

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

KATEDRA PRÁVNÍCH DĚJIN

Studijní program Právo a právní věda

Studijní obor Právo

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vlivy římského práva v aktuálním občanském zákoníku
v oblasti koupě

Vypracovala: Kamila Florianová

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Miroslav Černý, Ph.D.

Plzeň, 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „*Vlivy římského práva v aktuálním občanském zákoníku v oblasti koupě*“ vypracovala samostatně a všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány.

V Plzni, březen 2019

Kamila Florianová

Poděkování:

Tímto bych ráda poděkovala panu doc. JUDr. Miroslavu Černému, Ph.D., za cenné rady a připomínky, které mi pomohly při sepsání této práce. Rovněž bych chtěla poděkovat celé své rodině za jejich podporu a trpělivost po celou dobu mého studia.

Obsah

1. Úvod	1
2. Římskoprávní prameny v moderních kodifikacích.....	4
2.1. Kořeny římského práva v občanském zákoníku a jiných moderních kodifikacích.....	4
3. Institut koupě v římském právu.....	6
3.1. Původ kupní smlouvy.....	6
4. Emptio Venditio.....	13
4.1. Předmět koupě	16
4.2. Kupní cena	18
4.3. Závdavek	23
4.4. Práva a povinnosti smluvních stran	23
4.4.1. Závazky kupujícího a přechod nebezpečí škody na věci	23
4.4.2. Závazky prodávajícího a odpovědnost za vadné plnění.....	25
4.5. Vedlejší úmluvy	28
4.5.1. Úmluvy zřizované ve prospěch prodávajícího	28
4.5.2. Úmluvy zřizované ve prospěch kupujícího	30
4.6. Zrušení smlouvy tržové.....	31
5. Institut koupě v českém právu	32
5.1. Exkurs – vývoj kupní smlouvy v českém právu	32
5.2. Koupě v občanském zákoníku	33
6. Kupní smlouva.....	35
6.1. Předmět koupě	36
6.2. Kupní cena	39
6.3. Závdavek	41
6.4. Práva a povinnosti stran	41
6.4.1. Práva a povinnosti kupujícího a přechod nebezpečí škody na věci	41
6.4.2. Práva a povinnosti prodávajícího a práva vzniklá z vadného plnění	43
6.5. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě.....	47
6.5.1. Vedlejší ujednání zřízená ve prospěch prodávajícího	47
6.5.2. Vedlejší ujednání zřízená ve prospěch kupujícího.....	49
6.6. Zrušení kupní smlouvy.....	50
7. Vliv římského práva na aktuální občanský zákoník v oblasti koupě	51

7.1.	Kupní smlouva	51
7.2.	Předmět koupě	52
7.3.	Kupní cena	53
7.4.	Závdavek	54
7.5.	Práva a povinnosti stran	54
7.5.1.	Povinnosti kupujícího a přechod nebezpečí škody na věci	55
7.5.2.	Povinnosti prodávajícího a práva z vadného plnění.....	56
7.6.	Vedlejší úmluvy stran.....	57
7.6.1.	Výhrada lepšího kupce	57
7.6.2.	Výhrada vlastnického práva a <i>Lex commissoria</i>	57
7.6.3.	Výhrada zpětné koupě a <i>Pactum de retrovendendo</i>	58
7.6.4.	Předkupní právo a <i>Pactum protimiseos</i>	58
7.6.5.	Koupě na zkoušku.....	59
7.7.	Zrušení kupní smlouvy.....	59
8.	Závěr	60
9.	Resume	62

1. Úvod

Za téma své diplomové práce jsem si zvolila Vlivy římského práva v aktuálním občanském zákoníku, a to se zaměřením na oblast koupě a prodeje. Téma jsem si vybrala proto, že se mi jeví velmi aktuálním, a to hned ze dvou důvodů. První z nich je obsažen v důvodové zprávě vydané k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), ve které jeho autoři stanoví, že se občanský zákoník navrácí k evropským kontinentálním tradicím. Vliv římského práva v aktuálním občanském zákoníku se tak stává nejen aktuálním, ale i živě diskutovaným tématem. Druhým důvodem je samotná tematika kupní smlouvy, neboť kupní smlouvu uzavírá většina z nás téměř každý den, aniž bychom si to třeba vůbec uvědomovali. Zároveň se mi zdá fascinujícím, že právo, které vzniklo tisíce let před vydáním aktuálního občanského zákoníku, bylo natolik vyspělé, že je nám ještě dnes neustálou inspirací pro tvorbu nových právních norem.

Cílem této diplomové práce je nalézt vlivy římského práva v aktuálním občanském zákoníku pro oblast koupě a prodeje. Toho se na následujících řádcích pokusím docílit analýzou a následným srovnáním základních institutů římské smlouvy trhové a současné smlouvy kupní.

Svoji diplomovou práci dělím do několika stěžejních kapitol, počínaje kapitolou zvanou „*Římskoprávní prameny v moderních kodifikacích.*“ V této úvodní kapitole se zabývám především obecným vlivem římského práva na právo moderní a též zlehka otevírám problematiku recepce římského práva do moderních zákoníků soukromého práva. Další z kapitol jsem nazvala jako „*Institut koupě v římském právu*“ na níž navazuje podkapitola „*Původ kupní smlouvy*“. Tuto kapitolu jsem do své diplomové práce zařadila především z důvodu její kontinuity. A též proto že kupní smlouva, jak ji známe v aktuálním českém občanském zákoníku má svůj původ již v římské smlouvě trhové. Ale v jakém institutu má kořeny římská smlouva trhová? V uvedené kapitole se tak setkáváme s názory hned několika římskoprávních historiků spojených s touto problematikou. Na tuto kapitolu pak příhodně navazuje kapitola zaměřená již na samotnou římskou smlouvu trhovou, nazvaná „*Emptio Venditio*“. V této kapitole popisují její základní atributy. Mezi které patří jak samotné uzavírání smlouvy trhové, tak její esenciální náležitosti, bez kterých by trhová smlouva jako taková

ani nevznikla. Dále sem řadím práva a povinnosti účastníků kupní smlouvy včetně přechodu nebezpečí vady na předmětu koupě na kupujícího a odpovědnosti prodávajícího za vady. Nakonec jsem zařadila případné vedlejší úmluvy, které mohou být účastníky závazkového vztahu při smlouvě tržové smlouvy a možnosti zrušení tržové smlouvy. Informace nezbytné pro tuto část diplomové práce jsem čerpala především z původních pramenů, jakožto z Gaiových a Justiniánských institucí a též z některých úryvků z Digest. Dále jsem čerpala z monografií hned několika významných římskoprávních historiků. Jako příklad lze uvést Školu právníckého myšlení či Encyklopedii římského práva od Milana Bartoška či ze zahraniční literatury Učební knihu pandekt od Carla Ludwiga Arndtsta. Samozřejmě jsem též čerpala z klasických římskoprávních učebnic, jakými jsou například Dějiny a systém soukromého práva římského od Dr. Otakara Heyrovského, Učebnice soukromého práva římského od Otakara Sommera či z novější tvorby učebnice římského práva od trojice významných současných římskoprávních historiků Jaromíra Kincla, Valentina Urfuse a Michala Skřejpka.

Po části římskoprávní navazuje kapitola, kterou nazývám „*Institut koupě v českém právu*“. Jelikož institut koupě v právu českém prošel značným vývojem a má své kořeny právě v právu římském, rozhodla jsem se historický vývoj koupě a kupní smlouvy v českém právu ve své diplomové práci omezit na pouhý exkurs do historie kupní smlouvy v českém právním prostředí, neboť je to téma natolik rozsáhlé, že by samo vydalo na další diplomovou práci. V této kapitole jsem se tedy zaměřila především na téma stěžejní, za nějž pro tuto kapitolu považuji, jak už samotný název mé diplomové práce napovídá, koupi v aktuálním občanském zákoníku. Po krátkém úvodu do problematiky nastupuje kapitola nazvaná „*Kupní smlouva*“, v níž se zabývám základními atributy kupní smlouvy v občanském zákoníku. Rozhodla jsem se pak především pro rozebrání takových náležitostí kupní smlouvy, jež byly známy již za dob římské *Emptio Venditio* a jsou tak stěžejními pro poslední část mé diplomové práce. Neboť vypisování veškerých podrobností, jež může kupní smlouva obsahovat, by opět dle mého názoru vydalo za další samostatnou diplomovou práci. Stěžejním zdrojem pro tuto část mé diplomové práce byl především občanský zákoník.

V poslední kapitole nazvané téměř identicky se samotným názvem mé diplomové práce, tedy „*Vliv římského práva v aktuálním občanském zákoníku*“

v oblasti koupě,“ pak srovnávám všechny výše zmíněné instituty římské smlouvy trhové s instituty dnešní smlouvy kupní, jež je upravena v aktuálním občanském zákoníku. Tímto způsobem se pokouším nalézt ty atributy dnešní kupní smlouvy, jejichž základ lze pravděpodobně vyvozovat již z práva římského. A které jsou tak římským právem do značné míry ovlivněny. V této kapitole jsem vycházela především ze znalostí, které jsem nabyla při studiu tematiky a zároveň při psaní předchozích kapitol své diplomové práce.

2. Římskoprávní prameny v moderních kodifikacích

2.1. Kořeny římského práva v občanském zákoníku a jiných moderních kodifikacích

„Po dlouhá staletí se evropští právníci zabývali římským právem a zdokonalovali se v něm. Důvod takového pro laiky téměř nepochopitelného počínání, kdy právní řád vzniklý již ve starověku byl stále znovu a znovu používán a podrobován zkoumání, leží v jeho převzetí v rámci tzv. procesu recepce.“¹

Zadáme-li si slovo recepce do slovníku cizích slov a pokusíme se tak zjistit jeho význam bude nám nabídnuta celá řada synonym, jako například přijímání, přijetí, přebírání či převzetí. V případě práva římského se jedná spíše o již zmíněné přijímání či lépe řečeno začleňování jednotlivých právních principů či institucí do jiných právních řádů. Téměř nikdy se nesetkáváme s přejímáním celého ať už římského či jiného právního řádu, neboť takto by byl svým způsobem potlačen samotný právní stát a v takovém státě by pak vůbec nebylo třeba žádného normotvůrce. Slovo téměř, jak je dobře známo, však naznačuje jisté výjimky z pravidla. Jedna z takových výjimek se odehrála i na našem území. Tvoří ji takzvaný recepční zákon z roku 1918 (zákon č. 11/1918 Sb., zákon Národního výboru Československého ze dne 28. října o zřízení samostatného státu Československého), jímž se uvedl v život stát Československý a zároveň byly recipovány dosavadní říšské i zemské zákony a zároveň i veškerá dosavadní správa Rakousko-Uherské monarchie.²

Na základě výše zmíněného procesu recepce se římské právo stalo právem platným jak ve středověku, tak i v letech následujících, ač většinou jen podpůrně. Již od středověku (až po současnost) byly právníky zkoumány jak staré texty římských právníků, tak i sbírky císařských nařízení. V nichž se pokoušejí nalézt nejen inspiraci a poučení pro tvorbu nových právních norem, ale také argumenty, o něž se mohou opírat, při sporech vedených před soudy.³

Římské právo vždy bylo a až do dnešních dnů je možné recipovat a zároveň interpretovat mnoha různými způsoby. I po několik dalších staletí

¹ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6, str. 9.

² FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-603-3, str. 5.

³ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6, str. 9.

následujících po středověku, zejména v období takzvaných „domácích“ zákoníků, si římské právo zachovalo svou podstatu nástroje, jímž bylo (a stále je) potřeba poměřovat kvalitu platného práva. Zejména pak pro mnohé významné právníky, pro něž právo znamenalo více než jen, jak v pozitivistickém smyslu chápeme, souhrn technických právních norem, jež je nezbytné znát a především dodržovat. Jako příklad lze uvést knihu s titulem „Römisches Privatrecht bis auf die Zeit Diokletians“, kterou vydal v roce 1908 Ludwig Mitteis. Hlavním záměrem autora je zde srovnání klasického práva římského s německým kodexem BGB. Takové srovnání římského práva s právem jiného státu je možné téměř s každým právním kodexem či alespoň s jeho částí. Zajisté je pak potřeba zmínit, že takové hodnocení zůstane vždy do značné míry hodnocením pouze subjektivním.⁴ Tímto způsobem lze posuzovat rovněž obsah občanského zákoníku. Tento občanský zákoník se podle důvodové zprávy vydané jeho autory navrácí k evropským kontinentálním tradicím. Zároveň se kodex hlásí ke klasickým inspiračním zdrojům, mezi které mimo jiné řadí i osnovu Československého meziválečného občanského zákoníku ABGB. Je tedy zcela na místě zkoumat, do jaké míry se současný občanský zákoník inspiroval ideou a géníem římských právníků.⁵

⁴ STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Soudobé reflexe římského práva: římské právo v moderních kodifikacích* – Miroslav Černý, *Význam tradice v římském právu v kontextu moderních kodifikací*, Univerzita Karlova v Praze fakulta právnická, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2015. ISBN 978-80-87975-29-9 str. 17.

⁵ VLČEK, Karel, *Vliv římského práva na současný občanský zákoník – přechod rizik ve smluvním právu* [online]. Dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vliv-rimskeho-prava-na-soucasny-obcansky-zakonik-prechod-rizik-ve-smluvnim-pravu?browser=mobi>

3. Institut koupě v římském právu

3.1. Původ kupní smlouvy

V římském světě, stejně jako v moderních evropských právních systémech, hraje kupní smlouva důležitou roli jak pro smluvní právo obecně, tak pro různé obchodní výměny soukromých osob v malém i velkém měřítku. Kupní smlouva je nepochybně smlouvou, kterou každý den uzavírá většina lidí, a proto má paradigmatický význam jak v římském smluvním právním systému, tak po jeho recipování (viz výše) i v moderních právních systémech.⁶

V římském právu měla kupní smlouva tři základní vlastnosti. Za prvé, kupní smlouva se uzavírala neformálním způsobem. Strany jsou v takovém případě vázány, aniž by musely být dodrženy jakékoliv zvláštní formality jakými jsou například přísaha, sepsání listiny nebo například pouhé potřesení rukou. Za druhé, prodej je takzvanou „smlouvou dobré víry“ (*bonae fidei*⁷), která se odlišuje od smlouvy práva přísného (*stricti iuris*). Strany jsou v tomto případě vázány nejen tím, co bylo prvotně vyřčeno, ale též všemi závazky, které by mohly následovat a záležely by v dobré víře druhé strany. Dobrá víra – podle názoru římského *praetora* a rozsudku římského soudce – může například vyžadovat zaplacení úroků a náhradu veškeré škody, pokud by kupující byl v prodlení se zaplacením kupní ceny.⁸ Za třetí, prodej se stává závazným již samotnou dohodou stran, a to ještě před doručením zboží, které má být prodáno či před zaplacením kupní ceny. V moderních právních řádech uznávají prakticky všechny právní systémy kupní smlouvu s těmito třemi vlastnostmi.

Zmíněné vlastnosti kupní smlouvy nalezneme zmíněny například i v Gaiových institucích. Ty stanoví, že obligace, jež se kontrahují pouhou dohodou

⁶ MATTIANGELI, Daniela, *Il problema della consensualità nel contratto di compravendita romano e la sua recezione nei moderni ordinamenti europei* [online]. Dostupné na: <http://local.droit.ulg.ac.be/sa/rida/file/2012/19.Mattiangeli.pdf>

⁷ Pojem *fides* je vysvětlen například v monografii Milana Bartoška zvané *Encyklopedie římského práva*, jako: „*poctivost vlastní a důvěra v poctivost cizí, věrnost danému slovu, mravní povinnost všech lidí (a tedy nezávislá na římském občanství), splnit svůj závazek, ať už vyjádřený jakkoli.*“ Dále je zde k samotnému institutu *bonae fides* stanoveno, že *fides* jako přísná vázanost vlastním prohlášením a vzájemná důvěra stran se projevovala nejprve v oblast kontraktů bezforemných, následně začala ovlivňovat i oblast práva obligačního; právní vztahy jež byly vázány na *bonae fides* se promítaly do soudních řízení jako *iudicia bonae fidei*, v nichž měla *bonae fides* vždy daný konkrétní význam záležející ve skutečném smyslu ujednání stran se zvláštním zřetelem braným na zájmy stran a na danou společenskou praxi té doby. Opakem *bonae fides* je *mala fides*, která se svou charakteristikou blíží podvodu.

⁸ DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Dokumenty (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-625-5, str. 121.

účastníků závazkového vztahu nevyžadují žádnou další zvláštní náležitost. Z tohoto důvodu lze taková právní ujednání uzavřít i mezi nepřítomnými osobami, a to například za pomoci dopisu nebo jiného zprostředkovatele.⁹

V římském právu byla smlouva trhová jako kontrakt, který je charakteristický všemi výše zmíněnými vlastnostmi, známa přibližně od druhého století před Kristem. Za jeden z kontraktů, který smlouvě trhové předcházel, lze například považovat verbální kontrakt zvaný *stipulatio*.¹⁰ Stipulace¹¹ je obligační smlouva učiněna otázkou a odpovědí a je možné ji uzavřít pouze mezi přítomnými osobami. Dotazujícím byl ten, jenž se měl stát věřitelem (*stipulator*), načež ten, který se měl stát dlužníkem (*promissor*) musel dotazujícímu bezodkladně kladně odpovědět. Nejstarší stipulační formulí je „*Dari spondes? Spondeo.*“ Tuto formulí však mohli využívat jen Římští občané. Postupně tedy docházelo k jejímu vývoji a rozšíření i na občany ostatní. Císař Leo (472 po Kr.) nakonec úplně zrušil náležitosti přímé osobní otázky a slovní shody mezi otázkou a odpovědí. Ke stipulaci od té doby stačila pouhá ústní dohoda mezi účastníky smluvního vztahu.¹²

Narozdíl od smlouvy trhové je však *stipulatio* velmi formální kontrakt přísného práva a *promissor* byl vázán striktně jen tím, co přislíbil. Římané znali v podobném duchu též kontrakty zvané *commodatum* a *depositum*, které patří do skupiny takzvaných smluv reálných. *Commodatum*¹³ neboli půjčka je smlouva,

⁹Gai Inst. 3, 136. stanoví, že: „*Ideo autem istis modis censensu dicimus obligationem contrahi, quia neque verborum neque scripturaeulla proprietates desideratur, sed sufficiteos qui negotium gerunt concensisse. Unde inter absentes quoque talia negotia contrahuntur, veluti per epistulam aut per internuntium; b cum alioquin verborum obligatio inter absentes fieri non possit.*“

¹⁰GORDLEY James, Tulane Law review, The origin of Sale: Some Lessons from the Romans, June 2010, str. 1438.

¹¹ Termín stipulace vysvětluje na příkladu ve své monografii zvané Škola právníckého myšlení i Milan Bartošek. Stipulaci samotnou popisuje jako nejdůležitější a nejrozšířenější římskoprávní smlouvu, a to především z důvodu její jednoduchosti, flexibility a abstraktnosti. V uvedeném příkladu přislíbil Titius Maeviovi, že mu do určité doby postaví dům. Titius však svůj závazek nesplnil včas. Jelikož se Titius dostal se splněním svého slibu do prodlení, směl na něj Maevius neprodleně nastoupit žalobou ze stipulace, která kryla jakékoliv stipulační nároky. Tato žaloba buď zněla na splnění slíbeného závazku, popřípadě na náhradu škody, jež nesplněním závazku vznikla. Maevius však nesměl podat žalobu až do doby, než lhůta pro splnění závazku uplynula, a to ani v případě, že by bylo jisté, že Titius svůj závazek v určené lhůtě nesplní. Titius měl však ještě možnost splnit svůj závazek i po stanoveném termínu, a to až do doby, než byl mezi ním a Maeviem uzavřen spor o splnění původního závazku. Po uzavření sporu se mohl Titius osvobodit jedině tím, že by Maeviovi dobrovolně nahradil veškerou škodu. Pokud by však pouze prohlásil před soudem, že škodu nahradí, pak by se jednalo o pouhé uznání žalobního nároku a Titius by byl soudním rozsudkem odsouzen.

¹² HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 323.

¹³ Termín *commodatum* blíže vysvětluje na příkladu ve své monografii zvané Škola právníckého myšlení Milan Bartošek. V jednom z příkladů ve zmíněné monografii uvedených, půjčil Quintus

kteřou jeden (*kommodant*) odevzdává druhému (*kommodatář*) věc v detenci k bezplatnému užívání. Ten pak mohl půjčenou věc užívat jak přímo, tak nepřímo. Předmětem takové půjčky mohou být jak věci movité, tak věci nemovité, mělo by se však zpravidla jednat o věci nezužitelné. O věci zužitelné se pak může jednat pouze v případě, že je lze navrátit *in specie* a neporušené. Naproti tomu *depositum*¹⁴ je smlouva o uschování, kdy jeden (ukladatel) dává druhému (schovateli) věc movitou v detenci k bezplatnému opatrování a následnému navrácení.¹⁵ Stejně jako smlouva kupní byly *commodatum* a *depositum* kontrakty dobré víry a uzavíraly se bez zvláštních formálností. Narozdíl od smlouvy tržové však nebyly závazné pouhou vzájemnou dohodou stran, ale až po doručení půjčovaného či ukládaného předmětu.¹⁶

V římském právu byly strany vázány pouhou dohodou jen ve smlouvě tržové a v pár dalších níže zmíněných kontraktech. Tyto smlouvy vstoupily příhodně v paměť jako smlouvy konsensuální. Do této skupiny řadíme zejména smlouvu o nájmu (*locatio conductio*), *societas* a *mandatum*. *Locatio conductio* je smlouva, jíž jeden (pronájemník) druhému (nájemníkovi) za úplatu slibuje poskytnutí užívání věci (nájem věcný) či vykonání jisté práce (nájem námezdní). Tato smlouva pak může vést buď k pronájemcovým službám samým (*operae*) nebo přímo k určitému výsledku práce jakožto k hotovému dílu (*opus*). V římském právu tedy existovaly tři druhy nájemní smlouvy: *locatio conductio rei*,¹⁷

Maeviovi vůz, který později bez Maeviova vědomí odvezl. Následně se ho rozhodl žalovat žalobou z půjčky. Jelikož Maevius měl jako vypůjčitel povinnost o věc řádně pečovat byl odsuzujícím rozsudkem odsouzen a musel Quintovi zaplatit soudem určenou částku. Později se však Maevius dozvěděl pravdu o tom, že Quintus vůz odvezl a začal požadovat své peníze zpět. Proti Quintovi mu náleželo právo žaloby, jež chránila protinároky kommodatáře proti kommodantovi.

¹⁴ Termín *depositum* vysvětluje ve své monografii zvané encyklopedie římského práva Milan Bartošek, jako úschovu neboli odevzdání movité věci k bezplatnému uchování, které je pouze dočasné. Depozitář má věc pouze v detenci a je povinen ji opatrovat, nikoliv užívat. A na požádání vrátit zpět deponentovi i s tím co k věci mezitím přibýlo. Deponent je povinen nahradit depozitáři náklady nutné pro zachování věci.

¹⁵ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 335-336.

¹⁶ GORDLEY James, Tulane Law review, The origin of Sale: Some Lessons from the Romans, June 2010, str. 1438.

¹⁷ Termín *locatio conductio rei* vysvětluje ve své monografii zvané Encyklopedie římského práva Milan Bartošek, jako: „nájem věcný; při požívání pozemku je běžný název *pacht*: jen v tomto případě může být úplata (*mercedes*, někdy i *pretium*) určena místo peněz pevným nebo poměrným množstvím plodin.“ Dále je zde stanoveno, že dobu nájmu (či pachtu) určuje smlouva, která může být uzavřena i natrvalo, zpravidla se však uzavírá na 5 let. Pronajímatel je zde povinen odevzdat nájemci věc do detence k užívání, ponechat mu ji po dobu určenou ve smlouvě a udržovat ji ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce je naproti tomu povinen především k placení nájemného.

*locatio conductio operarum*¹⁸ a *locatio conductio operis*.¹⁹ *Societas* neboli smlouva společenská je kontraktem, jíž se dvě či více osob spojují ve společenství, které se dotýká majetku. Zejména se může jednat buď o společenství jmění veškerého, a to jak přítomného, tak budoucího (*societas omnium bonorum*). Taková smlouva pak postihuje, jak už její samotný název napovídá, majetek veškerý tedy i takový který nabyt společník bez jakéhokoliv svého přičinění (dar, dědictví, ...). Nepostihuje však takové věci, které společník nabyt způsobem zakázaným. Naproti tomu společnost výdělková (*societas questus*) se vztahuje pouze na majetek (a též dluhy), který nabydou společníci až při své následné činnosti. Tyto dva druhy *societas* jsou druhy generálními, vedle toho existují ještě společnosti partikulární. Do této skupiny řadíme *societas negotiationis*, která se váže na závazky nabyté z určité obchodní živnosti či samotného obchodu, nebo *societas unius rei*, která se týká pouze jednotlivých společných věcí.²⁰ Posledním z výše zmíněných konsenzuálních kontraktů je *mandatum*²¹ neboli smlouva příkazní. Tímto kontraktem se jedna strana (mandatář) zavazuje straně druhé (mandantovi), že pro ni bezplatně vykoná jistou činnost. Takovou činností může být například právní či procesní jednání nebo též jakýkoliv faktický úkon. Neplatné by bylo *mandatum* směřující k jakékoliv zakázané činnosti.²²

Ostatní druhy smluv, které byly nazývané jako smlouvy inominátní či nepojmenované, byly pouhým plněním od jednoho k druhému, a to bezforemnou úmluvou. Tyto kontrakty původně nebyly zavazující, výjimkou by bylo, pokud by spadaly pod jeden z druhů reálných či konsenzuálních kontraktů (viz výše). Typickým příkladem takového kontraktu je směna, kdy byl jeden předmět koupě

¹⁸ Termín *locatio conductio operarum* vysvětluje ve své monografii zvané Encyklopedie římského práva Milan Bartošek, jako smlouvu námezdní, jež se patrně vyvinula z nájmu otroka, a vztahuje se na námezdní práce řemeslníků, nádeníků atp. Objednaný *locator* byl povinen konat práci dle objednatelových pokynů osobně a řádně ručil za veškerou škodu. Naproti tomu objednatel musel zaplatit mzdu po skončení práce.

¹⁹ Termín *locatio conductio operis* vysvětluje ve své monografii zvané Encyklopedie římského práva Milan Bartošek, jako smlouvu o dílo. Kdy předmětem smlouvy nebyly samotné práce, ale až jejich výsledek. Například vyčištění oděvu, postavení domu atp. Objednaný je povinen dílo řádně provést a objednatel je povinen zaplatit mu za to mzdu. Objednaný zde neručí jen za veškeré své zavinění, nýbrž i za nedostatek svých odborných znalostí či za výběr pomocníků.

²⁰ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 358.

²¹ Základními náležitostmi smlouvy příkazní jsou dle monografie Milana Bartoška zvané Encyklopedie římského práva: „1) jakákoliv dostatečně určená, dovolená, a ne nemravná činnost; 2) zájem mandanta nebo třetího na této činnosti, který nevyklučuje ani spoluzájem mandatáře – má-li však ten z věci výlučný prospěch jde o pouhou nezávaznou radu; 3) souhlas stran libovolnou formou, i mezi nepřítomnými, v poklasické době i mlčky učiněný.“

²² HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 361.

jednoduše směněn za předmět jiný. Jako příklad lze uvést jednoduchou směnu koně za mulu, ke které došlo pouhým předáním (výměnou) zvířat. V takovém případě zprvu příslušelo tomu, který by plnil jako první, oproti straně druhé, pokud by prodlévala se vzájemným plněním, alespoň *condictio* o vrácení toho, co předtím druhé straně předal a ona přijala. Od počátku principátu se i tento institut začal právně vyvíjet, a to alespoň tak, aby straně, která plnila jako první byla dána možnost *actio* na slíbené vzájemné plnění druhého kontrahenta. Alan Watson považuje za ohromující, že až do dob Justiniánského práva nebyla vyvinuta žádná oficiální směnná smlouva, respektive že směně nebyl přiznán kontraktní charakter. A dokonce ani po jejím zavedení nebyla nikdy zcela za smlouvu římského práva uznána. To považuje, jak sám uvádí, za jeden z příkladů právní slepoty.²³

Při zkoumání toho jak Římané „vynalezli“ smlouvu trhovou se pokoušelo mnoho římskoprávních historiků nalézt jakousi chybějící spojitost mezi smlouvou trhovou a jí (výše rozebranými) předcházejícími instituty, která by se dle slov Alana Watsona vyvarovala jakémukoliv nenadálému (nepřiměřeně velkému) skoku kupředu v jejich právním myšlení. Za tuto spojitost považovali někteří historici, jako Theodor Mommsen či více současný historik Filippo Cancelli, prodej veřejného majetku prováděný římskými magistráty (například prodej válečné kořisti). To se stalo, jak tito historici věřili, modelem, dle něž následně vznikla smlouva trhová. Tyto veřejné prodeje byly, stejně jako koupě, zavazující ještě před jejich samotným výkonem (předáním zboží). K jejich uskutečnění též nebylo potřeba využití institutu stipulace. Nicméně, vázanost stran při dražbě vojenské kořisti je více praktickou nutností nežli průlomem v právním myšlení, neboť by bylo extrémně složité uskutečnit dražbu, aniž by kupující byl vázán svojí nabídkou ještě před provedením platby a doručením zboží. Alfred Pernice pak věřil, že se chybějící spojitost mezi kontrakty, jež smlouvě trhové předcházely a jí samotnou nachází v jakési přechodné etapě, v níž římské právo pracovalo s prodejem v podobném smyslu, v jakém pracovalo se směnou. Směna zboží za peníze se tak dle jeho tvrzení stala vynutitelnou až ve chvíli, kdy jedna strana začala s plněním. Pernice dále tvrdí, že takový přechod je logický, neboť pokud jedna strana převedla vlastnictví na stranu druhou, bylo žádoucí, aby druhá strana provedla protiplnění. Problémem je, že neexistují žádné důkazy o přechodném

²³GORDLEY James, Tulane Law review, The origin of Sale: Some Lessons from the Romans, June 2010, str. 1438-1440.

období, které by uznávalo koupi a prodej za pouze částečně závazný úkon. Dle názoru několika dalších historiků je pak za přechodné období považováno právě to, v němž římské právo zvolnilo pravidla upravující *stipulatio*. Věřili tomu, že původně se strany, které chtěly provést směnu zboží za peníze, zavázaly s předstihem, a to za pomoci využití institutu *stipulatio*. Avšak tato stipulace byla podmíněna plněním druhé strany. V praxi by to pak znamenalo, že kupující zaplatí kupní cenu, pokud mu prodávající doručí zboží, a naopak. Postupem času pak římské právo prosadilo transakci, při níž se strany zavázaly plnit (prodat a koupit) bez využití institutu stipulace. Tento názor zastává kupříkladu Alan Watson, který se domnívá, že strany prováděly transakce právě za pomoci zmíněného podmíněného ujednání. Avšak narozdíl od Arangio-Ruize, který se domnívá, že sliby uskutečněné pomocí stipulace se zjednodušily na pouhé „koupím“ a „prodám“, Watson věřil, že se sliby staly *a contrario* mnohem komplikovanějšími a zahrnovaly takový nespočet termínů, že bylo pro obě strany nepřiměřeně složité je uskutečnit tak, aniž by nepochybily. V návaznosti na to začalo římské právo uplatňovat transakce podobné prodeji, ve kterých bylo používáno jediné *stipulatio* a následně byla každá ze stran zavázána k jednání v dobré víře. Postupem času pak dle jeho tvrzení nebylo použití stipulace vůbec nutné. Jak však poznamenal Kaser, neexistuje žádný důkaz o tom, že strany prováděly transakce podobné prodeji vytvářením výše zmíněných podmíněných ujednání.²⁴

Osobně se ztotožňuji s názorem autora výše citovaného článku Jamese Gordleyho, profesora práva na Tulane University School of Law a na Harvard Law School. Ten se domnívá, že již dávno před tím, než římské právo zavedlo institut kupní smlouvy, lidé nakupovali a prodávali, a to i s vědomím a zároveň určitým rizikem toho, že v římském právním řádu zatím neexistoval žádný právní postih pro neplnící stranu. James Gordley také věří, že již v dobách před zavedením trhové smlouvy (*Emptio Venditio*) si obchodní transakce zachovávala své tři charakteristické rysy. Tedy, že strany byly vázány, aniž by bylo zapotřebí jakýchkoliv zvláštních formalit ke všemu, k čemu je zavazuje jak jejich dobrá víra, tak i dobrá víra druhé strany. A to na základě dohody před samotným provedením plnění. Římské autority následně institut kupní smlouvy zavedly

²⁴GORDLEY James, Tulane Law review, The origin of Sale: Some Lessons from the Romans, June 2010, str. 1439-1442.

s ohledem na již probíhající praxi. Jedním z podkladů pro takové tvrzení může být jedna z nejvíce diskutovaných pasáží díla *De Agricultura* od římského spisovatele Cato, který žil a tvořil kolem roku 160 před Kristem. Jedná se o tu pasáž, která pojednává o prodeji oliv a je jen jednou z mnoha dalších, ve kterých Cato pojednává o koupi a prodeji. Další pasáže pak například pojednávají o tom, co a za jakých podmínek by měl farmář koupit (včetně koupě samotné farmy) a prodat. Dalším podkladem může být samotná *bonae fides*, jakožto institut, kterým by bylo těžké, až nemožné lid zavázat, aniž by věděl, co od takového institutu očekávat. Proto se mi zdá logické, že byl institut *bonae fides* znám a využíván ještě před samotným oficiálním uvedením smlouvy trhové do římského právního prostředí. Samozřejmě se i v tomto případě jedná o pouhé subjektivní domněnky.²⁵

²⁵GORDLEY James, Tulane Law review, The origin of Sale: Some Lessons from the Romans, June 2010, str. 1438-1442.

4. Emptio Venditio

„Koupě a prodej (*emptio venditio*) a podobně slova kupuji prodávám (*emo, vendo*) jsou výrazy, vyjadřující dvě různé stránky jednoho a téhož hospodářského jednání, smlouvy tržové, záležející v tom, že kdo nemá a potřebuje nějaké věci, opatřuje si je za peníze od toho, kdo ji má a je ochoten mu ji přenechat.“²⁶

Na tržovou smlouvu lze nahlížet ze dvou úhlů. A to z pohledu kupujícího (*emptora*), z něhož se jedná o koupi. A na druhé straně z pohledu prodávajícího (*venditora*), z něhož se jedná o prodej. Přičemž hlavní povinností prodávajícího je předat kupujícímu předmět koupě a umožnit mu jeho poklidné užívání. A naproti tomu, hlavní povinností kupujícího je zaplatit kupujícímu kupní cenu v penězích. Z toho vyplývá, že kupní smlouva mohla vzniknout teprve ve chvíli, kdy byla římská společnost natolik hospodářsky vyvinutá, že peníze byly všeobecně uznávány za univerzální platidlo. Před tím, než byly peníze takto uznány, byla jedinou možností, jak si opatřit potřebné statky směna věcí. Ta však mohla být pro mnohé římské občany značně nepraktická.²⁷

Zavedením peněz tedy došlo k rozlišení mezi dvěma smluvními typy, a to smlouvou kupní a smlouvou směnou. Zároveň s tímto rozlišením došlo, alespoň dle mého názoru, ke značnému zjednodušení situace na římském trhu. Věc, kterou považujeme za předmět smlouvy tržové, označujeme jako zboží. Čímž je vyjádřeno, že je tato věc nabízena k prodeji a není tedy určena k vlastním potřebám prodávajícího. Takové označení věci, jakožto předmětu smlouvy tržové, není z právního hlediska nezbytné, avšak slouží ke snazšímu rozlišení mezi tím, zda se jedná o smlouvu tržovou či kupříkladu o směnu.²⁸

Smlouva tržová se uzavírá a zpravidla se stává pro obě strany zavazující, jakmile se účastníci smluvního vztahu shodnou v jejích esenciálních otázkách. Těmi rozumíme otázky o předmětu koupě a o výši jeho ceny. Výjimkou z tohoto pravidla by byla smlouva tržová sjednána s nějakou z odkládacích podmínek, jak je popsáno níže. K uzavření smlouvy tržové není zapotřebí žádná zvláštní forma, bylo-li by však účastníky smlouvy tržové smluveno, že bude smlouva uzavřena

²⁶ VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační*. Bratislava: nákladem Právnické fakulty univ. Komenského, 1924, str. 77-78.

²⁷ tamtéž

²⁸ VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační*. Bratislava: nákladem Právnické fakulty univ. Komenského, 1924, str. 77-78.

písemně, pak by její uzavření bylo zpravidla podmíněno právě její písemnou formou.²⁹

I poté co byla v římském světě zavedena ražená mince, byl samotný trh prováděn buď za pomoci institutu zvaného *traditio*,³⁰ tedy prostým předáním peněz a věci. Kupující v tomto případě však nezískal automaticky vlastnické právo pouhým předáním věci od prodávajícího, ale až jejím následným vydržením. Z toho důvodu si kupující navíc obvykle nechával prodávajícím za pomoci stipulace přislíbit, že po dobu, než věc vydrží, jej bude chránit před jejím odnětím. To v praxi znamenalo, že v případě nárokování věci třetí stranou musel prodávající vstoupit do soudního sporu na straně kupujícího a uvést všechny procesní námitky v jeho prospěch³¹. Pokud by ani přesto vše nebyla věc soudním rozsudkem ve vlastnictví kupujícího zachována, bylo obvyklé, že se prodávající stejnou stipulací, jakou se zavázal k ochraně před odejmutím věci, zavázal též zaplatit kupujícímu dvojnásobek kupní ceny. Tuto smluvně převzatou povinnost nazýváme jako evikční princip.³²

²⁹ ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5, str. 208.

³⁰ Institut zvaný *traditio* popisuje Milan Bartošek ve své monografii Encyklopedie římského práva jako: „převod vlastnictví, k němuž se vyžaduje faktické odevzdání věci.“ Dále je zde stanoveno, že se jedná o platný právní vztah, ve kterém strany vyjadřují souhlasnou vůli nabytí a pozbytí vlastnictví. *Traditio* umožňuje nabytí pouze věci nemancipačních. Postupem času připouští *traditio* různá uvolnění, kdy například stačí i ukázat na převáděný pozemek z dálky (*traditio longa manu*) nebo se v některých případech odevzdání jen finguje (*traditio ficta*). Zejména se pak například odevzdává věc, která převod věci pouze naznačuje (*traditio symbolica*), čímž je například předání klíče od domu. Po odpadnutí mancipace a zároveň označení věci jako *res mancipia* a *res necmancipi* nabylo *traditio* na významu a následně se v právu Justinánském stalo jediným druhem věcné smlouvy, kterou se převádělo vlastnictví věcí movitých i nemovitých, přičemž byl rozhodující zejména prvek volní.

³¹ K institutu *evictia* uvádí Milan Bartošek ve své monografii zvané Škola právníckého myšlení příklad, v němž koupil Maevius s obvyklou zárukou od Titia otroka Sticha, ale Gaius ho na něm vymáhal s tvrzením, že patří jemu. Než mezi oběma došlo k ustavení sporu, otrok Stichus zemřel. Titius poskytl při prodeji otroka Maeviovi obvyklou záruku poklidného užívání prodané věci, a pokud by došlo k evikci zavázal se zaplatit dvojnásobnou hodnotu Sticha. Pokud by k takovému sporu došlo vystupoval by Titius před soudem nikoliv vlastním jménem, nýbrž jako Maeviovi procesní zástupce. Pokud by však Maevius Titiovi včas neoznámil, že na otroka uplatňuje své právo Gaius přišel by vlastní vinnou o možnost uplatnění evikčního závazku proti Titiovi. V tomto případě byl však stěžejní okamžik Stichovi smrti. Kdyby otrok zemřel až po litiskontestaci, která byla rozhodujícím okamžikem pro stanovení rozsahu žalobního nároku, a kdyby k litiskontestaci skutečně došlo a Gaius by otroka vysoudil, musel by Titius zaplatit Maeviovi dvojnásobnou hodnotu Sticha. Pokud by však otrok zemřel ještě před uzavřením litiskontestace musel by být spor mezi Maeviem a Gaiem zastaven, protože Gaius by přirozeně již nemohl docílit vydání otroka, který zemřel přirozenou smrtí.

³² DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Dokumenty (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-625-5, str. 122.

Druhou možností bylo využití institutu *mancipatio*,³³ to zakládalo prodávajícímu obligační závazek, že věc nebude kupujícímu odňata z práva jiné třetí osoby a za pravost toho, co prohlásil nunkupací mancipační. Jinak starořímský trh, jenž byl považován za pouhou bezprostřední směnu zboží za peníze neměl v původních právních systémech žádné obligační účinky, konkrétně tak nezpůsoboval obligační nárok na vydání tržové věci ani na zaplacení kupní ceny.³⁴

Na rozdíl od jiných práv antického světa římské právo vypracovalo vlivem klasické jurisprudence, smlouvu tržovou na kontrakt konsenzuální již v období přibližně kolem druhého století před Kristem. Pro porovnání například právo řecké k takovému pojetí tržové smlouvy nikdy nedospělo, neboť vždy považovalo trh za hotový až po plném splacení kupní ceny.³⁵

Z konsenzu následně vznikaly vzájemné nároky, kdy kupující (*emptor*) měl nárok chráněný *actio empti*³⁶ na vydání věci a prodávající (*venditor*) měl možnost využít *actio venditi* na zaplacení tržové ceny. To, že nároky byly vzájemné znamená, že první strana není povinna k plnění neplní-li strana druhá.³⁷ Pokud by se však stalo, že by ten, kdo sám ještě neplnil požadoval plnění

³³ Institut *mancipatio* popisuje Milan Bartošek ve své monografii Encyklopedie římského práva jako: „formální, abstraktní a odvozené nabytí civilního vlastnictví nebo jemu podobné moci nad určitými osobami nebo věcmi.“ Dále je zde stanoveno, že původně byla *mancipatio* prodejem za hotové a následně už jen trhem obrazným (*imaginaria venditio*) nabyvatel před 5 svědky a stejně kvalifikovaným občanem, který držel váhy uchopil převáděný předmět a pronesl slavnostní formulí. Poté udeřil kouskem mědi o váhy a odevzdal ji zciziteli, který ji přijal. *Mancipatio* bylo možné provádět jen mezi římskými občany, popřípadě mezi cizci, jež měli *ius commercii*. Předměte *mancipatio* jsou svobodné osoby a *res Mancipi*. Při prodeji formou mancipace ručí zcizitel do dvojnásobné ceny převedeného práva. K mancipační formulí lze připojit další ústní prohlášení (*nuncupatio*), obsahující různé doplňky, které blíže určují podrobnosti mancipace. Mancipace úplně zanikla ve 4. století našeho letopočtu.

³⁴ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 338.

³⁵ SOMMER, Otakar. Učebnice soukromého práva římského: II. díl. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 356 s, str. 55-56.

³⁶ K institutu *actio empti* nalézáme zajímavý příklad v monografii Milana Bartoška zvané Škola právníckého myšlení. V tomto příkladu prodal Quintus Maeviovi trámy, o nichž věděl, že jsou vadné. Maevius následně použil tyto trámy na stavbu domu, který se vinou vady zřítíl. Maevius tak mohl proti Quintovi využít *actio empti* na jednoduché *interesse*. *Actiones* byly určeny především k ochraně hmotných nároků poškozených stran. V uvedeném příkladu Quintus o vadnosti trámů, jež prodal Maeviovi věděl, a proto odpovídal za veškerou škodu, která Maeviovi v důsledku vady vznikla. Pokud by však Quintus prodal Maeviovi vadné trámy v přesvědčení, že jsou bezvadné, musel by po zjištění opaku nahradit Maeviovi pouze rozdíl ceny mezi trámy bezvadnými a trámy v horší jakosti. Základem tohoto podstatného rozlišování byla skutečnost, že se Quintus dopustil podvodu, a tedy záměrně oklamal Maevia, který se domníval, že pořizuje trámy bezvadné.

³⁷ Pokud se strany nedohodnou jinak.

vzájemné, je možné jeho žalobě čelit námitkou, odborně nazývanou *exceptio non adimpleti contractus*.³⁸

4.1. Předmět koupě

Předmětem koupě neboli zbožím, mohou být nejen věci, a to jak věci movité, tak věci nemovité, ale i práva. Zejména pak mohou být prodána věcná práva užívací k věci cizí. V této skupině práv lze následně rozlišovat na práva, jež mohou být pro účely prodeje pouze zřízena (*usus*, služebnosti pozemkové) a na práva jež mohou být pro tyto účely zcela převedena (*superficies, ius in agro vectigali* a co do výkonu též *ususfructus*). Způsobilým předmětem koupě a prodeje jsou též pohledávky. Také je možné prodat celé jmění, jako například dědictví či *peculium* nebo popřípadě i celé jmění dlužníka. Za předmět koupě lze považovat i pouhé držení. Předmětem koupě může být i věc budoucí neboli věc, která ještě neexistuje. Konkrétně pak za takovou věc považujeme cokoli, co má být například teprve zhotoveno činností prodávajícího, popřípadě též budoucí plody nebo výsledek budoucího lovu. Bylo tak možné uzavřít i takovou trhovou smlouvu jejímž předmětem byly věci, jejichž existence byla v době uzavření tržové smlouvy zatím zcela nejistá.³⁹ Takovou smlouvu bylo možno uzavřít buď s podmínkou, že taková budoucí věc vznikne, anebo bez takové podmínky. Při uzavření tržové smlouvy bez podmínky budoucího vzniku věci, by pak logicky byla tržová smlouva platná i v případě, že by věc nikdy nevznikla. Tedy například pokud se neurodí obilí, či pokud se narodí mrtvá mláďata. Smlouvu bez podmínky nazýváme koupí naděje (*emptio spei*). Ačkoliv se jednalo o smlouvu riskantní, nebylo její uzavírání nezvyklé. Jejím předmětem byly především věci, za nimiž se poptávalo velké množství kupujících. Naproti tomu pro kupujícího bezpečnou trhovou smlouvu uzavíranou s podmínkou vzniku předmětu koupě nazýváme koupí věci očekávané neboli *emptio rei speratae*.⁴⁰

Předmět koupě mohl být ustanoven též alternativně, popřípadě pouze určitými specifickými znaky, tento trh pak nazýváme trhem generickým. Co ovšem nikdy nemohlo být považováno za předmět koupě jsou věci, jež nazýváme

³⁸ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 337.

³⁹ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 338.

⁴⁰ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 251.

jako *res extra commercium* neboli věci vyňaté z obchodování. Mezi věci vyňaté z obchodování patří zejména věci posvátné či jinak zasvěcené nebo veřejná místa, jakými jsou například tržiště či baziliky. Předmětem koupě se též nikdy nemohl stát svobodný člověk. Pokud by však došlo k případu, že kupující o takové vlastnosti věci nevěděl, pak sice klasičtí právníci neuznávají takovou smlouvu za platnou, ale dávají mu možnost využití institutu *actionem in factum* a *actionem empti* na náhradu takto způsobené škody. V Justiniánském právu se pak prohlašuje i taková koupě za platnou, kupující má následně možnost využití příslušné *actio* na náhradu způsobené škody.⁴¹ Za řádně uzavřenou trhovou smlouvu však nikdy nebyl uznán prodej neexistující věci kupujícímu, který o faktu že věc neexistuje nevěděl. I v tomto případě bylo kupujícímu umožněno využití *actio empti* na náhradu takto způsobené škody.⁴²

Nikdy též nebylo v římském právu možné koupit věc vlastní.⁴³ Neboť pokud k takovému případu došlo, tak kupující (vlastník) jednal dle římských právníků buď z donucení či z omylu. A ani jedno z těchto právních jednání nelze považovat za platné.⁴⁴ Naproti tomu však lze prodat věc cizí. V římském právu bylo možné nabytí derivativního vlastnictví od nevlastníka v případě ruční zástavy (*pignus*) a v případě vydržení (*usucapio*).⁴⁵

Zástavní věřitel měl právo prodat věc, aniž by byl jejím vlastníkem v případě, že zástavní dlužník vůči němu nesplnil svoji povinnost, pro kterou se mu zástavou této věci zavázal. Dle Schlichtinga existovala až do dob Diokleciána mezi smluvními stranami praxe, podle které přenesl zástavní dlužník na zástavního věřitele právo zastavenou věc v případě neplnění prodat. Ten, kdo by nabytí věc od zástavního dlužníka, nabytí by ji jako věc zastavenou. Případné nabytí od nevlastníka je spojené též s institutem vydržení. Samotné nabytí vlastnictví v důsledku vydržení bylo nezávislé na formě a na oprávnění

⁴¹Inst. 3, 23.: „*Loca sacra vel religiosa, item publica, veluti forum basilicam, frustra quis sciens emit, quas tamen si pro privatis vel profanis deceptus a venditore emerit, habebit actionem ex empto, quod non habere ei liceat, ut consequatur, quod suainterest deceptum eum non esse, idem iuris est, si hominem liberum pro servo emerit.*“

⁴²HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 338-339.

⁴³HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 338-339.

⁴⁴KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 251.

⁴⁵D 41, 1, 46.: „*Non est novum, ut qui dominium non habeat, alii dominium praebeat: nam et creditor pignus vendendo causam dominii praestat, quam ipse non habuit.*“

předchůdce, který neměl vlastnické právo a nebyl pověřený k jeho převodu.⁴⁶ Vydržení věci nabyté od nevlastníka se věnují například i Gaiovy instituce. Zde je stanoveno, že pokud věci, jež nám byly předány od nevlastníka přijmeme v dobré víře, pak nám i u nich přísluší právo jejich vydržení, a to ať už se jedná o věci mancipační či nemancipační.⁴⁷

Pokud by se trhovým předmětem stala věc získaná krádeží, je smlouva neplatná v případě, že tuto vadu znají obě strany. Pokud by o ní věděl pouze kupující, byl by trh závazný pouze pro něj, a nikoliv pro prodávajícího. Pokud by však tato skutečnost byla známá naopak pouze prodávajícímu či pokud by byla neznámá oběma stranám, pak by byla smlouva závazná pro oba účastníky smluvního vztahu.⁴⁸

4.2. Kupní cena

Kupní cena je jednou z esenciálních náležitostí tržové smlouvy. V Justiniánských institucích nalezneme jedno ze základních ustanovení o smlouvě tržové, v němž je stanoveno, že smlouva o koupi a prodeji vznikne ihned poté, co se strany dohodnou na kupní ceně. Přičemž vznik samotné smlouvy tržové není závislý od zaplacení kupní ceny či od odevzdání závdavku jakožto záruky za splnění kupní smlouvy.⁴⁹ V dalších ustanoveních se o existenci kupní ceny hovoří jako o základní náležitosti, bez níž by kupní smlouva vůbec nemohla vzniknout. Konkrétně ustanovení Inst. 3, 23, 1. uvádí, že kupní cena musí být dohodnuta, neboť existence kupní smlouvy bez stanovené kupní ceny není možná.⁵⁰

Toto konstatování je ve skutečnosti mnohem složitější a římskými právníky diskutovanější, než se na první pohled jeví. Římští právníci vedli dlouhé diskuze o tom, co vše je vlastně možné na kupní cenu považovat. Na tuto otázku nám z části odpovídá římský právník Paulus, jenž pravil, že je sporné, zda lze vůbec hovořit o kupní ceně bez peněz.⁵¹ Z výroku Paula, který označuje stanovení kupní ceny bez peněz za sporné, lze dovodit, že mezi římskými právníky

⁴⁶ BĚLOVSKÝ, Petr a Kamila STLOUKALOVÁ, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 84.

⁴⁷ Gai Inst. 2,43.: „*Ceterum etiam earum rerum usucapio nobis conpatit, quae non a domino nobis traditae fuerint, sive mancipi sint eae res sive nec mancipi, si modo eas bonae fide acceperimus, cum crederemus eum qui traderet dominum esse.*“

⁴⁸ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 338.

⁴⁹ Inst. 3, 22-23.: „*Emptio et venditio contrahitur, simulatque de pretio convenerit, quamvis nondum pretium numeratum sit ac ne arraquidem data fuerit.*“

⁵⁰ Inst. 3, 23, 1.: „*Pretium autem constitui oportet: nam nulla emptio sine pretio esse potest*“ ...

⁵¹ Paul. D. 18, 1,1,1.: „*...Sed an sine nummis venditio dici hodieque possit, dubinatur...*“

(především mezi Sabiniány a Prokuliány) existovaly na tento problém různé názory. Někteří z nich, například Sabinus a Cassius, se domnívali, že kupní cena mohla být určena i jinak než jen v penězích. Ve svých tvrzeních se pak odvolávali na bájného Homéra, a to konkrétně na následující úryvek: „*Odtud víno si vozil lid achajský, kadeří dlouhých, jedni je koupili za měď a za lesklé železo jiní, někteří za kravské kůže a jiní za živé krávy, jiní za své sluhy...*“⁵² Druhá skupina (Prokuliáni) s tímto názorem nesouhlasila. Jako důvod odmítnutí tohoto názoru uváděla, že v Sabiniány uváděném případě nebylo možné stanovit kupní cenu, ani to kdo byl prodávajícím a kdo zas kupujícím. Z tohoto důvodu Prokuliáni tvrdili, že se nejednalo o kupní smlouvu ale o směnu jedněch věcí za věci jiné. Tento názor získal po četných diskusích převahu.⁵³

Gaius se k tomuto tématu vyjadřuje ve svých institucích tak, že tržová cena musí pozůstat v ražených penězích. A považuje za sporné, zda tržovou cenu mohou tvořit i věci ostatní, jako například otrok, toga či pozemek. Dále se zmiňuje o učitelích, kteří se běžně domnívají, že se smlouva o koupi a prodeji uzavírá též směnou věcí a považuje právě tento druh smlouvy za nejhorší.⁵⁴

Stanovení kupní ceny záleželo dle základních požadavků římských klasiků ve třech základních pilířích. Cena musela být spravedlivá (*pretium iustum*), mінěná vážně (*pretium verum*) a určitá (*pretium certum*). Na následujících řádcích se pokusím tyto tři základní náležitosti kupní ceny podrobněji popsat. Na splnění prvního atributu, tedy stanovení spravedlivé ceny, je třeba nahlížet podle doby v níž byla smlouva tržová uzavírána. V klasickém právu totiž nebyla výše kupní ceny zákonem nijak omezena. Existovala zde tedy jakási smluvní volnost stran tržové smlouvy. K tomu se vyjádřil Paulus v devatenácté knize digest, kde pravil, že podobně jako lze v kupní smlouvě koupit nějakou věc levněji či prodat draž a vzájemně se takto poškodit, je takto možné činit i podle práva *locatio conductio*.⁵⁵ Toto Paulovo tvrzení tedy vlastně znamená, že v klasickém právu bylo

⁵² KINCL, Jaromír. Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, 326 s. ISBN 978-807380-054-3, str. 217.

⁵³ ANTALOVÁ Blažena, Kúpňá cena v římskom práva, Constans et perpetua voluntas, pocta Petrovi Blahovi k 75. narodeninám, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014 str. 2-3.

⁵⁴ Gai Ins. 3, 141.: „*Item pretium in numerata pecunia consistere debet. Nam in ceteris rebus an pretium esse possit, veluti homo aut toga aut fundus alterius rei pretium esse possit, valde quaeritur. Nostris praeceptores putant etiam in alia re posse consistere pretium. Unde illud est, quod vulgo putant per permutationem rerum eptionem et venditionem contrahi, eamque speciem emptionis venditionis que esse;...*“

⁵⁵ D. 19,2,22,3.: „*Quemadmodum in emendo et vendendo naturaliter concessum est quod pluris sit minoris emere, quod minoris sit pluris vendere et ita invicem se circumscribere, ita in locationibus quique et conductionibus iuris est.*“

kontrahentům dovoleno navzájem se oklamat a podvést, ač každý z nich mohl v dobrém úmyslu sledovat vlastní cíl. I zde však platila všudypřítomná výjimka. Pokud kontrahent užíval takových prostředků, kterými by uvedl druhou stranu v omyl, odpovídal by následně za podvodem způsobenou škodu.⁵⁶ V postklasickém právu se pak ve prospěch prodávajícího prosadila myšlenka, že každá věc by měla mít spravedlivou cenu, což potvrzovali i císaři Dioklecián a Maximián v C. 4,44,2.⁵⁷

Zmíněné císařské rozhodnutí též v poslední větě upřesnilo, co bylo považováno za cenu nízkou. A to, pokud kupující nezaplatil ani polovinu ceny skutečné hodnoty věci. Pokud by se tak stalo nabízela se dvě možná řešení, a to pro obě smluvní strany. Ve prospěch prodávajícího byla dána možnost získat předmět koupě zpět, a naopak ve prospěch kupujícího byla dána možnost doplatit plnou hodnotu věci a následná možnost si věc ponechat ve svém vlastnictví.⁵⁸

Kupní cena musela být vážně míněná a měla představovat skutečnou protihodnotu věci kupované. To znamená, že stanovení kupní ceny mělo být skutečné, a nikoliv pouze předstírané pro zakrytí jiného právního úkonu. Pokud by se cena jen předstírala nedošlo by k dokončení právního úkonu a k uzavření tržové smlouvy jako takové. Pro představu lze uvést případ, kdy k předstírání kupní ceny mohlo běžně dojít, a to při vztahu manželů v případě *matrimonium sine in manum conventione*,⁵⁹ ve kterém bylo darování mezi manželi jednoznačně zakázáno. Pokud tedy chtěl manžel manželce něco darovat a ona chtěla dar

⁵⁶ ANTALOVÁ Blažena, Kúpná cena v rímskom práva, Constans et perpetua voluntas, pocta Petrovi Blahovi k 75. narodeninám, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014, str. 3-4.

⁵⁷ C. 4,44,2.: „*Rem maioris pretii si tu vel pater tuus minoris pretii distraxit, humanum est, ut vel pretium te restituente emporibus fundum venditum recipias auctoritate intercedente iudicis, vel, si emptor elegerit, quod deset iusto pretio recipies, minus autem pretiom esse videtur, si nec dimidia pars veri pretii sit.*“

⁵⁸ ANTALOVÁ Blažena, Kúpná cena v rímskom práva, Constans et perpetua voluntas, pocta Petrovi Blahovi k 75. narodeninám, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014, str. 4.

⁵⁹ Právnické učebnice rímského práva popisují takové manželství jako svazek, jehož charakteristickým rysem je skutečnost, že se nemění právní postavení ani jednoho z manželů. Tedy žena nepřestupuje do rodiny svého manžela a zůstává tak buď osobou *sui iuris*, pokud by už neměla otce nebo zůstává i nadále podřízena otcovské moci ve své původní rodině. V tomto typu manželství nevznikne manželovi nad manželkou žádná *manus* ani žádná jiná moc. Předchůdcem volného manželství bylo manželství přísné *matrimonium cum in manum conventione*, v němž jasně převažovala postava muže. Manželka se po uzavření takového manželství zcela podřízovala moci manžela a opouštěla rodinu původní. Manželka byla v tomto manželství vůči manželovi v postavení dcery a vůči svým dětem v postavení sestry. Od manželství přísného se však postupem času opouštělo až se stalo velmi vzácným. Termín *manus* pak zcela vymizel až za dob Justiniána.

přijmout, předstírali navenek, že se nejedná o darování, nýbrž o koupi.⁶⁰ V takovém případě tedy po právu nevznikla ani kupní smlouva ani nedošlo k darování.⁶¹

Posledním ze základních stavebních pilířů k určení kupní ceny bylo stanovení kupní ceny určitě či přesněji řečeno určitelně.⁶² Za určité ustanovení kupní ceny pak bylo možné považovat jak sumu pevně stanovenou v penězích, na níž se strany dohodly, tak i cenu určitelnou objektivně (*pretium debet esse certum*). K takové určitelnosti kupní ceny stačilo, aby ji bylo možné nepochybně stanovit. Jako příklad lze uvést stanovení kupní ceny předmětu koupě, dle jeho současné ceny na trhu. I Ulpinián popsals v digestech možnost, kdy sice kupní cena nebyla pevně ustanovena v penězích, ale i přesto jí bylo možno považovat za určitelnou.⁶³ Ulpinián v tomto textu tvrdí, že i když byla kupní cena dohodnutá jen dle kritérií, koupím (zboží) za tolik peněz, za kolik jsi ho koupil ty nebo koupím (zboží) za tolik peněz, kolik mám ve své podkladnici, byla kupní smlouva platná, neboť dle něj nebyla takto určená kupní cena neurčitá, nýbrž spíše neznámá. Nato Gaius v D. 18,1,35,1. uvádí, že úkon nevznikne, pokud prodávající nabídne kupujícímu, že může zboží odkoupit za tolik, kolik považuje za spravedlivé.⁶⁴ V tomto případě tedy smlouva trhová nevznikne z toho důvodu, že kupní cena nemohla být určena pouze jednou ze stran smluvního vztahu.⁶⁵

⁶⁰Konkrétní příklad uvádí i Bartošek ve své knize škola právnického myšlení. V tomto příkladu poskytl Maecenas své bývalé manželce Terenii dar, aby se k němu vrátila. Terenia se na základě tohoto daru k Maecenasovi skutečně vrátila. Zůstala s ním však jen na takovou dobu, kterou považovala za nezbytnou a následně se s ním opět rozvedla a zamýšlela si jako, díky daru, bohatá nevěsta vzít jiného muže, Lucana. Právníci se zabývali tím, zda Maecenův dar podléhal zákazu darování mezi manželi, jež bylo v dané době ještě uznáváno za neplatné. Hlavní účelem tohoto zákazu bylo zabránit neodůvodněným přesunům majetku mezi rodinami manželů. V tomto případě bylo třeba zjistit, zda ačkoliv byl dar darován až po rozvodu, tímto způsobem nedošlo k jakémusi obcházení zákona, neboť následně došlo k opětovnému sňatku. Právníci protichůdných stran měli samozřejmě protichůdné názory. Těžištěm sporu byla otázka, zda byl první rozvod mezi Maecenasem a Terenií opravdový a vážně míněný, pak by darování bylo platné. Pokud by však byl zrekonstruován jen takzvaně na oko, aby Terenia mohla přijmout dar, pak by darování bylo neplatné.

⁶¹ ANTALOVÁ Blažena, Kúpna cena v rímskom práva, Constans et perpetua voluntas, pocta Petrovi Blahovi k 75. narodeninám, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014, str. 4-5.

⁶²Inst. 3,23,1.: „*Pretium autem constitui oportet: nam nulla emptio sine pretio esse potest, sed et certum pretium esse debet...*“

⁶³Ulp. D. 18,1,7,1.: „*Huiusmodi emptio, quanti tu eum emisti, quantum pretii in arca habeo, valet: nec enim incertum est pretium tam evidenti venditione: magis enim ignoratur, quanti emptus sit, quam in rei veritate incertum est.*“

⁶⁴D. 18,1,35,1.: „*Illud constat imperfectum esse negotium, cum emere volenti sic venditor dicit: quanti velis, quanti aequum putaveris, quanti aestimaveris, habebis emptum...*“

⁶⁵ANTALOVÁ Blažena, Kúpna cena v rímskom práva, Constans et perpetua voluntas, pocta Petrovi Blahovi k 75. narodeninám, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014, str. 6.

K problematice stanovování výše kupní ceny v římské právu je ještě vhodné uvést, které subjekty a s jakými právními účinky se mohly k výši kupní ceny vyjádřit. V úvahu přicházely tři možnosti – kupující, prodávající a případně třetí osoby. Běžně se kupní cena stanovovala, jak již bylo výše řečeno, dohodou prodávajícího a kupujícího. V takovém případě vznikla, při dodržení všech náležitostí, platná tržová smlouva. V úvahu však ještě přicházela možnost určení kupní ceny třetí osobou. K této otázce se vyjádřil Gaius ve svých institucích, kde uvádí dva protichůdné názory různých právníků, přičemž jedni ocenění zboží třetí osobou za kupní smlouvu uznávají, zatímco druzí ne.⁶⁶ Z tohoto konstatování je možné usoudit, že se klasici v otázce stanovení kupní ceny třetí osobou příliš neshodli.

V závislosti na konkrétní situaci mohlo při určování kupní ceny třetí osobou dojít i k určitým komplikacím. Mohlo se například stát, že třetí osoba, která měla cenu určit, buď ocenění předmětu koupě odmítla provést či dokonce zemřela. V takovém případě tržová smlouva vůbec nevznikla, respektive se stala nicotnou. Avšak ani v případě, že třetí strana s určením kupní ceny souhlasila, nemuselo být její rozhodnutí definitivní.⁶⁷ Na jedné straně totiž římské právo umožnilo třetí osobě stanovit kupní cenu, na straně druhé pro ni však stanovilo i jistá omezení – právní řád omezil třetí osobu při určování kupní ceny v tom smyslu, že nemohla určit kupní cenu zcela libovolně. Nýbrž jí povolil určit pouze takovou kupní cenu, která odpovídala takzvanému *arbitrium boni viri* neboli dobrozdání řádného občana.⁶⁸

V Justiniánském právu se pak k určování kupní ceny třetí osobou uvádí, že pokud se kupní strany dohodly na ocenění zboží třetí osobou, vznikne kupní smlouva v případě, že třetí osoba zboží skutečně ocení. Pak je třeba zaplatit určenou kupní cenu. Pokud by však třetí osoba zboží ocenit odmítla, pak kupní smlouva vůbec nevznikne.⁶⁹

⁶⁶Gai. Inst. 3,140.: „*Praetium autem certum esse debet. Nam alioquin si eta inter nos convenerit, ut quanti Titius rem aestimaverit, tanti sit empti, Labeo negavit, ullam vim hoc negotium habere; enius opinionem Cassius probat. Ofilius et eam emptionem et venditionem; cuiu sopinionem Proculus secutus est*“...

⁶⁷ANTALOVÁ Blažena, Kúpna cena v rímskom práva, Constans et perpetua voluntas, pocta Petrovi Blahovi k 75. narodeninám, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014, str. 8.

⁶⁸Zákon nemá přesnou definici, ale spoléhá se zde na korektní rozsouzení čestným člověkem.

⁶⁹Inst. 3,20-23,1.: „*Aliquin si ita inter aliquo sconvenerit, ut, quanti titius rem aestimaverit, tanti sit empti: intet veteres satis abundeque hoc dubitabatur, sive constat venditio sive non. Sed nostra decisio ita hoc constituit, it, quotiens sic composita sit venditio „quanti ille aestimaverit“, sub hac*

4.3. Závdavek

Klasické římské právo znalo pouze jeden druh závdavku, a to závdavek na důkaz uzavřené smlouvy (takzvaný *arrha confirmatoria*). Po splnění smlouvy ho jeho příjemce vrátí, popřípadě jsou-li závdavkem peníze a příjemcův nárok je peněžního charakteru, započtou se tyto peníze na plnění. Závdavek se rovněž vrátí pozbude-li smlouva účinnosti. Pokud však smlouva není splněna, nemá závdavek žádnou zvláštní funkci. Jeho příjemce může podat žalobu na splnění smlouvy nebo na náhradu škody způsobenou jejím nesplněním. Následně však musí závdavek vrátit zpět jeho odevzdateli. Až teprve v právu Justiniánském se začíná vyskytovat závdavek *poenální*, a to patrně pod vlivem práv řecko-orientálních. Tento druh závdavku trestá za zaviněné zmaření smlouvy. A to toho, kdo závdavek dal jeho ztrátou. A naopak toho, kdo závdavek přijal povinností vrátit jeho dvojnásobek. Zajišťuje tak splnění smlouvy, popřípadě umožňuje za uvedených podmínek od smlouvy odstoupit.⁷⁰

4.4. Práva a povinnosti smluvních stran

„Z obligační smlouvy trhové vznikají vzájemné závazky a oprávnění stran, a to závazek prodatelův předati věc (resp. právo kupitelovo na předání věci), kterýž závazek může být kupitelem uplatňován actione empti, dále závazek kupitelův zaplatiti tržní cenu (resp. příslušné právo prodatelovo), k jehož realizaci slouží prodatelovo actio venditi. Nutno nyní přikročiti k bližšímu vymezení zmíněných základních závazků stran, jak byly vědecky vypracovány římskou pravovědou.“⁷¹

4.4.1. Závazky kupujícího a přechod nebezpečí škody na věci

Kupující je především povinen zaplatit prodávajícímu kupní cenu. Poté co mu byla věc odevzdána, má z ceny platit úrok a též má nahradit nutný a prospěšný

condicione stare contractus, ut si quidem ipse qui nominatus est pretium definiarit, omnimono secundum eis aestimationem et pretium persolvatur et res tradatur, ut venditio ad efectu perducatur, emptore quidem ex empto actione, venditore autem ex venditio agente, sin autem ille qu nominatus est vel noruerit vel non potuerit pretium definire, tunc pro nihilo esse venditionem quasi nullo pretio statuto.“

⁷⁰ SOMMER, Otakar. Učebnice soukromého práva římského: II. díl. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 356 s, str. 55-56.

⁷¹ VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační*. Bratislava: nákladem Právnické fakulty univ. Komenského, 1924, str. 80.

náklad, který prodávající učinil.⁷² Druhou ze základních povinností kupujícího je pak věc od prodávajícího převzít.⁷³ Povinnosti zaplatit kupní cenu se kupující nezbaví ani v případě, že kupovaná věc zahynula ještě před tím, než mu byla odevzdána, a to důvodu nahodilé zkázy (vyšší moci). Neboť nebezpečí nahodilé zkázy věci nese kupující (*perfecta emptione periculum ad emptorem respiciet*).⁷⁴

V mnohých případech však docházelo k různým modifikacím a *periculum* tak přešlo na kupujícího až později. Například:

- a) při prodeji generickém, kdy na kupujícího přechází nebezpečí záhuby věci či jejího zhoršení, teprve až když byly určeny individuální kusy prodáváného zboží. Dále též při koupi genericky (druhově) určeného zboží, pokud by byla kvantita věcí prodána nikoliv za cenu úhrnkovou, nýbrž za cenu, která je stanovena pro tu určitou jednotku míry, váhy nebo například počtu, považuje se trhová smlouva za uzavřenou s odkládací podmínkou. A to, že skutečná cena bude pevně stanovena až skutečným odměřením, odvážením či odpočtením od celku. Dokud není takto určeno přechází na kupujícího opět jen riziko zhoršení věci, nikoliv však riziko její zkázy.
- b) Dalším z případů může být trhová smlouva s odkládací podmínkou (blíže k podmínkám v kupní smlouvě viz níže). Pokud je trhová smlouva spojena s takovou podmínkou, přejde na kupujícího nebezpečí zkázy až po jejím splnění, naproti tomu nebezpečí „pouhého“ zhoršení věci, postihuje kupujícího po celou dobu.
- c) Bylo-li prodáno více věcí alternativně, náleží až do doby, do které se obligace nesoustředila na jeden jediný předmět, nebezpečí na prodávajícím, a to do takové míry, že pokud uhyne či se zkazí jedna věc

⁷² HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 341.

⁷³ Klasický příklad vztahující se k povinnostem kupujícího uvádí Milan Bartošek ve své knize zvané Škola právnického myšlení. V tomto příkladu Maevis prodal Titiovi kameny na svém pozemku, Titius si však zakoupené kameny neodvezl. Je možné v takovém případě žalovat Titia žalobou z kupní smlouvy? Na tuto otázku nalezneme odpověď v devatenácté knize Digest, kde je stanoveno, že pokud si kupec nechce odvézt kameny z pozemku prodejce, je možné ho žalovat z prodeje, aby si je odvezl. Neboť kupní smlouva se stala perfektní okamžikem shody o předmětu koupě a kupní ceně mezi stranami. Titius pak byl povinen odvézt kameny z Maeviaova pozemku, neboť jednou z kupcových hlavních povinností bylo koupenou věc odebrat. Maevis mohl proti Titiovi nastoupit s žalobou *actio venditi* s požadavkem, aby si odvezl své kameny z Maeviaova pozemku, popřípadě mohl požádat prétora, aby vydal *interdikt*, kterým by Titiovi nařídil, aby kameny z Maeviaova pozemku okamžitě odvezl.

⁷⁴ VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační*. Bratislava: nákladem Právnické fakulty univ. Komenského, 1924, str. 81.

bez jeho zavinění, bude za ní muset kupujícímu vydat věc jinou. Pokud by však už zbýval jen jediný poslední předmět, přešlo by nebezpečí škody na věci na kupujícího. Naproti tomu při trhu generickém nemusí kupující vůbec zaplatit tržovou cenu, pokud se náhodou zkazila či uhynula určitá zásoba, od které se měla prodávaná kvantita teprve odloučit.⁷⁵

„Původ a úplný dosah zásady o *periculum emptoris* jest sporný. Bylo vysloveno mínění, že kompilátoři jsou původci učení o kupitelově nebezpečí, že klasické právo znalo zásadu opačnou, totiž prodatelovo nebezpečí až do odevzdání. Je však pravděpodobnější, že již klasičtí právníci kasuisticky rozhodovali, že risiko zhoršení a zkázy prodané věci, jmenovitě následkem živelních příhod a přírodních procesů, nese kupitel, a že kompilátoři, generalisující tato rozhodnutí formulovali všeobecnou a abstraktní zásadu o *periculum emptoris*.“⁷⁶

4.4.2. Závazky prodávajícího a odpovědnost za vadné plnění

Prodávající je především povinen převést předmět kupní smlouvy do majetku kupujícího. Do chvíle, než dojde k odevzdání věci, má prodávající též povinnost o věc řádně pečovat a opatrovat ji proti poškození či zkáze (úhynu). Dle pravidla *commodum eis esse debet, cui periculum est*, smí kupující navíc též požadovat, aby mu bylo vydáno vše, co od doby uzavření trhu k věci kupované přibylo (tím může být například naplavená část pozemku či majetek otroka). Pokud by byla již prodaná věc, ještě však před jejím odevzdáním kupujícímu, od prodávajícího ukradena či pokud by byla poničena třetí osobou, aniž by za to prodávající nesl vinu, mají pak být právní nároky, jež by prodávajícímu vznikly za takovou osobou, postoupeny na kupujícího.⁷⁷

V historickém právním vývoji evikční obligace se naskytují tři různé co do času po sobě jdoucí právní instituty:

- a) podle zákona XII desek zakládala *mancipatio* sama o sobě pro mancipanta, tedy pro prodávajícího, závazek zastávat se na soudě kupujícího, pokud by proti němu třetí osoba vindikovala předmět kupní

⁷⁵ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 342.

⁷⁶ VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační*. Bratislava: nákladem Právnické fakulty univ. Komenského, 1924, str. 81.

⁷⁷ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 343-344.

smlouvy nebo pokud by naopak kupující vindikoval takový předmět od třetí osoby. Pokud by ani přesto kupující před soudem neuspěl, náležela mu proti prodávajícímu pohledávka, na zaplacení dvojnásobku kupní ceny. Později byl tento závazek prodávajícího přejet jako zvláštní stipulace.

- b) Pokud nebyl trh uskutečněn mancipací, ale pouhou tradicí bylo ve starším právu nezbytné uskutečnit zvláštní stipulační smlouvu. Bez ní by totiž nevzešel kupujícímu vůči prodávajícímu žádný evikční závazek. Tato stipulace zabezpečovala slib prodávajícího, jenž zajišťoval kupujícímu buď *habere licere* nebo zaplacení určité peněžité sumy pro případ, že by došlo k evikci (zpravidla se jednalo o dvojnásobnou kupní cenu). Podle ediktu aedilského mohl být prodávající dokonce i donucen zavázat se ke *stipulatione duplae*. Postupem času se stala evikční stipulace vynutitelnou i podle práva civilního.
- c) V klasickém právu platilo, že i kdyby strany opomněly evikční stipulaci učinit, tak bylo možné, došlo-li by k evikci, žádat plnění *interesse* i ze samotné smlouvy trhov⁷⁸.

Evikční závazek všeobecně předpokládá, že kupujícímu bylo držení věci odňato na základě soudního rozsudku. Nezáleží na tom, zda právo třetí osoby, pro které bylo držení věci kupujícímu odňato je právem věcným (vlastnictví, *ususfructus*, zástavní právo) nebo pouze právem obligačním. Za evikci se též považuje, pokud by byl prodán člověk uznán nálezem soudu za člověka svobodného. Evikční nárok vzchází i v případě, že byla kupujícímu odňata pouze část koupené věci. Věc však musí být kupujícímu odňata kvůli nedostatku práva prodávajícího věc prodat. Navíc zde takový nedostatek musel být již ve chvíli, kdy byla trhov⁷⁹ smlouva uzavřena. Co se týká obsahu evikční obligace směřují *actione empti* a *ex stipulatione duplae* ke dvojnásobku ceny trhov⁷⁹. Pokud by nastalo pouze zmíněné částečné *evictio*, lze z původního dvojnásobku požadovat pouze část.⁷⁹

Na základě *actione empti*, kupujícímu náleží též náhrada veškeré škody a ušlého zisku, která kupujícímu z vadného plnění prodávajícího vznikla. Naproti tomu by však kupujícímu evikční nárok nepříslušel, pokud by byl předchozí

⁷⁸ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 343-344.

⁷⁹ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 346.

domluvou stran vyloučen. Evikčního závazku plynoucího z mancipace mohl být prodávající zproštěn tím, že věc byla převedena na kupce za pomoci *mancipatione nummo uno*, čímž byla *actioe autoritatis* omezena na pouhé *duplum* nominální ceny. Nárok evikční chráněný *actioe empti* též odpadá, pokud se ho kupující zřekne zvláštní úmluvou (*pactum de non praestanda evictione*). Ovšem podle Juliana, jemuž však odporuje Ulpian, má taková úmluva pouze ten účinek, že se prodávající, nastane-li *evictio*, osvobodí od povinnosti plnit *interesse*. Následně však bude zavázán vrátit kupní cenu, kterou obdržel. *Pactum de non praestanda evictione* se nepoužije, pokud by prodávající úmyslně zamlčel kupci právo třetí osoby. Nárok evikční je též vyloučen, jestliže kupující již při trhu věděl, že se jedná o věc cizí nebo o věc stíženou právy jiné osoby.⁸⁰

Kupující se může na prodávajícím též hojit pro vlastnosti předmětu koupě. V takovém případě hovoříme o faktických vadách na předmětu tržové smlouvy. Přímé ručení prodávajícího za faktické vady na předmětu věci se však vyskytuje jen při mancipaci pozemku. Prodávající zde ručí za výměru mancipovaného pozemku na dvojnásobek ceny té části pozemku, jíž se ve skutečnosti nedostává. Dále se pak ručení mohlo opírat jedině o prohlášení v mancipační nunkupaci nebo o provedenou stipulaci (*prommisum*). Popřípadě také u věci *res necmancipi* o výslovnou vedlejší úmluvu obsaženou v kupní smlouvě, z níž by pak příslušela *actio empti* na náhradu škody. Jen v případě úmyslného zamlčení informace prodávajícím by náležela kupujícímu *actio empti* bez dalšího.⁸¹

Nové myšlenky pro ručení za faktické vady pak byly do stávající úpravy vneseny ediktem kurulských aedilů. Edikt aedilský se původně vztahoval přímo pouze na prodej otroků a zvířat na tržnici, avšak jeho hlavní ustanovení bylo následně užíváno i na prodej jiných věcí, a to jak věcí movitých, tak nemovitých. A to jak na tržnici, tak i mimo ni.⁸² Kurulští aedilové,⁸³ jejichž hlavní činnost spočívala ve výkonu dozoru na tržišti, stanovili pro tržové smlouvy různé povinnosti prodávajících. Mezi tyto povinnosti řadíme například oznámení kupci určitých vad otroků a tažných dobytčat přiváděných na trh. Mimo to se musí

⁸⁰ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 346.

⁸¹ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 346-347.

⁸² ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt*. Praha: WoltersKluwer Česká republika, 2010. Klasická právnícká díla (WoltersKluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5, str. 221.

prodávající při prodeji otroků stipulačně zavázal, že otrok nemá žádné ediktální vady, popřípadě že má slíbené přednosti. Vedle toho se prodávající navíc zavazuje stipulací pro zaplacení dvojnásobné kupní ceny (*duplum*) pro případ, že by došlo k evikci. Pokud by později vyšly nějaké vady najevo, přísluší kupci ze stipulace žaloba na *interesse*. Při nedodržení těchto povinností pak plynuly následující sankce:

- a) vyjdou-li najevo ediktální vady, které nebyly kupujícímu při prodeji oznámeny a o nichž kupující nevěděl, může se kupující bez ohledu na garanční stipulaci domáhat zrušení trhu do šesti měsíců a do roka poměrného snížení kupní ceny.
- b) Tytéž žaloby přísluší kupujícímu při stejných lhůtách, pokud se ukáže, že věc nemá přislíbené přednosti nebo že má jiné než ediktální vady, které byly ve smlouvě výslovně vyloučeny, popřípadě že byly ediktální vady vědomě zamlčeny.⁸⁴

Žaloba na slevu z kupní ceny se nazývá *actio quanti minoris* a žaloba o úplné zrušení trhu *actio redhibitoria*. Účelem druhé žaloby je sjednat mezi stranami původní stav. Tedy takový stav, jaký tu byl ještě před uskutečněním prodeje, avšak nikoliv s účinkem rozvazovací podmínky. Stejný účinek může mít i žaloba první, a to v případě je-li vada, a tudíž i snížení kupní ceny, velmi značné. Pro různé vady může být použito více žalob. Dojde-li ke ztrátě věci, nezanikají již jednou vzniklé nároky.⁸⁵

4.5. Vedlejší úmluvy

V kupní smlouvě mohly být sjednány i různé vedlejší úmluvy. Takové úmluvy na následujících řádcích rozdělují na úmluvy, jež se zřizovaly ve prospěch prodávajícího, a naopak na úmluvy, jež byly zřizovány ve prospěch kupujícího.

4.5.1. Úmluvy zřizované ve prospěch prodávajícího

První z úmluv zřizovaných ve prospěch prodávajícího byla výhrada lepšího kupce. Trh byl uzavřen pod zápornou podmínkou, podle níž se trh zrušuje, pokud se do určité doby od uzavření trhu vyskytne pro tutéž věc jiný kupec, který by prodávajícímu učinil výhodnější nabídku. Výhodnější nabídkou třetí osoby se

⁸⁴ SOMMER, Otakar. Učebnice soukromého práva římského: II. díl. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 356 s, str. 61-62.

⁸⁵ ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt*. Praha: WoltersKluwer Česká republika, 2010. Klasická právnícká díla (WoltersKluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5, str. 220.

trh samozřejmě ruší pouze v případě, pokud by prodávající takovou nabídku přijal. První kupující pak může učinit novou nabídku již by nabídku druhého potenciálního kupujícího předražil (*alternativa facultas*). *In diem addictio* může být buď podmínkou odkládací či rozvazovací. Pokud by se jednalo o podmínku rozvazovací, má splnění podmínky takový účinek, že se vlastnictví věci vrací bezprostředně zpět k prodávajícímu a věcná práva zřízená kupujícím přímo pomíjejí. Krom toho vzniká prodávajícímu proti kupujícímu možnost využití *actio venditi* na vrácení těžených plodů, a naopak kupujícímu vzniká vůči prodávajícímu možnost využití *actio empti* na náhradu nezbytně učiněných nákladů.⁸⁶

Další z vedlejších úmluv zřizovaných ve prospěch prodávajícího je známá jako *lex commissoria*. Tato úmluva zakládá právo prodávajícího odstoupit od smlouvy, pokud nebude tržová cena do určité doby zaplacená.⁸⁷ „K uzavřenému trhu byla připojena doložka: *si ad diem pecunia soluta non sit fundus inemptus sit* (nebude-li do určitého dne zaplacen, nepovažuje se pozemek za koupený). Sabinus vykládal úmluvu tu ve smyslu výminky odkládací (trh se stává perfektní teprve zaplacením). Pozdější právníci však, Pomponius, Ulpianus, Paulus, vykládají ji jako úmluvu o rozvázání hotového, již trhu, nebude-li zaplacen (*pactum resolutionis*). V interpolovaných místech kompilace vykládá se v prvním nebo druhém smyslu podle úmyslu stran.“⁸⁸ I tato úmluva může být buď podmínkou odkládací nebo podmínkou rozvazovací. V pochybnostech se pokládá za podmínku rozvazovací. Za splněnou se pak považuje ve chvíli, kdy ani po uplynutí předem stanovené doby kupující nenabídl řádné zaplacení tržové ceny a prodávající v návaznosti na to projevil vůli k odstoupení od trhu. Účinkem nastoupení takovéto rozvazující podmínky je také to, že vlastnictví připadá *ipso iure* zpět prodávajícímu a připadá mu možnost využití *actio venditi* na vydání plodů těžených od kupujícího a na náhradu škody, kterou mu takovým jednáním kupující způsobil. Co bylo pak dáno prodávajícímu od kupujícího jako *arra* nebo splátka si smí prodávající ponechat.⁸⁹

⁸⁶ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 350.

⁸⁷ tamtéž

⁸⁸ VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační*. Bratislava: Nákladem Právnické fakulty univ. Komenského, 1924, str. 89.

⁸⁹ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 350-351.

Takzvané *pactum de retrovendendo* neboli výhrada zpětné koupě je úmluva, podle které je prodávající oprávněn odstoupit od kupní smlouvy, pokud vrátí kupujícímu obdrženou kupní cenu. Proávajícímu se pak zde připouští *actio in factum* a později i *actio venditi* či za Justiniána také *actio praescriptis verbis* na vrácení prodané věci od kupujícího. Navíc je ještě možné uvést výhradu práva předkupního neboli takzvané *pactum protimiseos*, což je úmluva, kterou kupující slibuje, že v případě, kdy by chtěl prodat věc koupenou, nabídne ji k odkoupení nejprve prodávajícímu. Z této úmluvy pak přísluší prodávajícímu *actio venditi*.⁹⁰

4.5.2. Úmluvy zřizované ve prospěch kupujícího

První z vedlejších úmluv ke smlouvě tržové zřizované ve prospěch kupujícího je takzvaná koupě na zkoušku. Taková smlouva je uzavřena pod podmínkou, že trh vznikne jen v případě, že se bude předmět koupě kupujícímu líbit. Tato úmluva se pokládá za podmínku odkládací. V právu klasickém nebyla tato smlouva pokládána za podmíněnou smlouvu tržovou, nýbrž za nepojmenovaný kontrakt. Dle tohoto kontraktu se příjemce věci zavazuje k jejímu vrácení, nebude-li se mu taková věc líbit. Naopak prohlášením toho, že se mu předmět koupě líbí, pak zakládá smlouvu tržovou. Naproti tomu právo Justiniánské uznává onu koupi na zkoušku přímo za tržovou smlouvu podmíněnou suspenzivně. Koupě na zkoušku může být též smlouvou tržovou s rozvazovací podmínkou. Za splnění se tato podmínka považuje prohlášením nelibosti kupujícího nad předmětem koupě. Nastoupení této podmínky má však pouze účinek obligační. Proávající je vázán vrátit kupní cenu a kupující zase předmět koupě. Věcná práva, jimiž kupující věc v mezcíase obtížil zůstávají. K provedení nároků se kupujícímu připouští využití *actio empti* nebo *actio in factum*.⁹¹

Při koupi vína bývalo zvykem, že si kupující vyhradil právo odstoupit od kupní smlouvy, jestliže po ochutnání zakoupeného vína zjistí, že se víno zvrhlo (*degustatio vini*). Nebezpečí zkázy i zhoršení kvality před rozhodnutím podmínky náleží na prodávajícím. Stala-li by se ovšem škoda vinou kupujícího nebo zanedbáním kustodie, byl by pak k náhradě povinen kupující.⁹²

⁹⁰ tamtéž

⁹¹ tamtéž

⁹² HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 351.

4.6. Zrušení smlouvy trhové

Uzavřená trhová smlouva může být zrušena buď dohodou stran nebo z různých důvodů i proti vůli druhé strany. Takovým důvodem může být například naplnění některých z podmínek při uzavření podmíněné tržní smlouvy nebo při zrušení trhu pro značné vady věci podle výše zmíněného ediktu aedilského. Zpravidla se trh rozvazuje i žalobami *actio empti* či *actio venditi* nebo pokud by byla jedna ze stran pohnuta k uzavření kupní smlouvy nepoctivostí či donucením ze strany druhé.⁹³

⁹³ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt*. Praha: WoltersKluwer Česká republika, 2010. Klasická právnícká díla (WoltersKluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5, str. 224.

5. Institut koupě v českém právu

5.1. Exkurs – vývoj kupní smlouvy v českém právu

Koupí se v českém právním prostředí rozumí základní smluvní institut, jenž společně se směnou a darováním upravuje převod věci do vlastnictví jiné osoby.⁹⁴ Historie kupní smlouvy v českém právu sahá daleko do historie. Kořeny kupní smlouvy tak nacházíme již ve výše podrobně popsané římské smlouvě tržové *Emptio Venditio*, od níž se její úprava nadále odvíjela.

Určité rozdělení právní úpravy v oblasti uzavírání obligacních smluv na smlouvy obchodní a neobchodní bylo na území Česka znatelné již v období 19. století. Smlouva tržová byla v této době upravena primárně v zákoně č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský (dále jen „**ABGB**“). Ten smlouvu tržovou popisuje jako smlouvu, již jeden z účastníků tržové smlouvy přenechává věc za určitou částku jiné osobě (druhému účastníkovi tržové smlouvy). Přičemž prodávající drží vlastnické právo až do odevzdání předmětu koupě.⁹⁵ Jistě stojí za zmínku, že ABGB byl, jak je známo, pro svoji dobu nejvýznamnějším a zároveň velice vyspělým právním dílem. ABGB primárně vycházel právě z římského práva, jehož vliv je v tomto zákoníku téměř hmatatelný. ABGB byl platným zákoníkem, ačkoliv s několika dílčími novelami, až do roku 1950. A především zmíněný římskoprávní základ by dle názorů většiny právních historiků důvodem pro jeho dlouhé trvání a fungování. ABGB byl nahrazen zákonem č. 141/1950, občanský zákoník. Tento zákoník nepřinesl oblasti kupní smlouvy žádné výrazné změny, a to ani přes nepříznivou politickou situaci, která se vlastnického práva dotýkala. Tento zákoník byl následně rekonodifikován a nahrazen zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.⁹⁶

Dualismus právní úpravy v českém právním prostředí v oblasti kupní smlouvy přineslo nabytí účinnosti obchodního zákoníku v roce 1991. Od té doby byla pro české právo dvojí úprava institutu kupní smlouvy přímo charakteristická, a to až do nabytí účinnosti občanského zákoníku. Pojem kupní smlouvy jsme tedy

⁹⁴NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, str. 111.

⁹⁵Zákon č. 946/1811 § 1053 stanoví, že: „*Tržovou smlouvou přenechává se věc za určitou částku peněz jiné osobě. Náleží tak jako směna k právním důvodům, nabytí vlastnictví. Nabytí nastává teprve odevzdáním koupeného předmětu. Až do odevzdání podrží prodáváč právo vlastnické.*“

⁹⁶HADAMČÍK, Lukáš. Selucká, M. a kol. *Koupě a prodej. Nový občanský zákoník. Společná evropská právní úprava prodeje*. Praha: C. H. Beck, 2013, 265 s.. Právní rozhledy. 2014, č. 6, s. 212.

mohli nalézt jak v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**starý občanský zákoník**“), jímž se zrušoval výše zmíněný zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Tak v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „**obchodní zákoník**“). Pokud bychom výklad institutu koupě v obou zákonících hodně zjednodušili, dalo by se říct, že ve starém občanském zákoníku byla obsažena především úprava vztahů mezi obchodníky a spotřebiteli. Zatímco úprava v obchodním zákoníku primárně směřovala k úpravě vztahů obchodněprávních.⁹⁷

Ač byly oba tyto předpisy nahrazeny občanským zákoníkem, tak právní vztahy, které vznikly na jejich základě, se dle § 3028 odstavec 3 občanského zákoníku jimi řídí i nadále.⁹⁸ Oba právní předpisy tedy stále zůstávají významnou součástí české právní úpravy. Za největší přínos občanského zákoníku se pak považuje právě odstranění oné duální úpravy. Problematika koupě je v dnešním českém právu též široce ovlivňována právem Evropské unie a mezinárodními smlouvami k jejichž dodržování se Česká republika zavázala.⁹⁹

5.2. Koupě v občanském zákoníku

Část občanského zákoníku nazvanou jako „*Koupě*“ nalezneme upravenou v ustanoveních § 2079 až 2183. Podle základních ustanovení, která mají pro kupní smlouvu obecný charakter, se účastníci smlouvy zavazují k vzájemnému plnění, a to konkrétně prodávající k předání věci a umožnění nabytí vlastnického práva k ní a kupující se naproti tomu zavazuje věc převzít a zaplatit za ní kupní cenu. Zákon stanoví, že obě strany kupní smlouvy jsou povinny plnit své povinnosti současně. Výjimkou by byl případ, kdy by ze smlouvy či zvyklostí, popřípadě praxe zavedené mezi stranami, plynulo něco jiného. Esenciálními náležitostmi kupní smlouvy, bez kterých by kupní smlouva vůbec nevznikla zůstávají předmět koupě a kupní cena vyjádřená v penězích. Přičemž zákon stanoví, že kupní smlouva je ujednána dostatečně určitě, pokud je ujednán alespoň způsob jejího určení. Kupní cena je zde tedy vázána na pouhou určitelnost její výše. Takto se může kupní cena

⁹⁷ HADAMČÍK, Lukáš. Selucká, M. a kol. Koupě a prodej. Nový občanský zákoník. Společná evropská právní úprava prodeje. Praha: C. H. Beck, 2013, 265 s. Právní rozhledy. 2014, č. 6, s. 212.

⁹⁸ § 3028 odstavec 3 občanského zákoníku stanoví, že: „*Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.*“

⁹⁹ HADAMČÍK, Lukáš. Selucká, M. a kol. Koupě a prodej. Nový občanský zákoník. Společná evropská právní úprava prodeje. Praha: C. H. Beck, 2013, 265 s. Právní rozhledy. 2014, č. 6, s. 212.

určit například sjednáním určitého kalkulačního vzorce či odkazem na ceník. V občanském zákoníku je dále upraveno ustanovení, které s kupní cenou přímo souvisí, a tím je úhrada nákladů spojených s odevzdáním a převzetím zboží. Přičemž náklady spojené s odevzdáním věci v místě plnění nese prodávající, zatímco náklady spojené s převzetím věci nese naopak kupující. Nezbytností k uzavření kupní smlouvy je též identifikovatelnost stran. Občanský zákoník v dalších ustanoveních řeší též otázku přechodu nebezpečí škody na věci, kdy nebezpečí přechází na kupujícího současně s nabytím vlastnického práva. Výjimkou by pak byla smlouva s odkládací podmínkou, v jejímž případě by na kupujícího přešlo nebezpečí škody na věci až po naplnění takové podmínky. V dalších ustanoveních občanského zákoníku nalézáme možnost koupě věci budoucích, kdy se nadneseně řečeno jedná o jakousi koupi naděje. Přičemž kupujícímu následně patří, v souladu s ustanovením § 2083 občanského zákoníku, všechny řádně vytěžené užitky. Naproti tomu však nese riziko ztráty, pokud by bylo jeho očekávání zmařeno.¹⁰⁰ Jako poslední je v obecných náležitostech týkajících se koupě a prodeje ustanoven § 2084 občanského zákoníku, který obsahuje povinnost prodávajícího upozornit při sjednávání kupní smlouvy kupujícího na vady na předmětu koupě, o nichž ví.

¹⁰⁰ JANKŮ, Martin a Karel MAREK. *Soukromé právo po rekonstrukci*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2018. Eupress. ISBN 978-80-7408-167-5, str. 22-23.

6. Kupní smlouva

„Koupě se realizuje prostřednictvím kupní smlouvy.“¹⁰¹ V § 1731-1745 občanského zákoníku nalezneme obecnou úpravu, která se týká uzavírání smluv, přičemž návrh na uzavření smlouvy se označuje jako nabídka. Smlouva pak vzniká přijetím takové nabídky druhou stranou. Kupní smlouva je konsenzuálním kontraktem, v níž se jeden účastník smluvního vztahu zavazuje odevzdat druhému účastníkovi tohoto vztahu předmět koupě a ten je naproti tomu zavázán předmět koupě převzít a zaplatit za něj kupní cenu. Na obou stranách kupní smlouvy může vystupovat i více subjektů. Kupní smlouva vznikne pouze v případě, že se účastníci smluvního vztahu shodli na jejím obsahu.¹⁰² K řádnému uzavření kupní smlouvy je nezbytné, aby se tyto účastníci shodli alespoň na jejích podstatných náležitostech, tedy především v jejích základních institutech. Shoda nemusí být výslovná, naprosto tedy postačí vyjádření konkludentní. To v praxi znamená, že kupující projeví svou vůli například tím, že zaplatí kupní cenu a převezme předmět koupě, a to, aniž by bylo třeba cokoli vysvětlovat. Vznik kupní smlouvy není závislý na tom, zda prodávající v daném okamžiku věc reálně vlastní či zda se jedná o prodej a koupi věci, která ještě neexistuje. Tyto náležitosti jsou otázkou až následného splnění kupní smlouvy. Kupní cena je závislá od dohody stran, přičemž se strany kupní smlouvy nemusí shodnout na jedné určité částce. Avšak kupní cena musí být určitelná.¹⁰³ Mimo souhlasných projevů vůle stran spočívajících v tom věc prodat a na druhé straně pak věc koupit, je nezbytné, jak již bylo zmíněno, dostatečně specifikovat předmět koupě a určit kupní cenu za níž se tento předmět koupě převádí. Smluvní strany se též zpravidla dohodnou na místě, ve kterém dojde ke vzájemnému plnění. Tedy na místě, kde prodávající předá věc kupujícími a současně kde kupující od prodávajícího věc převezme, popřípadě splatí kupní cenu.¹⁰⁴ Účastníci koupě by pak též neměli zapomenout stanovit v kupní smlouvě okamžik vzájemného plnění povinností. Neboť úprava občanského zákoníku, dle které jsou strany povinny plnit své povinnosti současně,

¹⁰¹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1. ISBN 978-80-7400-521-3.

¹⁰² HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 2. rozš. vyd. Praha: C.H. Beck, 2003. Beckovy odborné slovníky. ISBN 80-7179-740-5.

¹⁰³ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1. ISBN 978-80-7400-521-3.

¹⁰⁴ § 2079 občanského zákoníku stanoví, že: „Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.“

může být v mnoha případech nevyhovující.¹⁰⁵ Taková doba určená k plnění povinností bude nejčastěji vázána na okamžik nabytí účinnosti kupní smlouvy.¹⁰⁶

Kupní smlouva vzniká bez nutnosti užití jakýchkoliv dalších formalit. Výjimkou by bylo, pokud by nezbytnost nějaké z takových formalit stanovil zákon. Tak je tomu například v kupní smlouvě jejímž předmětem je věc nemovitá, neboť pro tento případ občanský zákoník vyžaduje písemnost kupní smlouvy.¹⁰⁷ Kupní smlouvu lze stejně tak jako v římském právu uzavírat též mezi nepřítomnými. Což se v dnešní době internetu a sociálních sítí jeví nejen jako logickým, nýbrž i nezbytným vývojem kupní smlouvy v závislosti na vývoji dnešního fungování společnosti.

Ačkoliv se kupní smlouva podobá v základním principu, jímž je převod vlastnictví věci na jinou osobu smlouvě směnné a smlouvě darovací, liší se tyto smluvní instituty hned v několika základních aspektech. Mezi smlouvou kupní a smlouvou směnnou panuje zásadní rozdíl v zaplacení kupní ceny. Zatímco u smlouvy směnné dochází k vzájemné výměně věcí, cena kupní smlouvy musí být striktně splacena v penězích. U smlouvy darovací se pak jedná o závazek, který je zcela bezúplatný.¹⁰⁸

6.1. Předmět koupě

Předmět koupě je v občanském zákoníku upraven v § 2095 až 2098. Přičemž tato ustanovení stanoví, že prodávající je povinen předat kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení, popřípadě podle smluveného vzorku. Předmět koupě musí především vždy odpovídat účelu, který vyplývá z kupní smlouvy. Pokud bychom se pokusili rozdělit předmět koupě do určitých kategorií, lze tak učinit podle základního dělení, které uvádí občanský zákoník přímo ve svých ustanoveních, kdy rozděluje předmět koupě na věci movité a věci nemovité. Další způsob rozlišování předmětu koupě je možný podle toho, zda je předmět koupě určený individuálně, anebo zda je určený druhově.

¹⁰⁵ § 2079 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že „Neplyne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně.“

¹⁰⁶ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1.

¹⁰⁷ Občanský zákoník v § 2128 stanoví, že: „Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje smlouva formu podle §560. Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku však postačí i jiná forma, nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.“

¹⁰⁸ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1.

Popřípadě dle kritéria existence předmětu koupě. Takto lze předmět koupě rozlišit na ten který existuje již v době uzavření kupní smlouvy a na ten, jenž má po uzavření kupní smlouvy teprve vzniknout. A v tomto duchu by šlo pokračovat i na několik dalších stran této diplomové práce.

Předmětem koupě neboli zbožím, je zásadně věc. Aktuální občanský zákoník vymezuje ve svém § 489 věc jako vše, co slouží k potřebě lidí a zároveň je odlišné od člověka. Výjimku v tomto případě tvoří části lidského těla, které lze bezbolestně od lidského těla oddělit (například vlasy, nehty, ...). Tato výjimka je důležitá právě pro oblast koupě a prodeje, neboť díky ní lze takové části lidského těla běžně nakupovat a zcizovat. Kupní smlouva se nijak neomezuje pouze na předměty hmotné, prodat lze tedy i předměty nehmotné jakož software, know-how, práva a pohledávky, informace, ale například i elektrická energie a podobně.¹⁰⁹

Předmětem koupě se může stát též věc hromadná (například sběratelská sbírka) či celý obchodní závod. Dále lze prodat a koupit též zvíře, ač není v přísně právním pojetí za věc považováno. Na kupujícího přechází společně s předmětem koupě též veškeré jeho součásti a příslušenství. Přičemž pro přechod příslušenství zboží lze, na rozdíl od součástí, sjednat odlišný režim takového přechodu.¹¹⁰

Co však nelze jako předmět koupě zcizit jsou například osobnostní práva nebo oprávnění, která se týkají jedné konkrétní osoby (řidičské oprávnění, živnostenské oprávnění, ...). Dále není kupní smlouvou možné převádět pouhé složky vlastnického práva, jako například pouhé právo věc užívat. Takové právo je naopak možné převést smlouvou nájemní či pachtovní. Také nelze koupit či prodat negativní hodnoty, tedy například dluhy.¹¹¹

Aktuální občanský zákoník nám, jak již bylo zmíněno, nabízí též možnost koupě ještě neexistujícího předmětu. A to buď jako koupi budoucí věci úhrnkem či jako institut, jenž nazýváme koupí naděje. Ta je ustanovena v § 2083 občanského zákoníku a zní: „*Tomu, kdo koupí budoucí užitky věci úhrnkem nebo s nadějí na nejisté budoucí užitky, patří všechny užitky řádně vytěžené. Nese však ztrátu, bylo-li jeho očekávání zmařeno.*“ Příkladem takové kupní smlouvy může

¹⁰⁹ONDREJOVÁ, Dana a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 31. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹¹⁰TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3.

¹¹¹ tamtéž

být kopě budoucí úrody či například zajištění podílu na zisku z losu. K vysvětlení pojmu koupě úhrnkem lze pak říci, že se jedná o takové věci, jež se odevzdávají kupujícímu úhrnem, tedy tak jak stojí a leží bez jakéhokoliv počtu, míry či váhy.¹¹²

Předmět koupě lze nabýt i od nevlastníka, a to buď za předpokladu, že ve smlouvě bude využita odkládací podmínka účinnosti smlouvy na dobu řádného nabytí věci prodávajícím. Tento princip je ustanoven v judikátu Nejvyššího soudu, jehož právní věta zní: „*Sama skutečnost, že prodávající v době uzavření kupní smlouvy nebyl ani vlastníkem prodávané věci ani neměl právo s ní nakládat, nečiní smlouvu neplatnou, zvláště když účinnost kupní smlouvy byla odložena na řádné nabytí věci prodávajícím.*“¹¹³ Neboť smyslem celého institutu kupní smlouvy je dle názoru Nejvyššího soudu to, aby prodávající kupujícímu opatřil předmět koupě, tedy aby mu umožnil jeho nabytí. Nebo v praxi též může nastat situace, kdy dojde ke koupi věci kradené. Občanský zákoník stanoví ve svých § 1109 až 1113 různé situace, při kterých může dojít k nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Dojde-li k nabytí vlastnického práva od neoprávněného při koupi starožitného obrazu ve veřejné dražbě, nabytím věci od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti, získáním automobilu darem od neoprávněného dědice nebo při nákupu obilí, ropy, drahých kovů či jiných komodit během obchodu na komoditní burze, stává se nabyvatel, který nabyl výše uvedené zboží v dobré víře, jeho vlastníkem bez dalšího a nemusí se obávat případného uplatňování nároků původním okradeným vlastníkem. K dalšímu z případů kdy může dojít k nepříjemné situaci, jakou nabytí vlastnického práva uzavřením kupní smlouvy s neoprávněným dozajista je, je při nákupu zboží od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti obchoduje s použitými věcmi v bazarech, antikvariátech nebo zastavárnách. V tomto případě poskytuje zákonná úprava, která počítá s tím, že se v takovýchto obchodech kradené věci objevují, ochranu i původnímu vlastníkov. A to v podobě práva domáhat se své věci do tří let od okamžiku její ztráty či svémocného odnětí. V ostatních případech, kdy kupující uzavře kupní smlouvu s prodávajícím, jenž je neoprávněným vlastníkem věci za jiných než výše uvedených okolností, umožňuje občanský zákoník původnímu vlastníku, kterému byla věc ukradena nebo odňata činem povahy trestného činu, popřípadě

¹¹² TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3.

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 981/2001

pokud by věc ztratil, aby požadoval vydání této věci. Dojde-li ke sporu dokazuje původní vlastník pozbytí věci, a na druhé straně vlastník nový prokazuje svou dobrou víru v oprávnění prodávajícího na něj vlastnické právo k předmětu koupě převést. Ačkoliv lhůta pro uplatnění práva původního vlastníka není občanským zákoníkem nijak omezena, dle mnohých názorů ztrácí původní vlastník možnost zpětného nabytí věci, která mu byla ukradena, uplynutím vydržecí doby, která činí v případě věci movité tři roky a počíná běžet okamžikem nabytí věci.¹¹⁴

Občanský zákoník je v oblasti koupě koncipován tak, že nejprve se zabývá obecnými ustanoveními pro všechny druhy smluv, následují ustanovení o koupi věci movitých.¹¹⁵ A poté jsou stanoveny odchylky, jež se týkají pouze koupě věci nemovitých. A to především pro specifické vlastnosti takto uzavíraných smluv. Důležitou odchylkou je v tomto případě nutnost uzavření písemné kupní smlouvy.

Předmětem koupě nemohou být věci, s nimiž nelze v soukromoprávních vztazích volně nakládat. Takové věci nazýváme odborně jako *res extra commercium* tedy jako věci neobchodovatelné. Mezi ně lze zařadit například již výše zmíněné části lidského těla (až na zmíněné výjimky). Ustanovení týkající se neobchodovatelnosti jsou pak především předmětem zvláštních právních předpisů. Jako příklad lze uvést zákon o střelných zbraních a střelivu.¹¹⁶

6.2. Kupní cena

Kupní cena je druhou základní náležitostí kupní smlouvy a je též jedním z jejích charakteristických znaků. U kupní ceny je důležitá především její určitelnost, to znamená že strany se nemusí shodnout na jedné konkrétní ceně, ale postačí například odkaz na všeobecné obchodní podmínky, na ceník či na jiné relevantní dokumenty.¹¹⁷ Určení ceny v kupní smlouvě dokonce postačí i pouhým rámcovým určením, jakožto určením podle ceny na trhu ať už současném či budoucím. Strany tedy zde mají určitou smluvní volnost při rozhodování, jak

¹¹⁴KOTRNOCHOVÁ, Tereza, *Koupě kradené věci – stali jste se opravdu vlastníkem? Ze dne 12. 4. 2016*, dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/koupe-kradene-veci-stali-jste-se-opravdu-vlastnikem-100885.html>

¹¹⁵ § 2085, odstavec 1 občanského zákoníku stanoví, že: „*Jako koupě movité věci se posoudí každá koupě, jejímž předmětem není nemovitá věc, jakož i koupě součástí nemovité věci, má-li kupující podle smlouvy nabýt součást po oddělení jako věc movitou. Za kupní smlouvu se vždy považuje smlouva o dodání spotřebního zboží, které je nutné sestavit nebo vytvořit.*“

¹¹⁶ § 9 odst. 1 zák. č. 119/2002, o střelných zbraních a střelivu stanoví, že: „*Zbraň kategorie A je zakázáno nabývat do vlastnictví, držet nebo nosit, pokud není dále stanoveno jinak. Zakaz podle věty první se nevztahuje na vývoz nebo dovoz uskutečňovaný podle zvláštního právního předpisu.*“

¹¹⁷ § 2080 občanského zákoníku stanoví, že: „*Kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.*“

smluvní cenu určí. Z této zásady existuje výjimka, která je stanovena v § 2085 občanského zákoníku.¹¹⁸ Zákonodárce v tomto ustanovení říká, že kupní smlouva, v níž je předmětem koupě věc movitá, je platná i za předpokladu, že kupní smlouva není určena ani způsobem, který by odpovídal požadavku určitelnosti kupní ceny. Kupní cena se pak určuje analogicky s cenou, za níž by mohl být obvykle prodán srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy.

Některé smlouvy obsahují klauzuli, která je všeobecně označována jako takzvaná „objektivní klauzule určitelnosti.“ Touto klauzulí je vyjádřen způsob stanovení ceny, přičemž způsob takového určení nespočívá v jejím výslovném stanovení, nýbrž v tom, že kupní cenu lze zjistit na základě objektivních okolností. Tyto okolnosti zpravidla nejsou ovlivnitelné ani účastníky kupní smlouvy ani žádnou třetí osobou. V praxi by se jednalo například o určení kupní ceny obecně známými ceníky. Opakem objektivní klauzule určitelnosti je pak takzvaná „subjektivní klauzule určitelnosti“, na jejímž základě lze kupní cenu určit právě buď samotnými účastníky smluvního vztahu nebo s pomocí třetí osoby. Určení kupní ceny pak záleží na vlastním uvážení těchto osob. Od těchto situací je nezbytné odlišovat případy, kdy se strany smluvního vztahu, ať již výslovně či mlčky, dohodnou na odložení otázky určení kupní ceny na pozdější dobu. Pokud by však k ujednání kupní ceny ve stanovené lhůtě nedošlo, bylo by předchozí ujednání o pozdějším určení kupní ceny nepostačující. Kupní smlouva by v takovém případě ztratila jednu ze svých esenciálních náležitostí, jež je pro existenci jí samé nezbytná a z toho důvodu by taková kupní smlouva byla považována za nicotnou. Za nicotnou je též nezbytné považovat kupní smlouvu, která nenaplní požadavky určitelnosti ceny a cenu tak nelze žádnými pomocnými ani dodatečnými metodami určit. Tento nedostatek je však možné zhojit následným vyjasněním kupní ceny mezi stranami kupní smlouvy.¹¹⁹

Co se výše kupní ceny týče, měla by kupní cena v zásadě odpovídat hodnotě předmětu, avšak rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky určil ve svém judikátu Rv I 1375/22, ze dne 5. 4. 1923, že: „*Přemrštěnost ceny sama o sobě nemá ještě v zápětí neplatnost smlouvy.*“ Tedy ani pokud by byla kupní cena nespravedlivě vysoká, tak kupní smlouva není sama o sobě neplatná.

¹¹⁸ § 2085 odstavec 2 občanského zákoníku stanoví, že: „*Mají-li strany vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, platí za ujednanou kupní cena, za níž se též nebo srovnatelný předmět v době smlouvy a za obdobných podmínek obvykle prodává.*“

¹¹⁹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3.

Podrobnější informace ke sjednávání kupní ceny pak lze nalézt v zákoně číslo 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

6.3. Závdavek

Občanský zákoník uvádí institut závdavku ve svém § 1808.¹²⁰ Pokud by byl závdavek ujednán, musí být odevzdán nejpozději při uzavření smlouvy. Závdavek v občanském zákoníku plní hned několik funkcí, a to funkci zajišťovací, funkci důkazní, funkci sankční, a navíc plní ještě i funkci odstupného. Funkci zajišťovací plní závdavek tím, že strana, která jej poskytla, jím poskytuje druhé straně jistotu, že svůj dluh splatí. Věřitel má tedy možnost držet závdavek až do chvíle, než dlužník svůj dluh splatí. Popřípadě si ho ponechat, pokud by dlužník dluh nesplatil z vlastní příčiny vůbec. Zde lze spatřovat sankční funkci závdavku. Naproti tomu, kdyby nesplnil svou povinnost ten, jenž závdavek přijal, byl by povinen vydat druhé straně dvojnásobek toho co přijal. Popřípadě by po něm strana, která závdavek dala mohla požadovat splnění dluhu a v případě že by splnění dluhu již nebylo možné též náhradu škody. Závdavkem se potvrzuje uzavření smlouvy, v tom lze spatřovat jeho funkci důkazní. Zřízením závdavku se totiž přenáší důkazní břemeno na toho účastníka smlouvy, který by případně uzavření smlouvy popíral. Zákon nestanoví, co vše může být předmět závazku. Avšak vzhledem k jeho sankční povaze, kdy ten, který přijal závdavek je povinen vyplatit jeho dvojnásobnou hodnotu, lze usuzovat že by se mělo jednat buď o peněžité plnění či alespoň o plnění penězi ocenitelné.¹²¹

6.4. Práva a povinnosti stran

6.4.1. Práva a povinnosti kupujícího a přechod nebezpečí škody na věci

Nadpisem „*Povinnosti kupujícího*“ jsou v občanském zákoníku označeny § 2118 až 2120 a následující paragrafy tedy § 2121 až 2125 občanského zákoníku jsou pak umístěny pod nadpisem „*Nebezpečí škody na věci*“.

¹²⁰ § 1808 občanského zákoníku stanoví, že: „(1) Byl-li ujednán závdavek, vyžaduje se, aby byl odevzdán nejpozději při uzavření smlouvy. Závdavkem se potvrzuje uzavření smlouvy, a strana, která jej dala, poskytuje jistotu, že dluh splní. (2) Nesplní-li se dluh z příčiny na straně toho, kdo dal závdavek, může si druhá strana závdavek ponechat. Dala-li tato strana závdavek má právo požadovat, aby jí buď bylo vydáno dvojnásobně tolik, anebo aby dlužník dluh splnil, nebo není-li splnění již možné tak náhradu škody.“

¹²¹ KNOBLOCHOVÁ, Vladimíra, *Závdavek při uzavírání smlouvy*, publikováno dne 6. 2. 2015, dostupné online na: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/novy-obcansky-zakonik/zavdavek-pri-uzavirani-smlouvy/>

Mezi hlavní a nejdůležitější povinnosti kupujícího náleží zaplacení kupní ceny prodávajícímu a převzetí věci. Kupující ovšem nemusí kupní cenu zaplatit až do chvíle, než je mu umožněno si předmět koupě prohlédnout. Výjimkou, by byla dohoda o předání předmětu koupě, která by byla učiněna mezi stranami kupní smlouvy a takovou prohlídku by znemožňovala. Pokud se kupní cena určuje dle hmotnosti předmětu koupě, má se za to, že rozhodující je takzvaná čistá hmotnost. Kupující má povinnost si věc prohlédnout bez zbytečného odkladu.¹²²

Pokud by kupující byl v prodlení se splacením kupní ceny, pak prodávající dle ustanovení § 2120 věc uchová, popřípadě s ní může nakládat způsobem, který je přiměřený okolnostem.¹²³ Pokud by naopak kupující převzal věc, jež má v úmyslu odmítnout, uchovává ji též způsobem přiměřeným okolnostem. Právním kupujícího a též prodávajícího při uchování předmětu koupě, je také jeho zadržení, dokud mu nebudou druhou stranu uhrazeny účelně vynaložené náklady spojené s uchováním takové věci.¹²⁴

Při prodeji a koupi nemovité věci má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, pokud by výměra pozemku neodpovídala výměře dohodnuté buď přímo v kupní smlouvě. Popřípadě pokud pozemek nemá takovou výměru, která je zapsána ve veřejném seznamu. V takovém případě by však kupujícímu právo na přiměřenou slevu z kupní ceny náleželo jen v případě, že by tak bylo předem ujednáno.¹²⁵ Co se pak týče samotného převzetí věci nemovité, náležely by kupujícímu dle § 2130 od doby ujednaného převzetí nemovité věci, veškeré plody a užitky z ní. Naproti tomu však v té samé době dochází k přechodu nebezpečí škody na věci na kupujícího.¹²⁶

Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází dle obecného ustanovení § 2082 občanského zákoníku na kupujícího nabytím vlastnictví k věci. Pokud by kupující nabyl vlastnické právo k předmětu koupě ještě před odevzdáním věci,

¹²²§ 2129 občanského zákoníku stanoví, že: „Kupující věc podle možností prohlédne co nejdříve po přechodu nebezpečí škody na věci a přesvědčí se o jejích vlastnostech a množství.“

¹²³ § 2120 Stanoví, že: „Je-li kupující v prodlení s převzetím věci nebo s placením kupní ceny, uchová prodávající věc, může-li s ní nakládat, pro kupujícího způsobem přiměřeným okolnostem.“

¹²⁴JANKŮ, Martin a Karel MAREK. *Soukromé právo po rekonstrukci*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2018. Eupress. ISBN 978-80-7408-167-5, str. 31.

¹²⁵§2129 odstavec 1 občanského zákoníku stanoví, že: „Kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno.“

¹²⁶§ 2130 občanského zákoníku stanoví, že: „Ujednají-li strany, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci. Ve stejné době přejde nebezpečí škody na věci na kupujícího.“

měl by prodávající povinnosti schovatele, až do doby, než by k takovému odevzdání došlo. Pokud by však byla uzavřena kupní smlouva s některou z odkládacích podmínek, přešlo by nebezpečí škody na věci na kupujícího nejdříve dnem splnění takovéto podmínky. Výjimku z tohoto obecného ustanovení pak činí § 2121 občanského zákoníku, jež stanoví odlišný režim pro přechod nebezpečí škody na předmětu koupě pro věci movité. K přechodu nebezpečí škody na kupované věci dochází při koupi věcí movitých až jejím převzetím. Ten samý následek by nastal i za situace, že by kupující věc nepřevzal, ačkoliv mu prodávající umožnil s takovou věcí nakládat. V případě, že má kupující převzít věc od třetí osoby, přechází na něj nebezpečí škody též ve chvíli, kdy mu bylo umožněno s věcí nakládat. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího nepřejde dříve než v době určené pro plnění. Pokud by se jednalo o věci určené genericky pak by podle § 2124 občanského zákoníku nebezpečí škody na kupujícího nepřešlo až do doby, kdy by bylo pro účel smlouvy dostatečně odděleno a odlišeno od jiných věcí téhož druhu.¹²⁷

6.4.2. Práva a povinnosti prodávajícího a práva vzniklá z vadného plnění

K základním a hlavním povinnostem prodávajícího patří především odevzdání předmětu koupě.¹²⁸ K odevzdání může dojít buď osobně takzvaně z rukou prodávajícího do rukou kupujícího či prostřednictvím třetí osoby, jež je oprávněna věc za kupujícího převzít. Vyžaduje-li předání předmětu kupní smlouvy přepravu, je povinnost odevzdání splněna předáním přepravované věci kupujícímu, popřípadě nejednalo-li by se o spotřebitele, by byla povinnost odevzdání splněna již předáním věci prvnímu přepravci a zároveň umožnění kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy.¹²⁹ Dle ustanovení § 2088 občanského zákoníku splní prodávající povinnost odevzdání předmětu věci též

¹²⁷ § 2124 občanského zákoníku stanoví, že: „Nebezpečí škody na věci určené podle druhu nepřejde na kupujícího, který věc nepřevzal, dříve, než věc bude pro účel smlouvy dostatečně oddělena a odlišena od jiných věcí téhož druhu.“

¹²⁸ § 2087 občanského zákoníku stanoví, že: „Prodávající kupujícímu odevzdá věc, jakož i doklady, které se k věci vztahují, a umožní kupujícímu nabytí vlastnického práva k věci v souladu se smlouvou.“

¹²⁹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3.

tím, že kupujícímu umožní nakládání s věcí a zavčas mu tuto skutečnost oznámí.¹³⁰

Druhou z povinností vyplývajících z citovaného zákonného ustanovení je odevzdání všech potřebných dokladů, které jsou nezbytné k nakládání s věcí, kupujícímu. To, o které doklady se jedná, vyplývá zpravidla ze samotné kupní smlouvy, popřípadě to mohou stanovit zvyklosti či zavedená praxe mezi stranami kupní smlouvy. Takovým dokumentem může být například skladištní list, náložní list či smlouva na základě které prodávající nabyt vlastnictví k věci.¹³¹ Pokud by prodávající nedodal veškeré potřebné doklady, nedošlo by k řádnému odevzdání zboží a prodávající by tak nesplnil svoji základní povinnost vyplývající ze smlouvy.¹³²

Prodávající je dále povinen, jak již bylo zmíněno výše, umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo. Při sjednávání kupní smlouvy je navíc prodávající povinen upozornit kupujícího na vady věci, o nichž ví. Vedle těchto základních povinností má prodávající zpravidla ještě mnohé další takzvané vedlejší povinnosti. Takové povinnosti mohou být buď zvláště ujednány v kupní smlouvě nebo mohou opět klasicky vyplývat z obecné praxe či zvyklostí. Mezi tyto povinnosti zpravidla řadíme poučovací povinnost, kdy je prodávající povinen kupujícího poučit o možných rizicích a nebezpečích spojených s nakládáním s věcí a zároveň též o správném způsobu takového nakládání. Tato povinnost lze jednoduše splnit přiložením příbalového letáku. Další z takových povinností pak může být například zabalení předmětu koupě nebo jeho ochrana před zničením, poškozením nebo odcizením až do odevzdání věci kupujícímu.¹³³

6.4.3. Svépomocný prodej

Pokud je jedna strana v prodlení s převzetím věci či s placením kupní ceny, patří k právu druhé strany tuto věc na účet strany, která je v prodlení,

¹³⁰ § 2088 občanského zákoníku stanoví, že: „Prodávající splní povinnost odevzdat věc kupujícímu, umožní-li mu nakládat s věcí v místě plnění a včas mu to oznámí.“

¹³¹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3.

¹³² Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 694/2015 stanovil, že: „Předpokladem řádného dodání zboží je nejen předání dokladů nutných k užívání zboží, nýbrž i dalších dokladů stanovených ve smlouvě. Pokud další doklady stanovené ve smlouvě obsahují vady nebo nejsou kupujícímu vůbec předány, nedojde k řádnému dodání zboží. Ve vztahu k závěru o vadách zboží je přitom nerozhodné, zda prodávající kupujícímu nedodal doklady nutné k užívání zboží či doklady stanovené ve smlouvě, neboť o vadu zboží se jedná v obou případech.“

¹³³ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3

prodat. Prodlévajícímu je však nezbytné stanovit dodatečnou lhůtu k plnění jeho povinnosti věc převzít.¹³⁴ Též je prodlévající stranu třeba upozornit na možnost věc na její účet prodat. Výjimkou z této povinnosti by byla hrozba rychlé zkázy zboží.¹³⁵

6.4.4. Práva z vadného plnění

Vůči prodávajícímu náleží kupujícímu práva z vadného plnění.¹³⁶ Věc je vadná, pokud ji prodávající odevzdá v jiném než ujednaném množství, jakosti či provedení, nejsou-li tyto vlastnosti ujednané, jedná se o takové množství, jakost a provedení, jaké je patrné k provedení účelu smlouvy. K právům prodávajícího pak dle § 2089 občanského zákoníku náleží určení těchto vlastností, pokud by tak kupující neučinil včas.¹³⁷ Bylo-li smlouveno provedení kupní smlouvy dodáním předmětu kupní smlouvy zhotoveného dle smluveného vzorku, je věc vadná, pokud takovému vzorku neodpovídá. Za vadu se dle § 2099 občanského zákoníku považuje též splnění jiné než sjednané věci, a dokonce i vady v dokladech nutných pro užívání věci.¹³⁸ Faktickou vadu lze chápat jako jakýkoliv nedostatek v samotné fyzické substanci zboží, jež je odlišná od standardních vlastností takové věci. Naproti tomu za právní vadu považujeme porušení smlouvy prodávajícím spočívající v tom, že dodá věc, jež je omezena právy třetích osob. Takovými právy mohou být například právo držby, všechny druhy zajišťovacích práv či užívacích práv, a to včetně věcných břemen.¹³⁹

Nejvyšší soud se též zabýval otázkou posouzení nedostatku obecně předpokládané vlastnosti prodaného zboží, jež by snižovala možnost jejího

¹³⁴ § 2126 odstavec 1 a 2 občanského zákoníku stanoví, že: „(1) Prodlením strany s převzetím věci vzniká druhé straně právo věc po předchozím upozornění na účet prodlévajícího v hodným způsobem prodat poté, co prodlévajícímu poskytla dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. (2) To platí i tehdy, prodlévá-li strana s placením, kterým je předání věci podmíněno.“

¹³⁵ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, str. 117.

¹³⁶ Dle § 2100, odstavce 1 občanského zákoníku: „Právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.“

¹³⁷ § 2089 odstavec 1 občanského zákoníku stanoví, že: „Má-li kupující určit dodatečně vlastnosti předmětu koupě a neučiní-li to včas, určí je prodávající sám a oznámí kupujícímu, jaké vlastnosti určil. Přitom přihlédne k potřebám kupujícího, které zná.“

¹³⁸ § 2099 občanského zákoníku stanoví, že: „Věc je vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 a 2096. Za vadu se považuje i plnění jiné věci. Za vadu se považují i vady v dokladech nutných pro užívání věci.“

¹³⁹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3.

využití. Nejvyšší soud pak ve svém usnesení stanovil, že se jedná o vadné plnění bez ohledu na to, zda se tato vada při využití věci projevila.¹⁴⁰

Pokud dojde k dodání vadného zboží a je tím způsobeno porušení smlouvy podstatným způsobem, může si kupující zvolit mezi následujícími právy:

- a) požadovat odstranění vad dodáním náhradního zboží za zboží vadné;
- b) popřípadě dodání chybějícího zboží a odstranění právních vad;
- c) požadovat odstranění vad opravou zboží, jestliže vady jsou opravitelné;
- d) požadovat slevu z kupní ceny, nebo
- e) odstoupit od smlouvy.

Kupující oznámí prodávajícímu, jaký způsob si zvolil buď zároveň při oznámení vady či následně po oznámení vady, a to bez zbytečného odkladu. Pokud by kupující neoznámil právo, jež si vybral včas, postupovalo by se jako by vadou na předmětu koupě došlo pouze k nepatrnému porušení kupní smlouvy, kdy má kupující právo požadovat buď dodání chybějícího zboží a odstranění ostatních vad na zboží nebo slevu z kupní ceny. Pokud by prodávající neodstranil vadu včas nebo by ji dokonce odmítl odstranit, má kupující právo požadovat slevu z kupní ceny či od smlouvy odstoupit. Kupující však nemůže požadovat dodání nové věci, pokud není schopen vrátit věc ve stejném stavu, v jakém ji obdržel. Výjimkou by bylo kdyby:

- a) došlo ke změně stavu v důsledku prohlídky za účelem zjištění vady;
- b) pokud by kupující použil věc ještě před tím, než vadu objevil;
- c) pokud takovou nemožnost navrácení věci v původním stavu nezapříčinil kupující ať už úmyslným jednáním či opomenutím;
- d) pokud kupující věc před objevením vady prodal, spotřeboval, anebo ji pozměnil v rámci jejího obvyklého použití.

V těchto případech kupující vrátí věc či část věci v takovém stavu, v jakém je to možné, a zároveň zaplatí prodávajícímu náhradu věci ve výši, v níž z ní měl prospěch. Kupující musí samozřejmě oznámit vadu včas, jinak by veškerá výše zmíněná práva a pozbyl.

¹⁴⁰ Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2991/2013, stanoví, že: „Nedostatek takové vlastnosti, která se u movitých či nemovitých věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž absencí je možnost využití věci podstatně snížena, je vadou prodané věci bez ohledu na to, že se při jejím využití dosud neprojevila.“

6.5. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

V § 2132 až 2157 občanského zákoníku nacházíme pododdíl, jež se nazývá „*Vedlejší ujednání při kupní smlouvě*“, přičemž v § 2132 až 2156 nacházíme základních sedm vedlejších ujednání, jakožto výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, předkupní právo, koupi na zkoušku, výhradu lepšího kupce a cenovou doložku. Následující § 2157 pak stanoví podmínky pro jiná vedlejší ujednání. Vedlejší úmluvy můžeme rozdělit na vedlejší ujednání, jež jsou sjednávány ve prospěch prodávajícího a na vedlejší ujednání při kupní smlouvě, jež jsou naopak sjednávány ve prospěch kupujícího.

6.5.1. Vedlejší ujednání zřízená ve prospěch prodávajícího

6.5.1.1. Výhrada vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva je první z výše zmíněných úmluv při kupní smlouvě a znamená, že prodávající je vlastníkem prodáváného zboží až do chvíle, kdy kupující zcela zaplatí kupní cenu. To se však netýká přechodu nebezpečí škody na věci, které na kupujícího přechází klasicky již při převzetí věci.¹⁴¹ Pokud by však bylo nabytí vlastnického práva podmíněno zaplacením kupní ceny ve splátkách, tak by prodlení kupujícího se splacením splátky, která by nepřesahovala jednu desetinu kupní ceny, samo o sobě nezakládalo právo prodávajícího odstoupit od smlouvy a zároveň požadovat vrácení věci pro případ, že by kupující splátku zaplatil společně se splátkou následující. Proti věřitelům kupujícího by pak výhrada vlastnického práva působila jen ve chvíli, kdy by bylo takové ujednání pořízeno ve formě veřejné listiny, popřípadě v písemné formě s úředně ověřenými podpisy. Dalším případem, kdy by výhrada vlastnického práva působila i proti třetím osobám, by bylo její zapsání do veřejného seznamu. Příkladem takového seznamu může být například katastr nemovitostí.

6.5.1.2. Výhrada zpětné koupě

Při ujednání výhrady zpětné koupě je kupující povinen převést prodávajícímu na jeho žádost předmět koupě zpět na něj, a to ve stejném stavu v jakém jej nabyl. Proávající má pak povinnost převést na kupujícího zpět kupní

¹⁴¹ § 2132 občanského zákoníku stanoví, že: „*Vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.*“

cenu.¹⁴² Pokud by kupující vynaložil náklady na vylepšení věci či pokud by vynaložil mimořádný náklad na zachování téže věci, náleží mu za takové vylepšení náhrada od prodávajícího. Naproti tomu, pokud by jednáním či opomenutím kupujícího došlo ke zhoršení stavu věci, náležela by náhrada škody prodávajícímu. Pokud by si strany neujednaly dobu, ve které může prodávající žádat od kupujícího věc zpět, je zákonem stanovena lhůta tří let pro věci movité a deset let pro věci nemovité.

6.5.1.3. Předkupní právo

Předkupnímu právu se věnují § 2140 až 2149 občanského zákoníku. Celý institut předkupního práva je založen na tom, že ve chvíli, kdy si předkupník ujedná vůči určité věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc v případě, že by ji chtěl prodat třetí straně, nejprve předkupníkovi. Předkupní právo lze také ujednat na jiné způsoby zcizení, popřípadě i bez souvislosti s kupní smlouvou. Pokud by bylo dlužníkem (vlastníkem věci) předkupní právo vůči předkupníkovi (oprávněnému) porušeno, může se předkupník domáhat buď, aby mu nový nabyvatel nabídl věc ke koupi, popřípadě mu předkupní právo zůstává, a to vůči novému nabyvateli věci.¹⁴³ Pokud by předkupní právo náleželo několika osobám, mohou jej uplatnit jen vcelku. Výjimkou by bylo, pokud by některému z předkupníků předkupní právo zaniklo, popřípadě pokud by ho některý z nich nechtěl uplatnit. Pak by mohli předkupní právo uplatnit vcelku zbývající předkupníci.

6.5.1.4. Výhrada lepšího kupce

Pokud je kupní smlouva uzavřena s výhradou lepšího kupce, pak prodávající nabývá právo dát v určené lhůtě přednost kupci, který mu učiní pro něj výhodnější nabídku. Lhůta činí u věcí movitých tři dny a u věcí nemovitých jeden rok. A počíná běžet od uzavření smlouvy. To, zda je nabídka pro prodávajícího výhodnější, nezáleží na výši ceny, a to kterému kupci dá prodávající přednost záleží výhradně na něm.¹⁴⁴

¹⁴² § 2135 občanského zákoníku stanoví, že: „Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplaty zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užítky z peněz a plody z věci snad vytěžené.“

¹⁴³ JANKŮ, Martin a Karel MAREK. *Soukromé právo po rekodifikaci*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2018. Eupress. ISBN 978-80-7408-167-5, str. 32-33.

¹⁴⁴ § 2152 odstavec 1 a 2 občanského zákoníku stanoví, že: „(1) Uzavřením kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce nabývá prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se

6.5.1.5. Cenová doložka

Pokud je ve smlouvě ujednána cenová doložka, znamená to, že se kupní cena může dodatečně upravit vzhledem k výrobním nákladům. V praxi má tento institut zabránit nepříznivým důsledkům při zvyšování cen subdodávek, a to především kdy je cena finálního zboží pevně stanovena. Práva a povinnosti stran z cenové doložky zanikají, pokud oprávněná strana neuplatní svá práva u strany druhé bez zbytečného odkladu po dodání zboží.¹⁴⁵

6.5.2. Vedlejší ujednání zřízená ve prospěch kupujícího

6.5.2.1. Výhrada zpětného prodeje

Výhrada zpětného prodeje je opakem výhrady zpětné koupě. Proto se ustanovení, jež se týkají výhrady zpětné koupě, použijí i na ustanovení o zpětném prodeji. V tomto případě si však naopak vyhrazuje právo věc prodat zpět prodávajícímu kupující.¹⁴⁶

6.5.2.2. Koupě na zkoušku

Koupě na zkoušku patří mezi úmluvy kupní smlouvy, jež se zřizují ve prospěch kupujícího. Ten, kdo koupí věc na zkoušku, ji kupuje pod podmínkou, že ji ve zkušební době schválí. Pokud by si strany neujednaly zkušební lhůtu, činila by u movitých věcí tři dny a u věcí nemovitých jeden rok od uzavření kupní smlouvy. Pokud by si však strany ujednaly, že věc má být nejprve prohlédnuta kupujícím, pak by lhůta počínala běžet až ode dne odevzdání věci kupujícímu.¹⁴⁷

Tato podmínka může být buď ujednána jako podmínka odkládací či jako podmínka rozvazovací. Pokud by kupující věc nepřevzal, měla by podmínka povahu odkládací a byla by zmařena, pokud by kupující nesdělil prodávajícímu ve zkušební době, že věc schvaluje. Pokud by však kupující věc převzal, má podmínka povahu rozvazovací, při které platí, že kupující věc schválil, pokud ji ve zkušební době neodmítl. Kupující by pozbyl právo věc vrátit ve chvíli, kdy by

v určené lhůtě. Tato lhůta činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. (2) Zda je nový kupec lepší, rozhoduje prodávající; může dát zejména přednost novému kupci, třeba že první nabízí vyšší cenu.“

¹⁴⁵ JANKŮ, Martin a Karel MAREK. *Soukromé právo po rekodifikaci*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2018. Eupress. ISBN 978-80-7408-167-5, str. 32-33

¹⁴⁶ § 2139 občanského zákoníku stanoví, že: „Ustanovení o zpětné koupě se obdobně použijí i ujednání, kterým si kupující vymění, že prodá prodávajícímu zpět.“

¹⁴⁷ § 2150 odstavec 1 a 2 stanoví, že: „(1) Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí. (2) Neujednají-li strany zkušební lhůtu, činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Plyne-li však z jednání o uzavření smlouvy, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena po odevzdání, běží zkušební lhůta ode dne odevzdání.“

ji nebyl schopen vrátit ve stejném stavu v jakém ji nabyl. To neplatí, pokud by změna na věci vznikla jejím vyzkoušením.

6.6. Zrušení kupní smlouvy

Jak již bylo výše popsáno, kupní smlouva je konsenzuálním kontraktem, její zrušení je tedy možné na základě dohody účastníků kupní smlouvy. Též je dána možnost pro odstoupení od smlouvy pouze jednou ze stran kupní smlouvy, a to za splnění již výše popsaných podmínek. Například při takových vadách na předmětu koupě, které by zakládaly podstatné porušení takové kupní smlouvy. Či při podstatném porušení povinností druhé strany.

7. Vliv římského práva na aktuální občanský zákoník v oblasti koupě

V této kapitole, jež považuji za stěžejní kapitolu své práce, se pokusím porovnat základní instituty kupní smlouvy a najít zde souvislost mezi právem římským a českým, a tedy vyzdvihnout vliv římského práva na aktuální občanský zákoník. Ačkoliv se institut kupní smlouvy vlivem moderní doby stal mnohem propracovanějším než tomu bylo v římském právu, můžeme vliv římského práva na aktuální občanský zákoník v oblasti koupě spatřovat hned v několika aspektech.

Především pak v základních náležitostech, jež jsou pro existenci kupní smlouvy nezbytné. Určité shody nalezneme již při samotném uzavírání kupní smlouvy, dále též v předmětu koupě, ba dokonce i v určování kupní ceny. Nejvýraznější vliv pak lze dle mého názoru spatřovat ve znovuzavedení institutu závdavku do občanského zákoníku. Samozřejmě též zůstávají základní práva a povinnosti účastníků kupní smlouvy. Velkou shodu mezi oběma právními úpravami nalzáme též u vedlejších úmluv uzavíraných při kupní smlouvě, a to jak ve prospěch kupujícího, tak ve prospěch prodávajícího. Též zrušení kupní smlouvy se v mnoha aspektech podobá.

7.1. Kupní smlouva

Koupě se uskutečňuje prostřednictvím kupní smlouvy. Tak tomu bylo již ve starověkém Římě, kdy se kupní smlouva nazývala latinským názvem *Emptio Venditio* či v překladu smlouva trhová a je tomu tak i dnes. Kupní smlouva vždy byla a až do dnešních dob zůstává konsenzuálním kontraktem. To znamená, že je založen na pouhé dohodě jejích účastníků. Taková dohoda spočívá ve shodě na základních záležitostech kupní smlouvy, jimiž jsou dnes stejně jako v římském právu předmět koupě a jeho kupní cena.

Z uzavřeného kontraktu vyplývají účastníkům kupní smlouvy základní povinnosti. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu předmět koupě a umožnit mu jeho řádné užívání a kupující naproti tomu musí prodávajícímu zaplatit dohodnutou kupní cenu v penězích a předmět koupě od něj převzít. Strany si též mohou v rámci institutu smluvní volnosti ujednat při kupní smlouvě různé vedlejší úmluvy či si sjednat odevzdání závdavku.

Z tohoto shrnutí základních institutů kupní smlouvy je patrné, že její základní náležitosti, stejně tak jako esenciální práva a povinnosti účastníků kupní smlouvy přetrvaly z dob římské *Emptio Venditio* až do doby dnešní kupní smlouvy.

7.2. Předmět koupě

Stejně tak jako v římském právu může být i v právu českém předmětem koupě věc movitá i věc nemovitá, hmotná i nehmotná, a dokonce i věc zatím neexistující. A právě pro institut koupě zatím neexistující věci lze spatřovat jistý základ již v právu římském. Konkrétně je tomu tak při koupi věci budoucí, jež se vyskytuje v občanském zákoníku a zároveň ji ve svém právním řádu znali již Římané. Jedná se o takzvanou koupi naděje. Při koupi naděje pořizuje kupující věc budoucí, aniž by měl jistotu jejího vzniku. A ani v případě že věc nakonec nevznikne není kupující zbaven své základní povinnosti, kterou je zaplacení kupní ceny. Jedná se tedy o takzvanou smlouvu odvážnou. Neboť pokud věc v budoucnu vznikne, připadají sice kupujícímu veškeré užtky z ní, avšak pokud by bylo očekávání kupujícího zmařeno, nese veškerou odpovědnost za ztrátu.¹⁴⁸

Dále lze stejně tak jako v právu římském i v dnešní době pořídit jak předmět určený individuálně, tak předmět určený genericky. A stejně tak jako v římském právu, přechází riziko vady na věci při koupi druhově určeného zboží na kupujícího až po jeho řádném oddělení a možnosti odlišení od jiných věcí stejného druhu.

V římském právu však nebylo možné prodat a koupit předměty, jež byly vyňaty z obchodování. Ačkoliv se seznam věcí z obchodování vyňatých v dnešní době zcela jistě značně rozšířil, zákonné ustanovení o *res extra commercium* přetrvává až do dnes. Stejně tak zůstává stejnou nemyslitelností koupě věci vlastní.

V kapitolách týkajících se předmětu koupě jsem se též zmiňovala o možnostech nabytí vlastnického práva od nevlastníka. V římském právu měl například zástavní věřitel právo věc prodat, pokud vůči němu zástavní dlužník nesplnil svoji povinnost. V občanském zákoníku je výkon zástavního práva

¹⁴⁸ Zmaření očekávání, lze vysvětlit jako neuskutečnění pozitivního výsledku pro kupujícího. V praxi to tedy znamená, že objektivně nejistá okolnost, kterou byla kupní smlouva podmíněna nenastala, například se ze špatných povětrnostních důvodů neurodilo obilí. Pokud by však došlo ke zmaření očekáváním konkrétním jednáním prodávajícího, měl by kupující nárok na náhradu škody.

upraven v § 1359, kde je stanoveno, že poté, co je zajištěný dluh splatný, se smí zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem. Popřípadě zástavním dlužníkem nebo z výtěžku zástavy ve veřejné dražbě nebo prodejem zástavy podle jiného zákona. Z toho vyplývá, že stejně tak jako za dob římského práva, lze nabýt vlastnické právo i od zástavního věřitele. Další z možností nabytí vlastnického práva od nevlastníka je koupě věci ukradené. Přičemž v dnešním právu je tento institut upraven mnohem podrobněji, než tomu bývalo v právu římském. V obou právních řádech lze nalézt ustanovení o nabytí kradené věci v takzvané *mala fides* neboli špatné víře obou stran. To by v praxi znamenalo, že oba účastníci kupní smlouvy vědí, že prodávají a kupují kradenou věc. Ani v jednom z právních řádů pak není kupní smlouva považována za platnou. Naproti tomu je v českém právním prostředí dána možnost kupujícího, který věc nabyl v dobré víře možnost jejího vydržení.¹⁴⁹ V klasickém římském právu pak bylo vydržení kradené věci možné jen v případě, že by se věc navrátila zpět ke svému původnímu majiteli.¹⁵⁰ Tuto zásadu stanovil již zákon XII. desek a potvrzuje ji i Gaius ve svých institucích, kde je stanoveno, že ani tomu, kdo drží věc v sebelepší dobré víře, vydržení nepřísluší, pokud se jedná o věc kradenou či o věc odňatou násilím.¹⁵¹

7.3. Kupní cena

I při určování kupní ceny lze mezi občanským zákoníkem a právem římským spatřovat určité shody. V první řadě požadavek obou právních řádů na splacení kupní ceny v penězích. Stejně tak jako v právu římském je kupní cena základní náležitostí, jejíž přítomnost je charakteristickým znakem kupní smlouvy. Dalším požadavkem na kupní cenu, který nalezneme v obou právních řádech, je její určitelnost. To znamená, že ve smlouvě nemusí být pevně stanovená částka, ale postačí, aby bylo stanovené takové hledisko, dle něž je kupní cena určitelná. To znamená, že kupní cena může být určena například odkazem na obecně známý ceník či na obvyklou cenu předmětu koupě na trhu nebo dokonce pouhým určením třetí osoby, která má o výši kupní ceny rozhodnout. Z toho vyplývá, že

¹⁴⁹ viz výše na straně 36 této diplomové práce

¹⁵⁰ Paul. D.41.3.4.6.: „*Quod autem dicit lex Atinia, ut res furtiva non usucapiatur, nisi in potestate eius, cui subrepta est, revertatur, sic acceptum est, ut in domini potestate debeat reverti, non in eius utique, cui subreptum est. Igitur creditori subrepta et ei, cui commodata est, in potestate domini redire debet.*“

¹⁵¹ Gai 2,45.: „*Sed aliquando etiamsi maxime quis bona fide alienam rem possideat, non tamen illi usucapio procedit, velut si quis rem furtivam aut vi possessam possideat; nam furtivam lex XII tabularum usucapio prohibet, vi possessam lex Iulia et Plautia.*“

subjekty, jež mohou kupní cenu určit, jsou v dnešním právu stejně jako v právu římském buď samotní účastníci kupní smlouvy nebo jimi určená třetí osoba. Výše kupní ceny by pak stejně jako v právu Justiniánském měla i dnes odpovídat hodnotě prodávaného předmětu koupě.¹⁵²

Naopak rozdíl, který zajišťuje větší flexibilitu kupní smlouvy, spatřuji v možnosti dohody stran na pozdějším určení kupní ceny. To by dle mého názoru v římském právu nebylo možné, neboť jak je řečeno v Justiniánských institucích a již bylo výše odcitováno, trhová smlouva v římském právu vznikla až ve chvíli, kdy se účastníci závazku dohodli na předmětu koupě a na výši kupní ceny. V případě, že by se strany na kupní ceně okamžitě nedohodly, pak by kupní smlouva dle mého názoru vůbec nevznikla. Tuto mojí tezi potvrzuje i již výše citované ustanovení Justiniánských institucí Inst. 3, 23, 1. jež uvádí, že kupní cena musí být dohodnuta, neboť existence kupní smlouvy bez stanovené kupní ceny není možná. Flexibilitu dnešního práva lze spatřovat i ve značně jednoduchém zhojení právní vady, jež by zakládala nicotnost kupní smlouvy spočívající v opomenutí určení kupní ceny. Neboť strany nejsou nijak časově omezeny v tom, aby si otázku kupní ceny následně vyjasnily a zmíněný nedostatek kupní smlouvy tak zcela zhojily.

7.4. Závďavek

Jako jeden z nejméně výraznějších vlivů římského práva na aktuální občanský zákoník v oblasti koupě lze vnímat znovuzavedení institutu závďavku. Přičemž se závďavek v občanském zákoníku podobá římskému *poenálnímu* závďavku, jenž se vyskytoval již za dob práva Justiniánského. Závďavek plnil v římském právu, stejně tak jako v občanském zákoníku, především funkci zajišťovací a sankční. Závďavek též již za dob Justiniánského práva plnil stejně jako v občanském zákoníku funkci odstupného. Navíc sloužil stejně jako dnes na důkaz uzavřené kupní smlouvy a též musel být předán nejpozději s jejím uzavřením.

7.5. Práva a povinnosti stran

Co se práv a povinností stran kupní smlouvy týče, došlo v průběhu staletí k četným změnám, a především k jejich podstatnému vývoji. Z tohoto důvodu lze tato práva a povinnosti stran jen těžko srovnávat. Přesto se pokusím vymezit alespoň základní souvislosti mezi právy a povinnostmi, jež účastníkům při

¹⁵² Blíže o institutu kupní ceny pojednávám v kapitolách 4.2. a 6.2.

uzavírání smlouvy tržové vznikaly v římském právu a jež vznikají stranám kupní smlouvy nyní dle občanského zákoníku.

7.5.1. Povinnosti kupujícího a přechod nebezpečí škody na věci

Základní povinností kupujícího při uzavírání smlouvy tržové bylo kupovaný předmět převzít a zaplatit za něj dohodnutou tržovou cenu. Tyto základní povinnosti kupujícího přetrvávají s některými modifikacemi i v občanském zákoníku.

Institut, který se s právy a povinnostmi kupujícího pojí, je dozajisté přechod nebezpečí škody na věci. Přičemž v římském právu docházelo k přechodu nebezpečí vady na věci, až na pár výše zmíněných výjimek, již při samotném uzavření kupní smlouvy. Toto tvrzení potvrzuje Jan Vážný ve své knize zvané „*Římské právo obligační*.“ Zde je stanoveno, že kupující se své povinnosti zaplatit kupní cenu nezproští ani ve chvíli, kdy po uzavření kupní smlouvy věc náhodou zahynula, a to ještě před tím, než mu byla prodávajícím odevzdána. Takové tvrzení vychází ze zásady „*periculum est emptoris*“ neboli „*nebezpečí postihuje kupce*“.

Protikladnou zásadou k „*periculum est emptoris*“ je zásada „*rem perit domino*“, která znamená, že nebezpečí vady na věci nese její vlastník. Tato zásada se uplatňuje například v aktuálním občanském zákoníku, kdy dochází k přechodu nebezpečí škody na kupujícího až po nabytí vlastnického práva. Popřípadě, jak již bylo výše vysvětleno, při koupi movitých věcí dochází k přechodu nebezpečí škody na předmětu koupě (až na již výše popsání výjimky) při jeho převzetí.¹⁵³

Vyšší ochrany týkající se přechodu nebezpečí škody na věci se v římském právu kupující dočkali zavedením takzvaného ediktu aedilského, který původně upravoval prodej na tržištích. Tento edikt by se s nadsázkou dal přirovnat ke zvýšené ochraně spotřebitele při koupi zboží v obchodě, jež nacházíme i v občanském zákoníku. Neboť v obou případech se jednalo o koupi zboží, většinou práva neznalým spotřebitelem od obchodníka, který má vůči němu v oblasti prodeje větší znalosti a tím pádem i silnější postavení.

¹⁵³ § 2121 odstavec 1 občanského zákoníku stanoví, že: „*Nebezpečí škody přechází na kupujícího převzetím věci.*“

7.5.2. Povinnosti prodávajícího a práva z vadného plnění

Základní povinnost prodávajícího předat předmět koupě kupujícímu přetrvala přes dlouhá staletí od starověku až do dnes. Avšak rozdíl lze spatřovat v povinnosti prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k věci. Neboť v právu římském byl prodávající povinen kupujícímu pouze umožnit poklidné užívání věci, a nikoliv na něj převést samotné vlastnické právo. Zatímco v občanském zákoníku je povinnost prodávajícího umožnit kupujícímu nabytí vlastnické právo v § 2087 přímo zakotvena. K § 2087 občanského zákoníku se váže obecné ustanovení § 1099 občanského zákoníku, jež stanoví, že: „*Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem*“. Tato povinnost prodávajícího je v občanském zákoníku chápána dokonce jako povinnost ústřední a pro kupní smlouvu charakteristická.¹⁵⁴ Při prodlévání kupujícího se splacením kupní ceny má prodávající, stejně tak jako v římském právu, povinnosti schovatele věci.

Stejně tak jako v právu římském dělíme i dnes vady na předmětu koupě na vady právní a faktické. Ovšem na rozdíl od římskoprávního právního prostředí, kde byl prodávající vázán vůči kupujícímu evikčním závazkem při výskytu právních vad na předmětu koupě a v případě vad faktických měl kupující právo nastoupit na prodávajícího žalobou zvanou *actione empti*, je v dnešním občanském zákoníku přesně upraveno, jaké druhy obrany se kupujícímu proti prodávajícímu nabízí. Tato obrana se pak liší či lépe řečeno stupňuje v závislosti na tom, jak závažným (podstatným či nepodstatným) způsobem vady na předmětu věci porušují uzavřenou kupní smlouvu.

U vad faktických přetrvává přímé ručení prodávajícího za výměru prodávajícího pozemku, přičemž v dnešním právu má kupující pouze nárok na slevu z kupní ceny, pokud by výměra pozemku neodpovídala výměře mezi stranami dohodnuté. Zatímco v právu římském ručil prodávající až do výše dvojnásobku části pozemku, jíž by se nedostávalo. Popřípadě se ručení mohlo ještě opírat o takzvanou nunkupaci mancipační nebo o provedenou stipulaci, z níž by kupujícímu příslušela *actio empti* na náhradu škody.

¹⁵⁴ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. § 2087. In: TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 67.

7.6. Vedlejší úmluvy stran

Ač se může zdát odvážné tvrdit, že téměř všechny vedlejší úmluvy uzavírané při kupní smlouvě mají svůj původ v římském právu, je zřejmé, že jistá inspirace římským právem zde při sestavování občanského zákoníku proběhla. Téměř veškeré úmluvy, jež nalézáme v právu římském nalézáme též v občanském zákoníku.

7.6.1. Výhrada lepšího kupce

Stejně tak jako v římském právu, se i v občanském zákoníku zřizuje výhrada lepšího kupce, jakožto záporná podmínka k jejímuž naplnění dojde, pokud se do určité doby od uzavření kupní smlouvy naskytne prodávajícímu z jeho hlediska výhodnější nabídka.

Kupující je při naplnění této podmínky povinen převést předmět zpět na prodávajícího a prodávající má povinnost vrátit kupujícímu kupní cenu.

7.6.2. Výhrada vlastnického práva a *Lex commissoria*

Lex commissoria zakládala prodávajícímu právo od smlouvy odstoupit, pokud nebude tržová cena do určité doby zaplacená.¹⁵⁵ Za splnění se podmínka *lex commissoria* považuje, pokud ani po uplynutí předem stanovené doby kupující nenabídl řádné zaplacení tržové ceny a prodávající v návaznosti na to projevil vůli k odstoupení od trhu. Účinkem nastoupení podmínky je to, že vlastnictví připadá zpět prodávajícímu. Dále mu připadá možnost využít *actio venditi* na vydání plodů těžených od kupujícího a na náhradu škody, kterou mu takovým jednáním kupující způsobil.¹⁵⁶

Naproti tomu vedlejší úmluva uzavíraná při kupní smlouvě, kterou známe jako výhradu vlastnického práva znamená, že prodávající je vlastníkem prodávaneho zboží až do chvíle, kdy kupující zcela zaplatí kupní cenu. To se však netýká přechodu nebezpečí škody na věci, jež na kupujícího přechází klasicky

¹⁵⁵ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 350.

¹⁵⁶ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 350-351.

bud' již při samotném nabytí vlastnického práva nebo při koupi věcí movitých převzetím věci.¹⁵⁷

Obě tyto podmínky mají společné to, že vlastnictví věci přechází zpět na prodávajícího, pokud se kupující nezhostí své hlavní povinnosti zaplatit kupní cenu. Avšak s tím rozdílem, že v římském právu přešlo vlastnictví nejprve na kupujícího a v případě nesplnění jeho základní povinnosti pak následně připadalo zpět prodávajícímu. Zatímco při výhradě vlastnického práva při smlouvě kupní, zůstává prodávající vlastníkem předmětu koupě až do chvíle, než kupující svou povinnost splatit kupní cenu zcela splní.

7.6.3. Výhrada zpětné koupě a *Pactum de retrovendendo*

Další z vedlejších úmluv, jež má nejspíše kořeny již v dobách práva římského je výhrada zpětné koupě neboli *pactum de retrovendendo*. *Pactum de retrovendendo* byla v římském právu úmluva, při níž je prodávající oprávněn odstoupit od kupní smlouvy, pokud vrátí kupujícímu obdrženou kupní cenu.

O výhradě zpětné koupě občanský zákoník v § 2135 stanoví, že pokud si prodávající vymíní v kupní smlouvě výhradu zpětné koupě, vznikne kupujícímu povinnost převést na prodávajícího za úplatu předmět koupě zpět.

7.6.4. Předkupní právo a *Pactum protimiseos*

Pactum protimiseos, je úmluva, kterou se kupující zavazuje, nabídnout koupenou věc k odkoupení nejprve prodávajícímu. Závazek samozřejmě trvá jen v případě, že kupující zamýšlí zakoupenou věc prodat.¹⁵⁸ *Pactum protimiseos* tedy můžeme vnímat jako jakousi verzi dnešního institutu předkupního práva, jemuž se občanský zákoník věnuje hned v několika paragrafech.¹⁵⁹

Institut předkupního práva je pak v zásadě v základu totožný s institutem římského *pactum protimiseos* a je založen v tom, že pokud si předkupník vymíní vůči určité věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc v případě, že by ji chtěl prodat třetí straně nejprve předkupníkovi.

¹⁵⁷ § 2132 občanského zákoníku stanoví, že: „Vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.

¹⁵⁸ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 350.

¹⁵⁹ Konkrétně v § 2140 až 2149 občanského zákoníku.

7.6.5. Koupě na zkoušku

Koupě na zkoušku je vedlejší úmluvou zřizovanou ve prospěch kupujícího. V římském právu byla v případě, že byla zřízena tato úmluva smlouva uzavřena pod podmínkou, že trh vznikne jen pokud se bude kupujícímu předmět koupě líbit. Za splnění podmínky potřebné k rozvázání kupní smlouvy bylo považováno prohlášení nelibosti kupujícího týkající se předmětu koupě. Kupující byl pak povinen vrátit prodávajícímu předmět koupě zpět a prodávající zase vrátit kupujícímu kupní cenu, za níž předmět koupě pořídil.¹⁶⁰

Občanský zákoník o vedlejší úmluvě zvané koupě na zkoušku stanoví, že kupující, který koupí věc na zkoušku, ji kupuje pod podmínkou, že ji ve zkušební době schválí.¹⁶¹ Tato podmínka může být podle občanského zákoníku ujednána buď jako podmínka odkládací nebo jako podmínka rozvazovací. Podle toho pak kupující, jak již bylo vysvětleno výše, musí věc buď výslovně schválit (pokud nedojde k převzetí věci). Nebo naopak, pokud kupující nevyjádří svoji nelibost, nastupuje fikce schválení předmětu koupě kupujícím (v případě, že kupující předmět koupě převezme). Dojde-li k naplnění podmínky, je kupující povinen stejně tak jako v právu římském předmět koupě vrátit prodávajícímu, a ten je naproti tomu povinen vrátit kupujícímu kupní cenu, za níž předmět koupě pořídil.

7.7. Zrušení kupní smlouvy

Stejně tak jako v římském právu, lze i dnes kupní smlouvu zrušit na základě dohody účastníků kupní smlouvy. Popřípadě při podstatném porušení práv a povinností jedním z účastníků koupě. Jako příklad pro obě smlouvy, tedy jak pro smlouvu trhovou, tak dnešní smlouvu kupní lze uvést odstoupení od smlouvy při podstatných vadách na předmětu koupě.

¹⁶⁰ HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929, str. 351.

¹⁶¹ § 2150 odstavec 1 a 2 občanského zákoníku stanoví, že: „(1) Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí. (2) Neujedná-li strany zkušební lhůtu, činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Plyne-li však z jednání o uzavření smlouvy, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena po odevzdání, běží zkušební lhůta ode dne odevzdání.“

8. Závěr

Římské právo je bezpochyby neumírajícím fenoménem, jehož kořeny můžeme spatřovat v soukromých právních řádech téměř všech zemí Evropy. S jeho pomocí si studenti prvních ročníků práv na právnických fakultách osvojují základy právního myšlení a získávají tak cenné znalosti pro jejich pokračující studium. Zároveň existuje velká spousta odborníků po celém světě, kteří se římským právem zabývají a nepřestávají v něm nalézat stále novou a novou inspiraci. Též normotvůrci jednotlivých států včetně České republiky vnímají římské právo jako neodmyslitelný základ právních řádů a jak lze spatřovat i v mé diplomové práci mnohé základní instituty přetrvávají z římského práva až dodnes. Dokonce se pak některé instituty, které byly z právního řádu již jednou vyřazené a pocházejí z římských právních řádů, znovu uvádějí život. Avšak římské právo lze, alespoň dle mého názoru, spatřovat opravdu pouze jako zdroj inspirační. Neboť přes mnohá staletí, která od dob největší slávy římského práva uplynula došlo k nesmírnému vývoji společnosti a techniky a tomu je také nezbytné současné právo přizpůsobovat.

Právo obligační je velmi důležitou součástí jak práva římského, tak práva aktuálního. Ve své diplomové práci se pak zabývám jen jeho malou, avšak velmi významnou částí, kterou je kupní smlouva. Cílem mé diplomové práce bylo nalézt vliv římského práva v aktuálním občanském zákoníku, a to právě v oblasti koupě. V předcházejících kapitolách jsem nejdříve jednotlivé instituty kupní smlouvy popsala a následně jsem je v poslední části této diplomové práce porovnála. Práce je v první části doplněná o citace z Justiniánských i Gaiových institucí a též o některé významné úryvky z osmnácté a devatenácté knihy Digest. Dále jsem k některým výše popsaným institutům doplnila zajímavé příklady z dob římského práva či jejich bližší vysvětlení z děl českého římskoprávního historika Milana Bartoška. V části následující je pak popsána smlouva kupní v aktuálním českém občanském zákoníku i zde jsem hned několikrát odcitovala původní zdroj, tedy samotný občanský zákoník a připojila pár tematických judikátů Nejvyššího soudu České republiky. V části poslední jsem pak využila všech nastudovaných informací k dané tématice a pokusila se instituty práva římského a českého na základě vlastního subjektivního uvážení porovnat, čímž jsem docílila naplnění účelu celé své diplomové práce.

Kupní smlouva je v dnešním občanském zákoníku dozajista mnohem propracovanější než tomu, kdy bylo v římském právu. A to jak vlivem dnešní doby, kdy je technika natolik vyspělá, že nám umožňuje nakupovat a prodávat věci takovým způsobem, jaký by si římscí právníci zcela jistě nedokázali ani představit, tak i vlivem práva Evropské Unie a mezinárodních smluv k jejichž dodržování se Česká republika zavázala. Avšak i přesto z mého srovnání vyplývá, že oblast kupní smlouvy je římským právem téměř ve všech svých základních ustanoveních dozajista více či méně ovlivněna.

9. Resume

Roman law is a phenomenon whose roots can be seen in the private legal systems of almost all European countries. The aim of my thesis was to find the influence of Roman law in the current Czech Civil Code in the area of purchase. In the previous chapters, I first described the individual institutes of the purchase contract and then compared them in the last part of this thesis.

The first part is supplemented with quotations from Justinian and Gaius institutions as well as some significant excerpts from the 18th and 19th Digest books. In addition to some of the above-described institutes, I also added interesting examples of Roman law or their further explanation from the works of Czech historian Milan Bartošek.

The following part describes the purchase contract in the current Czech Civil Code, and here I have several times quoted the original source, ie the Civil Code itself and added a few thematic judgments of the Supreme Court of the Czech Republic.

In the last part I used all the information on the given topic and tried to compare the institutes of the Roman and Czech law based on my own subjective discretion, thus achieving the purpose of my entire thesis.

Bibliografie

Prameny

- 1) Albertus, K., Kriegelii, F. Corpus Juris Civilis. Recognosci brevibusque adnotationibus critics instrui coeptum. Pars altera. Impressio sexta. Lipsiae: Sumtibus Baumgaertneri, 1854
- 2) Albertus, K., Kriegelii, F. Corpus Juris Civilis. Brevibusque adnotationibus critics instructum. Pars prior. Impressio septima. Lipsiae: Sumtibus Baumgaertneri, 1856
- 3) BLAHO, Peter, SKŘEJPEK, Michal a KRÜGER, Paul. Instituce: Iustiniani Institutiones. 1. vyd. Praha: Karolinum, 2010, 411 s. ISBN 978-80-246-1749-7
- 4) Blaho P., Vaňková, J. Corpus Iuris Civilis. Digesta. Bratislava, 2008, ISBN 978-80-89363-07-0
- 5) KINCL, Jaromír. Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, 326 s. ISBN 978-807380-054-3

Literatura

- 6) ANTALOVÁ Blažena, Kúpná cena v rímskom práva, Constans et perpetua voluntas, pocta Petrovi Blahovi k 75. narodeninám, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014
- 7) ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5
- 8) BARTOŠEK, Milan. Encyklopedie římského práva. 1. vyd. Praha: Panorama, 1981, 507 s. ISBN 80-200-0243-X
- 9) BARTOŠEK, Milan. Škola právnického myšlení. 1. vyd. Praha: Karolinum, 1993, 380 s. ISBN 80-7066-579-3
- 10) BĚLOVSKÝ, Petr a Kamila STLOUKALOVÁ, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími.* Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3

- 11) DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Dokumenty (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-625-5.
- 12) FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-603-3.
- 13) GORDLEY James, Tulane Law review, The origin of Sale: Some Lessons from the Romans, June 2010
- 14) HADAMČÍK, Lukáš. Selucká, M. a kol. Koupě a prodej. Nový občanský zákoník. Společná evropská právní úprava prodeje. Praha: C. H. Beck, 2013, 265 s.. Právní rozhledy. 2014, č. 6, s. 212.
- 15) HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 2. rozš., vyd. Praha: C.H. Beck, 2003. Beckovy odborné slovníky. ISBN 80-7179-740-5.
- 16) HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského. Díl 3. Právo obligační. Upr. Sommer O., Vážný J. 7. vydání. Bratislava: Universita Komenského, 1929
- 17) JANKŮ, Martin a Karel MAREK. *Soukromé právo po rekodifikaci*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2018. Eupress. ISBN 978-80-7408-167
- 18) KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1
- 19) NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1
- 20) SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6.
- 21) SOMMER, Otakar. Učebnice soukromého práva římského: II. díl. Editor Jiří Spáčil. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 356 s
- 22) STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Soudobé reflexe římského práva: římské právo v moderních kodifikacích*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnícká fakulta, 2015. ISBN 978-80-87975-29-9.
- 23) VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační*. Bratislava: nákladem Právnícké fakulty univ. Komenského, 1924

Odborné komentáře

- 24) HULMÁK, Milan, a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 31. ISBN 978-80-7400-287-8.
- 25) TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 18. ISBN 978-80-7400-521-3.

Internetové zdroje

- 26) BĚLOVSKÝ Petr, Vydržení kradené věci v římském právu [online]. Dostupné online na: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:316A-Ux146AJ:intervalla.prf.cuni.cz/fulltext/usucapio.doc+&cd=1&hl=fr&ct=clnk&gl=cz>
- 27) VLČEK Karel, Vliv římského práva na současný občanský zákoník – přechod rizik ve smluvním právu [online]. Dostupné online na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vliv-rimskeho-prava-na-soucasny-obcansky-zakonik-prechod-rizik-ve-smluvnim-pravu?browser=mobi>
- 28) MATTIANGELI Daniela, Il problema della consensualità nel contratto di compravendita romano e la sua recezione nei moderni ordinamenti europei [online]. Dostupné online na: <http://local.droit.ulg.ac.be/sa/rida/file/2012/19.Mattiangeli.pdf>
- 29) KOTRNOCHOVÁ Tereza, Koupě kradené věci – stali jste se opravdu vlastníkem? Publikováno dne 12. 4. 2016 [online]. Dostupné online na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/koupe-kradene-veci-stali-jste-se-opravdu-vlastnikem-100885.html>
- 30) KNOBLOCHOVÁ Vladimíra, Závavek při uzavírání smlouvy, publikováno dne 6. 2. 2015 [online]. Dostupné online na: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/novy-obcansky-zakonik/zavdavek-pri-uzavirani-smlouvy/>

Judikatura

- 31) Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. Rv I 1375/22
- 32) Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 981/2001
- 33) Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2991/2013
- 34) Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 694/2015

Právní normy

- 35) Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník [online]. Dostupné online na:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZkonsolidovana-verze.pdf>
- 36) Obecný občanský zákoník (ABGB), císařský patent č. 946/1811 z 1. června 1811.
- 37) Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění k 1. lednu 1951.
- 38) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění k 1. dubnu 1964.
- 39) Zákon č. 89/2012., nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ostatní zdroje

- 40) <http://latinlibrary.com/>