

17. 10. 2013

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

Práva z vad prodané věci podle nového občanského zákoníku

Od 1.1.2014 se budou veškeré nově uzavřené kupní smlouvy řídit novým občanským zákoníkem. Odpadne tedy současné rozlišování mezi kupními smlouvami uzavřenými podle obchodního zákoníku a podle občanského zákoníku. S tím souvisí též změny v odpovědnosti prodávajícího za vady prodané věci a související práva kupujícího z takových vad. A právě stručné shrnutí některých z těchto změn uvádíme níže.



Zavedení jednotné koncepce rozdělení práv z vady prodané věci

V současné době existují dvě základní koncepce rozdělení práv kupujícího v případě vad prodané věci, a to podle občanského zákoníku a obchodního zákoníku.

Obchodním zákoníkem se řídí takové kupní smlouvy, které jsou uzavřené mezi dvěma podnikateli při výkonu jejich podnikatelské činnosti. Naopak občanským zákoníkem se řídí veškeré ostatní kupní smlouvy, tj. smlouvy uzavřené mezi nepodnikateli, mezi nepodnikatelem a podnikatelem, popř. mezi podnikateli, ale nikoliv v souvislosti s výkonem jejich podnikatelské činnosti.

V režimu občanského zákoníku se konkrétní práva kupujícího z vady prodané věci rozdělují podle toho, zda je vada věci vadou odstranitelnou nebo neodstranitelnou.

Na druhé straně obchodní zákoník rozděluje konkrétní práva kupujícího podle toho, zda dodáním vadné věci prodávající porušil kupní smlouvu podstatným nebo nepodstatným způsobem.

Nový občanský zákoník přebírá koncepci rozdělení práv z vady prodané věci podle obchodního zákoníku. Práva kupujícího se nově budou odvíjet od toho, jak zásadní vada věci je, a to nejen ve vztazích mezi podnikateli při výkonu jejich podnikatelské činnosti, ale také mezi nepodnikateli.

Tato změna se citelně dotkne například prodejů ojetých motorových vozidel mezi dvěma fyzickými osobami - nepodnikateli.

Podstatné nebo nepodstatné porušení kupní smlouvy?

Úvodem je nutné vyjasnit, kdy je vadou prodávané věci kupní smlouva porušena podstatně a kdy nepodstatně.

Definiční rozdíl mezi podstatným a nepodstatným porušením smlouvy nenalezneme v novém občanském zákoníku v části upravující kupní smlouvu, ale v části upravující obecně odstoupení od

smlouvy. Podstatným porušením smlouvy se rozumí takové porušení povinnosti, tj. v našem případě prodej věci s tak závažnou vadou, o němž prodávající již při uzavření kupní smlouvy věděl nebo musel vědět, že kupující by kupní smlouvu neuzavřel, pokud by takové porušení (vadu) předvídal.

Konkrétní práva kupujícího se tedy budou odvíjet zejména od druhu a závažnosti vady prodané věci. Například při vadě motorového vozidla prodaného mezi dvěma nepodnikateli bude mít kupující odlišná práva v případě, že vozidlo bude mít vadný motor, oproti případu kdy vozidlo bude mít porouchané tažné zařízení.

Konkrétní práva z vad prodané věci

Pokud vada prodávané věci znamená podstatné porušení smlouvy, může se kupující domáhat:

- odstranění této vady dodáním nové věci;
- odstranění této vady opravou věci;
- přiměřené slevy z kupní ceny;
- případně je kupující oprávněn odstoupit od kupní smlouvy.

Po vzoru obchodního zákoníku nový občanský zákoník pro případ podstatného porušení kupní smlouvy stanoví, že pokud kupující nesdělí prodávajícímu výběr svého práva z vady prodané věci nejpozději bez zbytečného odkladu po oznámení vady prodávajícímu, má prodávající práva, jako kdyby došlo k nepodstatnému porušení kupní smlouvy. Nový občanský zákoník nestanoví výslovně délku lhůty „bez zbytečného odkladu“ a tuto bude nutno vždy zkoumat/stanovit podle okolností konkrétního případu.

Provedenou volbu konkrétního práva z vady věci kupující není oprávněn změnit bez souhlasu prodávajícího. To však neplatí, pokud kupující žádal opravu věci, kterou nelze provést.

V případě, že vadou prodané věci došlo k nepodstatnému porušení kupní smlouvy, může kupující požadovat odstranění vady nebo poskytnutí přiměřené slevy z kupní ceny.

Možnost neplacení části kupní ceny

Nový občanský zákoník na rozdíl od stávajícího občanského zákoníku výslovně stanoví, že pokud prodaná věc bude mít vady, tak do jejího odstranění nemusí kupující platit prodávajícímu takovou část kupní ceny, která odhadem přiměřeně odpovídá právu kupujícího na slevu.

Na jedné straně je takové ustanovení pochopitelné pro usnadnění pozice kupujícího, ale na straně druhé bude v každém jednotlivém případě nutné zkoumat, zda nezaplacená část kupní ceny opravdu odhadem přiměřeně odpovídá právu na slevu, což může v praxi činit potíže.

Prodej zboží v obchodě

Podobně jako současný občanský zákoník i nový občanský zákoník obsahuje speciální úpravu takzvaného prodeje zboží v obchodě, kterým se rozumí prodej, kdy na straně prodávajícího je podnikatel, prodej se týká výkonu podnikatelské činnosti a kupujícím není podnikatel, respektive prodej není realizován při výkonu jeho podnikatelské činnosti.

Tato úprava prodeje zboží v obchodě se nevztahuje pouze na prodej zboží v kamenném obchodě, ale také na prodej zboží pomocí prostředků dálkové komunikace.

V oblasti práv kupujícího při prodeji zboží v obchodě nepřináší nový občanský zákoník žádné zásadní změny oproti stávajícímu.

Největší změnou v této oblasti, kterou nový občanský zákoník přináší, je zúžení současného práva kupujícího požadovat výměnu celé vadné věci. Nově bude kupující uplatňovat práva přiměřená vadě prodané věci a zároveň bude mít vždy právo na přiměřenou slevu z kupní ceny věci.

Zákonná 24 měsíční záruka

Zároveň dlužno podotknout, že oblast záruky prodávajícího za jakost prodané věci při prodeji zboží v obchodě vyvolala bouřlivé debaty, zda nový občanský zákoník zachovává stávající zákonnou 24 měsíční záruční dobu či nikoliv. V současné době v odborné veřejnosti existují dva názorové proudy, které potvrzují/vyvracují zachování stávající zákonné 24 měsíční záruční doby v novém občanském zákoníku. Nicméně až teprve soudní judikatura ukáže, zda byla současná záruční doba doopravdy zachována či nikoliv.

A co zboží zakoupené před 1.1.2014?

V souvislosti s novým občanským zákoníkem se nabízí otázka, jakými právními předpisy se bude řídit odpovědnost prodávajícího za vady věci prodané před účinností nového občanského zákoníku, zejména pokud po jeho účinnosti ještě běží záruční doba. Na tuto otázku odpovídají přechodná ustanovení nového občanského zákoníku a stanoví, že taková odpovědnost se řídí stávajícími právními předpisy, tj. stávajícím občanským zákoníkem nebo obchodním zákoníkem. Pokud jste tedy koupili věc dnes, bude se odpovědnost prodávajícího za její vady řídit stávajícími předpisy i po 1.1.2014.



Mgr. Marek Bednář,
advokátní koncipient

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: office@glatzova.com

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)