamžiku, které se pak relativně navýší nebo zredukuje v poměru k tomu, jaké náklady zde byli v době, kdy měl věc prodávající dodat, tedy v době plnění. Nová cena tak zůstane buď stejná nebo bude zvýšena či snížena v poměru dle toho, jak se náklady mezi prvním a druhým rozhodným okamžikem transformovaly.

---

<sup>96</sup> Marek, K.; *Cenová regulace z pohledu tuzemské, komunitární a mezinárodní úpravy a ochrany investic*; Bulletin advokacie č. 6/2008, s. 53

*„Je-li stanovena lhůta, v níž má prodávající plnit, je jako druhý rozhodný okamžik posouzen ten, k němuž je věc skutečně dodána. Pokud k dodání věci v dohodnuté lhůtě nedojde, je jím poslední den této lhůty.“<sup>97</sup>*

Zákon upravuje také možnost, kdy je prodávající v **prodlení**. Kupující je stavěn do nepříznivé situace v důsledku pozdního plnění, proto v případě, že je prodávající v prodlení s dodáním věci, cena nákladů se bude posuzovat k okamžiku, kdy mělo dojít ke skutečnému dodání věci. Pokud budou náklady v době, kdy mělo být řádně plněno nižší, než v době kdy došlo k plnění skutečnému, zákon stanoví, že se přihlíží k těmto cenám nižším. Ustanovení § 2155 odst. 2 NOZ, tak vylučuje možnost spekulace prodávajícího obohatit se na úkor kupujícího svým nepoctivým chováním. *„Prodávajícímu se tak nevyplatí posečkat s výrobou/dodáním předmětu koupě v případě, že klesnou ceny vstupních surovin, či jiných výrobních prostředků, aby si tak tímto způsobem zvýšil na úkor kupujícího marži.“<sup>98</sup>* Z těchto ustanovení lze tedy snadno dovodit, že je pro obě strany výhodnější si úpravu smluvně ujednat, i když prodávající spíše bude požadovat, aby rozhodná doba byla stanovena k datu skutečného plnění, i za předpokladu, že bude opožděné. Naopak kupující bude tuto doložku směřovat spíše ku prospěchu svému, a bude se tak snažit si rozhodnou dobu ujednat jako dobu do skutečného odevzdání věci prodávajícím.

## Zánik

Je třeba také časového ohraničení doby, po kterou je možno využít práva na úpravu kupní ceny. Zákon uvádí, že k **zániku práv a povinností** z cenové doložky dochází neuplatněním tohoto práva u druhé smluvní strany. Opět se setkáváme s dispozitivním ustanovením, v první řadě by tedy mělo dojít ke smluvnímu ujednání mezi stranami, které se bude týkat podmínek uplatnění tohoto práva. Pokud tak strany smluvního vztahu neučiní, je rozhodným okamžikem pro uplatnění práv z cenové doložky, dodání věci. Využití tohoto práva je třeba uskutečnit bez zbytečného odkladu od okamžiku dodání. Termín je pouze abstraktní a jeho výklad může způsobovat komplikace. Je třeba jej tedy posuzovat individuálně ke každé kupní

---

<sup>97</sup> Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 142 s.

<sup>98</sup> Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 363 s.



smlouvě, jelikož okolnosti jednotlivých kupních smluv mohou být různé a může být tedy různě obtížné propočítat výrobní náklady, nelze proto v tomto případě stanovit přesnou lhůtu. Jedná se o lhůtu prekluzivní a její počátek je vázán na okamžik dodání věci, i kdyby oprávněná strana o tomto okamžiku nebyla uvědomena.

## Jiná vedlejší ujednání

Jak jsem již zmiňovala na začátku mé diplomové práce, výčet vedlejších ujednání obsažený v kodexu občanského práva je pouze výčtem demonstrativním, což dokládá i poslední ustanovení § 2157 NOZ týkající se vedlejších ujednání při kupní smlouvě, které hovoří o tom, že je možno sjednat mezi stranami „*jiné výhrady nebo podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z kupní smlouvy.*”

Tato právní úprava je v plném rozsahu inspirována občanským zákoníkem, který na našem území pozbyl účinnosti k 31. 12. 2013, jsou zde však i nepatrné rozdíly. Zásadním rozdílem může být **upuštění od formální podoby** jiných vedlejších ujednání, jelikož NOZ již nezakotvuje písemnou formu a také změna **okamžiku účinnosti** těchto ujednání. Nově se váže prekluzivní lhůta, která je shodně stanovena jako roční, k datu účinnosti smlouvy, nikoli na okamžik uzavření smlouvy, jako tomu bylo ve staré právní úpravě.<sup>99</sup>

Prekluzivní lhůta tedy počne běžet od účinnosti smlouvy a skončí po uplynutí jednoho roku. „*V případě, že si strany ujednají pro uplatnění těchto práv lhůtu delší, není její část přesahující jeden rok, platným právním jednáním, tj. k části lhůty přesahující jeden rok se nepřihlíží.*”<sup>100</sup> Komentované ustanovení zákona zmiňuje tedy tento rozdíl v charakteru právní normy. Profesor Tichý ve svém komentáři uvádí, že se jedná o formu kogentního charakteru, naopak Bednář a Kasík v odlišné publikaci<sup>101</sup> považují úpravu v NOZ stále za dispozitivní, i když již výslovně neobsahuje možnost smluvního ujednání doby pro uplatnění práv z vedlejších ujednání.<sup>102</sup> Své tvrzení podtrhují faktem: „*že jiná vedlejší ujednání mohou být velmi různorodá, a nelze tedy zcela předvídat, jaká doba pro jejich trvání je praktická či z pohledu zájmů smluvních stran potřebná.*”<sup>103</sup> Tento názor zastávám i já, jelikož když je zde možnost úpravy vlastního vedlejšího ujednání, proč by zde nemohla být i možnost sjednání doby pro

---

<sup>99</sup> §610 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>100</sup> Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 365 s.

<sup>101</sup> Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 144 s.

<sup>102</sup> viz srovn. Rozsudek NS 30 Cdo 194/2002; Štenglová, I. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů*. Wolters Kluwer ČR, a. s., Praha 2010, s. 836

<sup>103</sup> Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 144 s.

uplatnění těchto práv a ve své tvrzení opírám o obecnou zásadu občanského práva uvedenou v § 1 odst. 2 NOZ.<sup>104</sup>

Práva vznikající z jiných výhrad smluvených při kupní smlouvě mohou být závazná jen pro strany smluvního vztahu, mohli bychom je tedy nazvat jako práva s obligačními účinky. Tuto skutečnost dovozuje taxativní výčet vedlejších ujednání § 2128 odst. 2 NOZ, ke kterým je možno zřídit vedlejší ujednání jako věcné právo a také taxativní ustanovení § 11 katastrálního zákona,<sup>105</sup> které hovoří o tom, jaká práva budou do této veřejné evidence zapisována jako věcná.

Jiných vedlejších ujednání může být nespočet, proto se v následujících odstavcích budu velmi stručně věnovat jen některým z nich.

### Měnová doložka

Měnová doložka spočívá ve variabilitě kupní ceny na základě pohybu měnových kurzů. Toto vedlejší ujednání je obdobou cenové doložky, avšak na rozdíl od předchozí právní úpravy obchodního zákoníku, ji již nenajdeme upravenou přímo zákonem, a proto ji musíme zařadit do jiných vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Definicí tohoto institutu bychom tak mohli převzít z obchodního zákoníku, která zní: „Stanoví-li smlouva, že cena nebo jiný peněžitý závazek se rozumí při určitém kurzu měny, v níž má být závazek plněn (zajišťovaná měna), ve vztahu k určité jiné měně (zajišťující měna), a dojde-li po uzavření smlouvy ke změně kurzovního poměru obou měn, je dlužník povinen zaplatit částku sníženou nebo zvýšenou tak, aby částka v zajišťující měně zůstala nezměněná.“<sup>106</sup> Nejčastěji se s touto doložkou budeme setkávat u smluv mezinárodního obchodu, kde plní zajišťovací funkci a kryje případné kurzové ztráty.

Rozhodný okamžik při němž může dojít ke změně kupní ceny si strany musí výslovně sjednat, nejčastěji se můžeme setkávat s obdobím mezi uzavřením kupní smlouvy a dobou plnění prodávajícího a tomu odpovídající povinnost plnění kupujícího jako dlužníka. Pokud tedy ke změně kupní ceny na základě změny kurzu

---

<sup>104</sup> „Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“

<sup>105</sup> č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí

<sup>106</sup> § 744 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

měny dojde, je dlužník povinen plnit v nezměněné zajišťující měně. Je také třeba, aby si strany ujednaly okamžik do kterého je možno právo měnové doložky uplatnit.

Měnové doložky mohou zvýhodňovat jak smluvní stranu kupujícího, tak prodávajícího nebo mohou být uzavřeny jako neutrální, tzn. neznevýhodňující ani jednu ze stran. Jak jsem již zmínila u cenové doložky, každá ze stran se bude snažit uzavřít tuto doložku ve svůj prospěch, jelikož se ale jedná o dohodu smluvních stran, druhá strana by na takové ujednání nejspíše nepřistoupila, a tak se v praxi budeme nejčastěji setkávat s doložkami, které jsou objektivní.

### Zákaz reexportu

Zákaz reexportu neboli dalšího vývozu je dalším vedlejším ujednáním, které bude nejčastěji využíváno v mezinárodním obchodním styku. Toto ujednání spočívá v zákazu kupujícího dále věci vyvážet, ať již na zahraniční území, tak může být sjednána i v rámci tuzemského obchodního styku a může být tak vymezen zákaz vývozu do určité oblasti, například za účelem ochrany hospodářské soutěže. Takové omezení může sloužit také k ochraně třetích osob a to v případě, že se jedná o věci, které jsou na určitém území zakázány.<sup>107</sup>

Jedná se o doložku, která je zásadně ku prospěchu prodávajícího, jelikož slouží k ochraně jeho marketingové strategie. „Zákaz dalšího vývozu se vztahuje na zboží obchodní, určené k dalšímu prodeji nebo zpracování. Za reexport se proto nepovažuje přemístění zboží do zahraničí k účelům nepodnikatelským.“<sup>108</sup>

Kupující v případě porušení této doložky je povinný nahradit prodávajícímu škodu dle obecných ustanovení o náhradě škody<sup>109</sup>, která tímto porušením vznikne, a to v režimu objektivní odpovědnosti, což znamená, že nezáleží na tom, zda kupující věděl o tom, že se nabyvatel, kterému zboží zprostředkoval, reexportu dopustil. Je tedy třeba, aby kupující se svými smluvními partnery uzavřel dohodu o zákazu reexportu, pokud nebude konečným spotřebitelem.

Se zákazem vývozu bychom se mohli zmínit o další doložce, která bude spočívat v omezení prodeje. Tímto ujednáním se zavazuje prodávající, že určité věci

---

<sup>107</sup> Může se jednat například o zákaz vývozu určitých léků do zahraničí.

<sup>108</sup> Bejček, J.; Šilhán, J. a kolektiv. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 253

<sup>109</sup> § 2913 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Porušil-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.“

nebude prodávat určitému okruhu zákazníků či v určité oblasti, kterou si strany smluvně ujednají. Ujednání se může také vztahovat na stanovení určitých podmínek, jako je např. omezení míry prodeje či jiné specifické podmínky, na kterých se strany dohodnou. Tato doložka je zaměřena spíše na ochranu zájmů kupujícího.

Při použití těchto dvou druhů ujednání je třeba vzít v potaz úpravu hospodářské soutěže, a to jak tuzemskou úpravu smluvních partnerů, tak i úpravu Evropských společenství.<sup>110</sup>

### Příkaz k prodeji

Minulost této doložky sahá již do úpravy v obecném rakouském zákoníku,<sup>111</sup> občanský zákoník z roku 1964 tuto úpravu výslovně neobsahoval, ale tento institut byl využíván i po dobu platnosti tohoto zákona jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě.

*„V případě příkazu k prodeji si smluvní strany sjednávají, že prodávající odevzdá příjemci (příkazníkovi) věc, aby ji prodal za určitou cenu, a vymění si, že příjemce do určité doby buď zaplatí sjednanou kupní cenu, anebo věc vrátí.“*<sup>112</sup> Je tedy nutno, aby toto ujednání obsahovalo spolehlivé označení lhůty a ceny a věc byla předána příkazníkovi. Předáním věci však na příjemce nepřechází vlastnické právo k věci, nýbrž věc zůstává ve vlastnictví prodávajícího a je převedeno až uskutečněním prodeje třetí osobě. Pokud se prodávající již jednou rozhodne ke sjednání tohoto vedlejšího ujednání, nelze ho vzít zpět, nemůže tedy rozhodovat o osudu věci a o novém vlastníku věci.

V případě, že je věc prodána, příjemce zaplatí prodávajícímu sjednanou kupní cenu a výtěžek, který je rozdílem reálné kupní ceny za kterou ji příjemce prodal a sjednané kupní ceny, mu náleží. Naopak pokud věc ve sjednané lhůtě

---

<sup>110</sup> viz Nařízení Rady (ES) č. 1/2003 ze dne 16. prosince 2002 o provádění pravidel hospodářské soutěže stanovených v člancích 81 a 82 Smlouvy; Nařízení Komise (ES), č. 2790/1999 ze dne 22. prosince 1999, o použití čl. 81 odst. 3 Smlouvy na kategorie vertikálních dohod a jednání ve vzájemné shodě: in *Codexis advokacie: právní informační systém : legislativa Evropské unie - judikatura ESD - legislativa České republiky - judikatura České republiky - advokátní předpisy* [CD-ROM]. Praha: Atlas consulting, [2016]

<sup>111</sup> § 1067 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud. - ABGB neboli rakouský obecný občanský zákoník - Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

<sup>112</sup> Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 369 s.

přijímatelem prodána nebyla a je navrácena zpět prodávajícímu, musí mu být navrácena včetně veškerých užitků, které k věci náleží.

Právo příkazu k prodeji zaniká vrácením věci prodávajícímu, zaplacením kupní ceny či uplynutím doby po kterou bylo toto právo sjednáno.

### **Další jiná vedlejší ujednání**

Na závěr této práce uvádím demonstrativní výčet dalších vedlejších ujednání, které je možno sjednat ke kupní smlouvě:

- zkušební koupě
- koupě podle zkoušky
- koupě podle vzorku
- koupě ke zkoušce
- výhrada odstoupení od prodeje
- stabilizační doložka
- prorogační doložka
- inkorporační doložka
- výhradní odběr či výhradní prodej
- doložka vyšší moci
- koupě s výhradou výměny.

## Závěr

---

Tato kvalifikační práce poskytuje náhled do rekodifikační úpravy vedlejších ujednání při kupní smlouvě, které je zakotveno v § 2132 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jedná se o moderní civilní kodex, který se snaží vyrovnat ostatním kodexům evropských zemí. Vychází z civilní historické úpravy a proto také obsahuje několik institutů, které jsou spíše přežitkem. Je velmi kazuistický a dle mého názoru je stavěn pro „spravedlivou společnost," která v naší zemi příliš nepanuje. Z mého pohledu je však institut vedlejších ujednání díky rekodifikaci propracovanějším, podrobnějším a právní úprava tak bude v některých případech předcházet sporům, které způsobovala kusá úprava soukromého práva v předešlých letech.

Jelikož se jedná o problematiku velmi různorodou a provázanou, nebylo možno v této diplomové práci pojmut veškeré instituty v rozsahu, který by si jistě zasloužili. Snažila jsem se vystihnout a definovat každé vedlejší ujednání, které je obsaženo v této práci dostatečně tak, abych předešla záměně s jinými právními instituty a objasnila nejčastější rizika, která mohou vzniknout smluvním stranám při uzavírání těchto ujednání.

V přípravě osnovy této práce a jednotlivých kapitol jsem se držela posloupností doložek a výhrad ke kupní smlouvě uvedených v soukromoprávním kodexu, kterým je občanský zákoník. Zde se jedná o jednu ze základních změn oproti předešlé právní úpravě, jelikož úprava vedlejších ujednání byla roztroušena mezi zákoník občanský a obchodní.

Právní úprava vedlejších ujednání je velmi dispozitivní, proto by smluvní strany měli při uzavírání dbát velké pečlivosti a pamatovat na obecnou zásadu „*vigilantibus iura scripta sunt*," neboli právo přeje bdělým a každý by si svá práva měl střežit sám.

Zejména u institutů výhrady vlastnictví, výhrady zpětné koupě, předkupního práva, koupě na zkoušku a cenové doložky se práce zabývá komparací s občanským a obchodním zákoníkem platným do konce roku 2013, snažila jsem se tak vymezit hlavní změny oproti staré právní úpravě.

V kapitole, která je věnována jiným vedleším ujednáním jsem ve stručnosti vybrala tři vedlejší ujednání, která mne zaujala svou úpravou a dle mého názoru se

řadí mezi jedny z nejpoužívanějších v oblasti obchodní politiky naší země a dále jsem uvedla demonstrativní výčet ujednání o kterých by tato práce mohla dále pojednávat.

Význam této diplomové práce tedy spočívá ve vymezení jednotlivých institutů vedlejších ujednání, které odráží zejména potřeby smluvních stran těchto vztahů a úpravu jen vybraných otázek dané problematiky.



## Resumé

---

I selected this topic as a theme of my dissertation because it is very diverse and interesting to me. Another reason why I was drawn to this subject is because of changes in legislation. During my law studies I learned two legal codes, which regulate civil law. My final thesis discusses the side arrangements at purchase contract by the current Civil Code. Following this structure, I have divided dissertation work into chapters as they appear in this code.

People use the purchase agreement in matters of everyday life and I wish to introduce the basic characteristics of this contract. The side arrangements are some of the most important details when the contracting parties decide to conclude a purchase contract. The Czech legislation is very dispositive and inexplicit. For that reason, then contracting parties should be precise and must pay substantial attention during the negotiation process.

The other part of this dissertation provides the general provisions and the types of side agreements in the purchase agreement. At each chapter of various types of side agreements, I describe the most significant pillars of these institutes, and fundamental changes in recodification of civil law. Due to the length of the subject text; this thesis only analyzes the most important of side agreements.

Sections of my thesis have been very difficult for me, because the legislation of some side agreements is not permanent, and the available sources are very limited. However, I've tried to find a method to interpret the facts another way. In my opinion the new legislation side agreement is an elaborate and detailed legislation and it should be more beneficial for the people.

I hope to have managed to deal with the given topic and summarize the basic findings of this sector of civil law.

## Seznam použité literatury:

---

### Knižní publikace:

1. RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, ISBN 978-80-87713-12-2
2. ŠEVČÍK, L., M. KINCL, R. PŠENKO a E. WELLECH. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2013, ISBN 978-80-265-0071-1
3. JUDr. BEZOUŠKA, P., Ph. D., Mgr. PIECHOWICZOVÁ, L.; *Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny*. 2013. Nakladatelství ANAG, 2013, ISBN 978-80-7263-819-2
4. TICHÝ, L., PIPKOVÁ P. J., BALARIN, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-521-3
5. NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. Vyd. Praha: Grada, 2014, ISBN: 978-80-247-5164-1
6. Marek, R., Ježek, V.: *Cenné papíry v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013; ISBN: 978-80-7400-466-7
7. Mgr. VRAJÍK, M.; *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, Nakladatelství ANAG, 2014, ISBN 978-80-7263-846-8
8. HULMÁK, M. a kol.; *Občanský zákoník VI., Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-287-8
9. SURGOVÁ, Markéta. *Předkupní právo*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-715-7
10. SVOBODA, L.; *Předkupní právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, ISBN 80-7179-352-3
11. ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN 978-80-7478-369-2
12. BEJČEK, J.; ŠILHÁN, J. a kolektiv. *Obchodní smlouvy. Závazky v podnikání*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015; ISBN 978-80-7400-574-9
13. KINCL, J., URFUS, V.; SKŘEJPEK, M.; *Římské právo*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, ISBN: 978-80-7179-031-0
14. VRCHA, P.; *Civilní judikatura, výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky*, Linde Praha, a.s., 2. vydání, 2005, ISBN: 80-7201-542-7
15. ŠTENGLOVÁ, I. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních závazkových vztahů*. Wolters Kluwer ČR, a. s., Praha 2010, ISBN 978-80-73-57-576-2

16. SPÁČIL, J., SPÁČIL, M.: *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, ISBN: 978-80-7357-688-2

#### Právní prameny:

17. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
18. Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů  
19. Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů  
20. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník  
21. Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí  
22. Zákon č. 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích  
23. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník  
24. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád  
25. Zákon č. 101/1963 Sb., zákon o právních závazcích v mezinárodním obchodním styku

#### Odborné články:

26. ELIÁŠ, K.; Výhrada vlastnického práva a § 601 obč. zák.; *Ad Notam*, 2005, roč. 11, č. 6, ISSN 1211-0558  
27. SVOBODA, L.; Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku, *Právník* č. 10/2001, ISSN 0231-6625  
28. DOHNAL, J.; GALVAS, M.; Výhrada vlastnického práva podle nového občanského zákoníku, *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 15-16, ISSN 12106410  
29. SVOBODA, L.; Právo zpětné koupě. *Právník*, 2000, roč. 139, č. 5; ISSN 02316625  
30. ELIÁŠ, K.; Předkupní právo jako obligace II., *Ad Notam*, č. 2/2006; ISSN 1211-0558  
31. FIALA, P.; MAYER, J.; Přejícná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit; *Ad Notam*, č. 6/2012, ISSN 1211-0558  
32. KORBEL, F.; Jak Komise vykládá přechodná ustanovení NOZ; *Právní rádce* č. 4/2014, ISSN 1805-1405  
33. ELIÁŠ, K.; Právo zpětné koupě; *Ad Notam* č. 1/2007, ISSN 1211-0558  
34. ELISCHER, D.; Koupě na zkoušku v mezinárodním srovnání, *Právní fórum* č. 6/2008; ISSN 1214-7966

35. MAREK, K.; Cenová regulace z pohledu tuzemské, komunitární a mezinárodní úpravy a ochrany investic; *Bulletin advokacie* č. 6/2008; ISSN 1210-6348
36. SPÁČIL, J.; Judikatura: Jakost zboží sjednaná v kupní smlouvě; *Obchodněprávní revue* č. 10/2012; ISSN 1803-6554

### Elektronické prameny:

37. UNITED NATIONS PUBLICATION Sales No. E.10.V.14 ISBN 978-92-1-133699-3  
dostupné na:  
<https://www.uncitral.org/pdf/english/texts/sales/cisg/V1056997-CISG-e-book.pdf>
38. Směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2000/35/ES ze dne 29. června 2000 o postupu proti opožděným platbám v obchodních transakcích  
dostupné na:  
<http://www.komora.cz/Files/PripominkovaniEUlegislative/Smernice2000-35-ES.pdf>
39. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.  
dostupné na:  
[http://www.anag.cz/Files/file/duvodova\\_obcz.pdf](http://www.anag.cz/Files/file/duvodova_obcz.pdf),  
též in: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS Consulting spol. s r. o.
40. Nařízení Rady (ES) č. 1/2003 ze dne 16. prosince 2002 o provádění pravidel hospodářské soutěže stanovených v člancích 81 a 82 Smlouvy  
dostupné na:  
<https://www.uohs.cz/cs/legislative/hospodarska-soutez/evropska-unie.html>, též in: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS Consulting spol. s r. o.
41. Nařízení Komise (ES) č. 2790/1999 ze dne 22. prosince 1999 o použití čl. 81 odst. 3 Smlouvy na kategorie vertikálních dohod a jednání ve vzájemné shodě  
dostupné na:  
<https://www.uohs.cz/download/Legislative/HS/.../Narizeni2790-1999.pdf>, též in: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS Consulting spol. s r. o.
42. Obecný zákoník občanský ze dne 1. června 1811, zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud.  
dostupné na:  
<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>
43. Německý občanský zákoník z roku 1896 - Bürgerliches Gesetzbuch  
dostupné na:  
<http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>

## Judikatura:

Následující rozhodnutí jsou dostupná v *Codexis advokacie: právní informační systém: legislativa Evropské unie - judikatura ESD - legislativa České republiky - judikatura České republiky - advokátní předpisy* [CD-ROM]. Praha: Atlas consulting, [2016]

44. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 6. 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90
45. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. 32 Cdo 4921/2010
46. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 11. 2010, sp. zn. 29 Cdo 3863/2009
47. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 32 Cdo 4470/2010
48. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 7. 2009, sp. zn. 29 Cdo 1028/2007
49. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 8. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3504/2007
50. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 33 Cdo 1918/2007
51. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2608/98
52. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 194/2002