13. 11. 2008

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Může nám přinést úprava kupní smlouvy v návrhu občanského zákoníku něco zásadně nového?

I když je to možná k nevíře, vězte, že letošní rok je již osmým od zahájení prací na novém občanském zákoníku (dále také „návrh OZ"). V odborných periodikách se množí příspěvky, vesměs kritické, na téma rekodifikace základních pravidel soukromého práva. Ovšem na rozdíl od kritiky, která může být nejen destruktivní, ale i konstruktivní, bude naším hlavním cílem shrnutí nové úpravy kupní smlouvy a její porovnání s úpravou současnou, stanovenou v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník").

HOLEC, ZUSKA & PARTNEŘI

ADVOKÁTI | ATTORNEYS | RECHTSANWÄLTE

Nejprve pár jasných faktů – tři hlavní tematické okruhy, pět částí, 2795 ustanovení, nespočetné množství tvůrců, jak odborníků, tak i laiků – to vše je návrh nového občanského zákoníku. Za těch necelých osm let dospěl autorský tým pro rekodifikaci občanského práva až do stádia oficiálního připomínkového řízení. Tvůrci návrhu OZ předpokládají, že se s připomínkami vypořádají ještě v průběhu podzimu a nový občanský zákoník předloží Vládě do konce letošního roku. Nejaktuálnější informace týkající se návrhu občanského zákoníku i koncepce celkové rekodifikace soukromého práva jsou přístupné na nových webových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR na adrese http://obcanskyzakonik.justice.cz.

Pojďme se nyní blíže věnovat smluvním závazkům a kupní smlouvě. Na závazky z právních jednání, je pamatováno v části čtvrté, označené jako Relativní majetková práva a její hlavě druhé pojmenované Závazky z právních jednání. Darování, koupi a směně je věnován první díl – Smlouvy o převedení věci do vlastnictví jiného. Zásadní a širokou veřejností vítanou novinkou v úpravě obligačního práva bude zajisté jeho jednotný právní režim. S účinností nového občanského zákoníku skončí duplicitní úprava závazkového práva, obchodní zákoník bude zredukován zejména ve své třetí části, což je již nyní zohledněno v návrhu občanského zákoníku. Zákonná úprava kupní smlouvy bude sjednocena do jediného právního předpisu, odpadne tudíž váhání, jakým právním režimem se má řídit konkrétní kupní smlouva.

Základem pro jednotnou úpravu kupní smlouvy byla především odpovídající ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „obchodní zákoník"). Tvůrci návrhu OZ postupovali, na rozdíl od současné úpravy, v přísně logickém sledu, od obecného ke zvláštnímu, přes obecná ustanovení, koupi movité a nemovité věci, se dostali až k vedlejším ujednáním, zvláštnostem prodeje zboží v obchodě a koupi obchodního závodu. Kupní smlouva je v návrhu OZ charakterizována závazkem prodávajícího převést vlastnické právo k prodávané věci na kupujícího oproti zaplacení kupní ceny, nejedná se již o pouhé předání předmětu koupě za dohodnutou cenu. Kupní cena nemusí být nadále sjednávána v souladu s obecně závaznými právními předpisy (ust. § 589 občanského zákoníku). Ustanovení § 1808 návrhu OZ stanoví, že pro určitost ceny postačí sjednat způsob jejího

určení, žádné další podmínky na kupní cenu nejsou kladeny. Jasné rozlišení smlouvy kupní a smlouvy o dílo pro případ dodání věci, která ještě nebyla vyrobena, přebírá návrh OZ z obchodního zákoníku. Jedná se o velmi praktické kriterium materiálu a práce. Jestliže jedna smluvní strana (objednatel) předá druhé smluvní straně (zhotovitel) podstatnou část materiálu, ze kterého se bude věc vyrábět, jedná se o smlouvu o dílo.

Z celé úpravy doznala nejvíce změn ustanovení věnovaná vadám věci. Pozice kupujícího, kterému bylo plněno vadně, je posílena. Návrh se distancuje od dosavadní koncepce vad, která vychází z odlišování vad opravitelných od neopravitelných. Tvůrci návrhu nového občanského zákoníku totiž použili jako rozhodující faktor míru, jakou vadné plnění porušuje smlouvu. Vada tak může smlouvu porušovat dvojím způsobem - podstatným a nepodstatným. V případě vady, která je podstatným porušením smlouvy, má kupující právo zvolit mezi dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci, opravou věci, přiměřenou slevou z kupní ceny, nebo odstoupením od smlouvy (ust. § 1836 odst. 1 návrhu OZ). Pokud byla vadným plněním smlouva porušena jen nepodstatně, pak má kupující právo na odstranění vady, anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny (ust. § 1837 odst. 1 návrhu OZ). Posílení pozice kupujícího je dále patrné i ze zásadní změny, kterou prošlo nahlížení na přiznání práva z vad. Autoři návrhu totiž nechali minulosti myšlenku prekluze práv z vadného plnění a zvolili promlčení. Soud tudíž dle ust. §1843 odst. 2 návrhu OZ kupujícímu přizná právo z vadného plnění, pokud prodávající nenamítne, že vada nebyla včas oznámena.

Novinkou v úpravě kupní smlouvy je záruka smluvní (za jakost), kterou lze doplnit zákonnou záruku. Smluvní záruka proto nemůže být vymezena, ať z časového či věcného hlediska, striktněji než záruka zákonná. Tvůrci dále pamatovali na zvláštní úpravu koupě nemovité věci. Pro tento typ kupní smlouvy je stanovena podmínka formy a odlišně jsou upravena práva z vad, jejichž promlčení nastává až po pěti letech od nabytí stavby spojené se zemí pevným základem (ust. § 1860 odst. 2 návrhu OZ).

Návrh občanského zákoníku dále rozšiřuje možná vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Ta poté pokrývají aktuální stav občanského i obchodního zákoníku a zahrnují navíc výhradu zpětného prodeje a výhradu lepšího kupce. Na úpravu výhrady zpětného prodeje se zcela použijí ustanovení výhrady zpětné koupě, výhrada lepšího kupce je upravena zejména dle koupě na zkoušku. Nejpodstatnější pro výhradu lepšího kupce jsou lhůty pro jeho přihlášení, které u movitých věcí činí tři dny, u nemovitostí jeden rok od uzavření smlouvy. Je třeba dodat, že autoři návrhu OZ zvolili liberální úpravu výhrad přechodu vlastnictví, proto i takto rozšířený výčet vedlejších ujednání je pouze demonstrativní.

Poslední zásadní novinkou, jež se netradičně, avšak zcela logicky objevuje v návrhu občanského zákoníku, je ustanovení o koupi obchodního závodu. Tato část je vesměs přejatá z obchodního zákoníku a použije se obdobně i na jiné převody vlastnického práva k závodu, resp. části závodu tvořící samostatnou organizační jednotku.

V novém občanském zákoníku naopak zůstává zachována zvláštní úprava prodeje zboží v obchodě včetně délky záruční doby. Kupující proto může uplatnit právo z vady u potravin do osmi dnů, u krmiv do tří týdnů, u zvířete do šesti týdnů a u spotřebního zboží do dvaceti čtyř měsíců od převzetí tak, jak je již nyní zvyklý. Tvůrci nového občanského zákoníku museli také v ust. § 1887 návrhu OZ jasně stanovit, že tato zvláštní ustanovení se nepoužijí na smluvní vztahy uzavřené mezi podnikateli, pokud se prodej resp. koupě týká jejich podnikatelské činnosti.

Závěrem jen krátká odpověď na otázku položenou v nadpisu našeho článku. Úplná rekodifikace občanského práva přináší zásadní změnu a to sjednocení závazkového práva. I když samotný dualismus soukromého práva zůstává zachován, dvojkolejnost obligačního práva zaniká. Tvůrci návrhu počítají s obchodním kodexem, který by měl přirozeně navazovat na návrh občanského zákoníku.

Mgr. Adriana Kvítková

Advokátní kancelář HOLEC, ZUSKA & Partneři

Václavské náměstí 2-4
110 00 Praha 1
Česká republika
Tel: (+420) 296 325 235
Fax: (+420) 296 325 240
recepce@holec-advokati.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Jednotné evropské nebe: změna zákona o civilním letectví na obzoru. Od evropského rámce k vnitrostátnímu provedení
- Byznys a paragrafy, díl 42: (Ne)funkčnost automatického průpisu do ESM
- K volbě školského zařízení nezletilému prozatímním rozhodnutím
- Co všechno je možné zařadit do bodu pořadu jednání valné hromady s.r.o.
- Výklad některých otázek týkajících se valných hromad obchodních korporací ve světle aktuální judikatury
- Ban, omezení zpeněžení či zablokování účtu? Jaká máte práva vůči platformě? Ochrana streamerů a dalších tvůrců ve světle DSA
- Povaha sjezdů
- Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?
- Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby
- Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě