15. 4. 2015

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

Rizika výhrady zpětné koupě po rekodifikaci

Výhradou zpětné koupě (resp. pactum de retroemendo) rozumíme vedlejší ujednání při kupní smlouvě upravené v ustanovení § 2135 až 2138 o.z., podle kterého je prodávající oprávněn jednostranným projevem vůle zavázat kupujícího k převedení věci zpět ve prospěch prodávajícího oproti vrácení kupní ceny; a to v ujednané nebo zákonem stanovené době.

Účelem výhrady zpětné koupě je umožnit prodávajícímu, aby po určité době mohl získat zpět vlastnictví k jednou prodanou věc. Jedná se tedy o vedlejší ujednání, které je **výhradně ve prospěch prodávajícího**.

Mezi odbornou veřejností panuje shoda nad **právní povahou** výhrady zpětné koupě v části, že se jedná o synallagmatickou obligaci spočívající ve dvou kupních smlouvách.[1] S tímto názorem je třeba souhlasit, neboť smlouva se po uplatnění práva zpětné koupě neruší ex tunc oproti rozvazovací podmínce. Strany si ponechávají užitky a mohou si sjednat vrácení jiné kupní ceny, což by nemohly, kdyby se jednalo o odstoupení. Nejedná se ani o smlouvu o smlouvě budoucí či uplatnění výhrady jako oferty, neboť nevzniká účinná smlouva součinností obou stran, ale již jednostrannou žádostí prodávajícího o zpětný převod věci (dále též žádost).[2]

Oproti tomu už není dán obecný konsens nad okamžikem platnosti druhé kupní smlouvy. Úprava obsažená v § 2135 až 2138 o.z., jež se svoji dikcí inspirovala v § 1068 až 1070 OZO, na tuto otázku nedává jednoznačnou odpověď. První teorie považuje výhradu zpětné koupě jako právo jednostranným právním jednáním resp. žádostí způsobit v budoucnu vznik nové kupní smlouvy (pro účely této práce zjednodušeně též „opce“).[3] Druhá teorie naproti tomu uvádí, že zároveň s uzavřením primární kupní smlouvy dochází k uzavření sekundární kupní smlouvy, která je platná, ale jejíž účinnost je odložena do okamžiku uplatnění žádosti jako suspenzivní potestativní podmínky.[4] Teorie opce, u které teprve jednostranným jednáním vzniká obligační poměr[5], se jeví problematická v tom, že kupující má povinnosti již před uplatněním žádosti, zejména musí o věc pečovat a být připraven ji vrátit v nezhoršeném stavu. Autorka se proto přiklání ke druhé konstrukci platné, ale neúčinné smlouvy (dále též „spící smlouva“).

I přes to se jeví případné nastínit směr výhrady zpětné koupě jako opce, neboť v zákoně oproti předchozím právním úpravám už není výhrada brána jako výhradně osobní právo. Strany mají možnost sjednat výhradu jako právo věcné, působící erga omes.[6] Pro opci, jež se blíží německému „Gestaltungsrechte“[7], platí, že rovněž spočívá v potestativní podmínce volby, kdy jde o právo majetkové.[8] Autorka se v této kapitole zaměří na výklad výhrady jako druhé spící smlouvy, kdy některé problematické otázky, jež narušují tuto právní povahu, budou následně v této kapitole nastíněny.

Z důvodu rozsahu nebude autorka rozebírat obecná kontraktační doporučení, týkající se například problematiky vadných právních jednání. Strany musí brát zejména ohled, aby vedlejší ujednání jako právní jednání nebylo hodnoceno jako **zdánlivé** [9], nebylo v rozporu s kogentními normami zákona a nedostalo se do rozporu s § 580 odst. 1 o.z., jež stanoví kriteria **neplatnosti**.[10] Rovněž musí strany brát ohled, aby primární kupní smlouva byla platná, neboť neplatnost hlavní kupní smlouvy povede k neplatnosti i akcesorického vedlejšího ujednání, které bez platné kupní smlouvy nemůže obstát. Oproti tomu neplatnost vedlejšího ujednání jako části právního jednání nemusí mít vždy vliv

na platnost primární kupní smlouvy. Problematická může být v konkrétním případě interpretace ustanovení § 576 o.z.[11]

Podle platné právní úpravy, jež stojí na zásadě bezformálnosti, nemusí být dle § 2128 o.z. **forma** výhrady zpětné koupě obligatorně písemná, ledaže se právo z tohoto vedlejšího ujednání zapisuje do katastru nemovitostí jako právo věcné. Sporný je vliv nedodržení písemné formy na neplatnost právního jednání.[12] Autorka se s přihlédnutím k zásadě, že na právní jednání se má hledět spíše jako na platné než neplatné, domnívá, že by nedodržení písemné formy pouze vedlejšího ujednání nemělo vést k absolutní neplatnosti; pouze by bez zápisu do katastru nemovitostí mělo účinky inter partes s možností strany dovolat se její neplatnosti.

Problematika právní povahy výhrady zpětné koupě jako dvou kupních smluv spočívá i v povinnosti dvojího zdanění. V případě nemovitých věcí mají strany dvakrát daňovou povinnost k úhradě daně z nabytí nemovitých věcí, nebo mají dvojí povinnost k úhradě daně z příjmů u movitých věcí, případně i další daňové a poplatkové povinnosti vzniklé ze sekundární kupní smlouvy.

Analýza rizik a kontraktační doporučení smluvním stranám

Před uplatněním práva zpětné koupe

Práva a povinnosti z výhrady zpětné koupě vznikají již okamžikem účinnosti tohoto ujednání, nikoli až realizací resp. žádostí prodávajícího a účinností sekundární kupní smlouvy.[13] Prodávající nemá povinnost k odkupu, pouze si vyhrazuje právo tak učinit a kupující ho k tomu nemůže nutit.[14]

Předmětem zpětné koupě mohou být od 1.1.2014 vedle věcí movitých po vzoru zahraničních úprav[15] také věci nemovité[16]. Výhrada zpětné koupě může být rovněž smluvena o části prodané věci.[17]

V zájmu prodávajícího je, aby byla výhrada zpětné koupě sjednána v písemné **formě** resp. způsobem umožňujícím prokázat její existenci, kdy zpravidla bude obsažena v kupní smlouvě, není však vyloučeno, aby byla dodatečným ujednáním ke kupní smlouvě.[18]

Při sjednávání výhrady musí brát kupující na vědomí, že se stává vlastníkem koupené věci, ale jeho **vlastnické právo** je podmíněno neuplatněním práva zpětné koupě prodávajícím. Je v zájmu kupujícího, aby si strany dohodly objektivní kriteria, za jakých může prodávající své právo využít, neboť v prekluzivní lhůtě mu náleží pouze práva a povinnosti poživatele věci.[19] *„Ústřední povinností v tomto smyslu je povinnost kupujícího v období nejistoty chovat se tak, aby se stav předmětu koupě nezhoršil*.“[20] Je tedy v jeho zájmu, aby si pro omezení povinnosti k náhradě škody zvolil některou z následujících nejběžnějších variant nebo jejich kombinace:

1) První variantou je stanovit reálné případy, za jakých se věc nebude považovat ve zhoršeném stavu, zde ovšem hrozí riziko, že kupující nebude schopen postihnout veškeré situace.
2) Další varianta je nahradit objektivní odpovědnost odpovědností subjektivní, která ale nevyloučí riziko zaviněné odpovědnosti.
3) Vhodnou variantou pro kujícího je limitace výše náhrady škody[21] nebo vzdání se budoucího práva na náhradu škody prodávajícím, jež nebude ve vztahu slabší stranou.[22]
4) Rovněž je v zájmu kupujícího zkrátit zákonnou délku prekluzivní lhůty a tím omezit dobu jeho podmíněného vlastnictví.[23]

Právo zpětné koupě se vykonává podle § 2135 o.z. bezpodmínečnou[24] **žádostí prodávajícího**, resp. jednostranným projevem, který musí být řádně a včas doručen kupujícímu. V případě, kdy kupující vědomě zmaří dojití žádosti, platí v souladu s § 570 odst. 2) o.z., že bylo řádně doručeno.

Strany si mohou dohodnout **lhůtu**, po kterou lze právo zpětné koupě vykonat. Je možné sjednat i lhůtu na dobu neurčitou, ta je ale zdrojem nejistoty pro kupujícího nebo jeho právních nástupců,[25]proto zákonodárce stanovil určitou prekluzivní lhůtu u movitých věcí tříletou a u nemovitých desetiletou.

Vzhledem k tomu, že jde o lhůtu hmotněprávní, musí právo zpětné koupě v této lhůtě uplatněno resp. doručeno kupujícímu, jinak zaniká. Tímto projevem se druhá kupní smlouva stává účinnou a pozice prodávajícího a kupujícího je v obligačním synallagmatu obrácena.[26]

Je vhodné, aby se strany dohodly na **formě žádosti** tak, aby prodávající mohl prokázat včasné uplatnění a aby se s ní kupující mohl objektivně seznámit a nedostal se do prodlení s vrácením věci. Strany si mohou dohodnout, že právo zpětné koupě bude řádně uplatněno vrácením kupní ceny,[27]což bude vhodné pro kupujícího, který získá kupní cenu ještě před odevzdáním věci.

Uplatnění práva nebude možné v případě, kdy věc bude postihnuta nařízenou **exekucí** na straně kupujícího; pak toto právo s výjimkou u věcí genericky určených ve veřejné dražbě zanikne v souladu s § 336b odst. 4) písm. d) o.s.ř. V případě, že půjde o věc, u které bylo právo zpětné koupě uplatněno, ale nachází se nadále v držbě kupujícího, bude muset prodávající chránit svá práva pomocí excindační žaloby. Rovněž se výkon práva zpětné koupě modifikuje v případě, že se kupující dostane do **úpadku**, neboť kupující může uplatnit právo pouze u insolvenčního správce v souladu s § 246 odst. 1) IZ.[28]

Zákonodárce upravil v § 2135 odst. 2) o.z., že výhrada zpětné koupě zavazuje i **dědice** resp. nezaniká smrtí. Přičemž profesor Tichý a kol. se domnívají, že se má jednat o kogentní ustanovení, které nelze vyloučit.[29] S tímto názorem není možné souhlasit v převážně dispozitivním závazkovém právu.[30] Vyloučení přechodu výhrady na dědice prodávajícího nebude mít vliv na možnost dědiců domáhat se exekucí výkonu již uplatněného práva zpětné koupě prodávajícím;[31] neboť uplatněním žádosti právo zpětné koupě zaniklo[32] a sekundární kupní smlouva se stala účinnou.

Problematickou otázkou je **pluralita subjektů**, kdy kupující nebo prodávající nemají zájem na spoluvlastnictví s druhou smluvní stranou. V případě plurality subjektů na straně prodávajícího bude v zájmu kupujícího, aby smluvně vyloučil přechod a nepovolil smluvně převod práva zpětné koupě prodávajícímu. Omezit riziko spoluvlastnictví, kdy by některý z právních nástupců prodávajícího uplatnil právo zpětné koupě jen v rozsahu svého podílu k věci, je možné i dohodou strana tom, že žádost na zpětnou koupi se stane účinnou až uplatněním všech právních nástupců společně.[33] Pluralita subjektů na straně prodávajícího může být nevýhodná i pro prodávající. Pokud by se právní nástupci prodávajícího nedozvěděli o jejich právu zpětné koupě včas, anebo by nebyli schopni se dohodnout na společném postupu, mohlo by jejich právo zaniknout v prekluzivní lhůtě.

Prodávající musí zvážit rizika v případě, kdy bude chtít nabýt plné vlastnictví a na straně kupujících bude více subjektů, neboť bude muset uplatnit výhradu proti všem kupujícím, což v praxi v dlouhotrvajícím dědickém řízení může vést k obtížím při identifikování dědiců a tím i k neuplatnění práva včas. Ve stejném případě pokud tito kupující nebudou mít zájem na spoluvlastnictví věci s prodávajícím, měli by smluvně omezit, aby právo zpětné koupě mohl prodávající uplatnit pouze k celé věci.

Prodávající si může výslovně dohodnout s kupujícím na **zcizitelnosti práva zpětné koupě**. Oproti zcizení práva je nutné odlišovat zcizení věci, pro něž nalézáme tři případy:

- 1. V prvním případě u konstrukce výhrady jako spící smlouvy, kdy uplatnění žádosti způsobuje účinnost druhé kupní a nabytí vlastnictví k movití věci v souladu s § 1099 o.z., se použije § 1111 o.z. s omezením v § 1113 o.z. vedoucí ke dvěma situacím:

a. v první situaci třetí osoba nebude schopna prokázat dobrou víru a prodávající tak bude moci po ní jako po detentorovi žádat vydání věci přímo nebo prostřednictvím reivindikační žaloby,
b. v druhé situaci kupující neoprávněným avšak účinným převodem na třetí osobu zmařil suspenzivní podmínku a bude tak odpovídat prodávajícímu za škodu[34]. Právo zpětné koupě, které jako obligační právo nemůže zavázat třetí osobu, pak zaniká.[35]

- 2. V druhém případě půjde o věc zapsanou v katastru nemovitostí, u které nebylo právo z výhrady zpětné koupě též zapsáno do katastru nemovitostí jako věcné právo, a proto má pouze relativní účinky inter partes.
- 3. Ve třetím případě výhrada působí erga omnes, kdy se třetí osoba nemůže dovolat dobré víry proti zápisu ve veřejném seznamu, a proto povinnosti z výhrady zpětné koupě váznoucí na věci přechází na ni jako na nabyvatele.[36]

Kupující si ze zákona ponechává **plody** z věci oddělené před uplatněním práva zpětné koupě.[37] Oddělí-li kupující plody až po uplatnění práva zpětné koupě, kdy už není vlastníkem, bude povinen k jejich vydání z titulu bezdůvodného obohacení, v ostatních případech bude povinen k náhradě škody.[38] Kupující by se proto měl dohodnout s prodávajícím, že smí uplatnit právo zpětné koupě pouze v určité části roku, např. až po období sklizně s předchozí informační povinností o záměru, tak aby kupující znovu nezasel, jinak by se mohlo jednat o zhodnocení věci. U věci, kde se po určité době předpokládá jejich výnos jako jsou dividendy nebo nájemné, jež nespadá pod § 491 o.z. definující plod, je vhodné výslovně upravit, má-li tento výnos zůstat ve prospěch kupujícího.

Prodávající není dle § 2135 odst. 1) o.z. povinen kupujícímu vracet kupní cenu s **úroky**. V zájmu kupujícího ale bude modifikovat toto zákonné ustanovení a sjednat s prodávajícím vrácení ceny s úroky alespoň v takové výši, které mu budou kompenzovat ušlé příležitosti. Další možností je dohodnout **vyšší zpětnou kupní cenu**. To je ovšem problematické, neboť kupující musí počítat, s tím že z této ceny bude muset jako převodce uhradit příslušnou daň z nabytí nemovitých věcí nebo z příjmu u věcí movitých.

Vzhledem k tomu, že výhrada zpětné koupě je založena na dvou kupních smlouvách, musí si být strany vědomy, že jim vzniká dvojí daňová povinnost z každé z těchto smluv. Zejména to bude mít vliv u nemovitých věcí, jež jsou předmětem zápisu v katastru nemovitostí; kdy uzavřením primární kupní smlouvy vzniká daňová povinnost k dani z nabytí nemovité věci prodávajícímu, a při uplatnění práva z výhrady zpětné koupě, vzniká tentokrát kupujícímu v pořadí druhá daňová povinnost k úhradě daně z nabytí nemovitých věcí.

Po uplatnění práva z výhrady zpětné koupě

Žádost již nelze vzít jednostranně zpět. Uplatněním výhrady má prodávající povinnost uhradit kupujícímu kupní cenu.[39] Při uplatnění práva zpětné koupě se vrací původní kupní cena, ledaže se strany dohodnou na jiné výši zpětné kupní ceny, ve které by tak mělo být reflektováno zejména běžné opotřebení po dobu, kdy měl kupující možnost věc užívat. Prodávající není povinen uhradit kupní cenu před vrácením věci.[40]

Vlastnické právo přechází zpět na prodávajícího v souladu s § 1099 o.z. již okamžikem účinnosti smlouvy, ledaže by se jednalo o nemovitou věc zapsanou ve veřejném seznamu. Ve stejný okamžik má kupující povinnost vydat věc tak, aby prodávajícímu umožnil její plné vlastnictví včetně držby.[41] Zákon připouští možnost smluvně dohodnout jiný okamžik nabytí vlastnického práva, čímž lze modifikovat obecné pravidlo, kdy je kupující povinen vrátit věc bez zbytečného odkladu.[42] V zájmu kupujícího bude, aby povinnost převést věc byla posunuta do úplného zaplacení ceny, nebo o lhůtu, ve které kupující získá náhradu za prodanou věc. Příkladem je případ, kdy předmětem výhrady zpětné koupě je nemovitá věc, kde má kupující sídlo a potřebuje čas na obstarání nového sídla a jeho

přepis ve veřejném rejstříku.

U věci, kde existuje **riziko výrazné změny tržní ceny** v průběhu lhůty k uplatnění práva zpětné koupě, bude v zájmu kontraktačních stran, aby se dohodly na mechanismu určení zpětné kupní ceny, která bude odpovídat jejich potřebám v konkrétním případě. Pokud by tržní cena vzrostla oproti kupní ceně, půjde to k tíži kupujícího, pouze pokud by vrácená kupní cena po odečtení nákladů nutných na zachování věci v nezhoršeném stavu nebyla v rozporu s dobrými mravy. Pokud se ale tržní hodnota sníží, může to vést ke zmaření účelu zpětné koupě, kdy prodávající nebude ochoten uhradit vyšší kupní cenu. Pak mohou nastat případy, kdy bude zejména vhodné, aby byla mezi stranami sjednána cenová doložka, která bude součástí výhrady zpětné koupě, nebo si strany ujednají určení zpětné kupní ceny třetí osobou.

Prodávající je v případě uplatnění práva zpětné koupě povinen podle § 2136 o.z. k úhradě **mimořádných nákladů na zachování a nákladů na zlepšení věci**. U vynaložených nákladů na zlepšení věci, není rozhodující, zda byly nutné či nikoliv, prodávající je hradí jen do výše samotného zhodnocení.[43]

Prodávající hradí kupujícímu rovněž **náklady ze záliby nebo pro okrasu** dle s § 998 o.z.jen do výše zvýšení obvyklé ceny. V zájmu prodávajícího pak bude stanovit horní limit k omezení povinnosti úhrady těchto nákladů, jež by mohly vést ke zmaření účelu vedlejšího ujednání, kdyby jejich výše odradila prodávajícího od uplatnění práva zpětné koupě. Prodávající si rovněž může sjednat i vyloučení povinnosti k jejich úhradě nebo si vyhradit právo jejich schválení. To ovšem vede k riziku, že kupující nebude motivován k péči o věc, za jejíž případné zničení sice bude odpovídat za škodu, ale náhrada škody vyplacená v penězích[44] nemusí být ekvivalentní k osobní hodnotě věci pro prodávajícího.

Naproti tomu prodávající dle § 2136 o.z. není povinen k úhradě nákladů souvisejících s **běžnou údržbou**. Bude tedy v zájmu kupujícího, aby si dohodl úhradu všech vynaložených nákladů na věc bez výše zmíněných omezení.

Vzhledem k tomu, že kupující neodpovídá za **zhoršení stavu věci** nepřesahující běžné opotřebení, je vhodné ve smlouvě specifikovat, co bude u dané věci považována ještě za běžné opotřebení a co už je zhoršení stavu, za něž náleží prodávajícímu náhrada škody. Zde je potřeba upozornit, že o.z. preferuje naturální restituci, proto je v zájmu prodávajícího, aby určil případy, u kterých nebude mít zájem na uvedení v předešlý stav a u nich smluvně dohodl v souladu s § 2951 o.z. finanční reparaci, a rovněž v úmluvě odstupňoval výši náhrady škody, anebo zvolil smluvní pokutu, a dále dohodl oprávnění si automaticky započíst náhradu škody na zpětnou kupní cenu.

Další podmínky z primární kupní smlouvy obecně nemusí být dodrženy.[44]

Nikola Jílková
e-mail: Jilkova.AK@gmail.com

---

[1] TICHÝ, L.; PIPKOVÁ, P. J.; BALARIN, J. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2014. s.294 (504 s.) a dále ELIÁŠ, 2007, op.cit. s. 1.
[2] SVOBODA, L. Právo zpětné koupě. Právník. 2000, č. 5, s. 485-486.
[3] BEDNÁŘ,V.; KASÍK,P. In: HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. Vyd. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 107.
[4] TICHÝ, PIPKOVÁ, BALARIN, op. cit., s. 300 – 306.

[5] ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému. Praha: V. LINHART, 1936. s.798-799.
[6] U nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí katastrální zákon stanoví v § 11 písm. l) možnost vkladu výhrady práva zpětné koupě jako věcného práva k nemovité věci.
[7] SÄCKER, F. et al. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3. Schuldrecht. Besonderer Teil I. 3. Vyd. München: C.H.Beck, 1995, s. 426.
[8] TELEC, I. Opce. Právní rozhledy. 1996, č. 6, s.260-261.
[9] Resp. nesmí se dostat do rozporu zejména s § 551 až 553 o.z., který spojuje nicotnost s absencí vůle, vážnosti vůle, neurčitosti a nesrozumitelnosti, včetně analogické aplikace § 576 pro částečnou nicotnost; k tomuto blíže HANDLAR, J. In: LAVICKÝ a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. Vyd. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 1965-1984, 2063. (2380 s.)
[10] Kritéria neplatnosti absolutní či relativní upravuje zákon v § 580 odst. 1, § 586 a 588 o.z. Blíže k dané problematice HANDLAR, J. In:LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654). Komentář. 1. Vyd. Praha: C.H.Beck, 2014, s. 2134 – 2137.
[11] Ustanovení § 576 o.z. stanoví pro oddělitelnost neplatného ujednání od jinak platného právního jednání, jako kriterium, že tato část je oddělitelná a dotčená strana by právní jednání provedla i bez neplatné části, rozpoznala-li by neplatnost včas.
[12] Dle názoru F. Meltzera by nedodržení písemné formy u nemovitých věcí (kterou je i věcné právo k nemovité věci dle § 498 odst. 1 OZ mělo vést k absolutní neplatnosti části právního ujednání, popřípadě celé kupní smlouvy podle § 576 OZ; srovnej: MELZER, F. Neplatnost právního jednání v návaznosti na nedodržení formy. Právní rádce. 2013, roč. 11, č. 7, s. 33.
[13] ELIÁŠ, K. Nejasné synallagma (zpětná koupě jako actus contrarius). In: Pocta Miloši Tomsovi k 80. Narozeninám. Plzeň: Aleš Čeněk, 2006. s. 143.
[14] Takto velmi vhodně definuje zahraniční literatura právo zpětné koupě (V originále: „Levendeur à réméré ne s’oblige pas à restituer le prix ni à racheter; il se reservě simplement la faculté de le faire et l’acquéreur ne peut l’yforcer.“ In: Louis Payette, Les sûr etésré elles dans le Code civi ldu Québec, 4eéd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 1104. Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[15] Srovnej např. Rakouský ABGB (§ 1068 až 1070), Francouzský Code Civil (čl. 1659 až 1673) i německé BGB (§ 456 až 462). Z důvodu návaznosti této výhrady na OZO, jež vycházela z ABGB, pak bude vhodné problematiku výhrady zpětné koupě pro nemovité věci konfrontovat s rakouskou doktrínou a judikaturou.
[16] Srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.08.2009, sp.zn.22 Cdo 3504/2007, ze kterého plyne, že podle právní úpravy obsažené v OZ mohla být výhrada k nemovitým věcem sjednána pouze podle § 610 OZ jako jiné vedlejší ujednání; proto související judikatura v režimu OZ není u nemovitých věcí přímo použitelná.
[17] Tento názor podporuje i zahraniční doktrína, srovnej například: Rozhodnutí rakouského nejvyššího soudu ze dne 7.6.1921 Sb. Čís. III/61 In: ROUČEK, SEDLÁČEK, op. cit. s. 798 či Federal Court of Canada. Ve věci: Lassonde c. La Reine, 2001 FCT 726 (CanLII), 2001-06-29 . Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[18] SEDLÁČEK, J. Obligační právo II. Speciální ustanovení o jednotlivých typech smluvních. Brno: Právník, 1946. s.72 nebo DITTRICH, R. et al. Das Allgemeinebürgerliche Gesetzbuch. 34. vyd. Wien: Manz, 1994, s. 1229.
[19] ELIÁŠ, 2006, op. cit., s. 139-147.
[20] TICHÝ, PIPKOVÁ, BALARIN, op. cit., s. 304.
[21] K tomu srovnej např. SEVERUS, S.; ŠÍCHOVÁ, A. Náhrada škody za porušení smluvní povinnosti a její limity [online]. Dostupné na www, k dispozici >>> zde; Přiměřeně též ŠILHÁN, J. Náhrada škody v obchodních vztazích a možnosti její smluvní limitace. 2. Vyd. Praha: C.H.BECK., 2011. S. 143-147.
[22] POŘÍZEK, J. Vzdání se budoucího práva na náhradu škody podle nového občanského zákoníku[online]. Dostupné na www, k dispozici >>> zde.

[23] Přiměřeně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.5.2002, sp. zn. 30 Cdo 194/2002. Dostupný na www, k dispozici >>> zde.
[24] SVOBODA op. cit., s. 500.
[25] V originále „La faculté de rachat ne peutêtre exercée indéfiniment. Comme ell econstitue une source d'insécurité pour l'acheteur ou ses ayantsdroits, le législateur a prévu un délai préfix ou de déchéance.“ In: Denys-Claude Lamontagne, Droit de la vente, 3e éd.Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 206-207 Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[26] ELIÁŠ, 2006, op. cit., s. 139.
[27] SVOBODA, op. cit., s. 504.
[28] Srovnej SVOBODA, op. cit., s. 505.
[29] TICHÝ, PIPKOVÁ, BALARIN, op.cit., s. 305.
[30] S ohledem na zásadu autonomie vůle stran, v případě, kde zákonodárce výslovně nezakázal možnost odchýlit se, a ani se nejedná o žádná z kritérií, za jakých je možné normu považovat za kogentní, jedná se tak spíše o subsidiární úpravu, která se použije, neurčí-li strany jinak. Tento názor podporuje i dikce zákona, která je shodná s ustanovením § 2142 o.z., kde se zákonodárce inspiroval dispozitivním ustanovením § 473 BGB.
[31] Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 30.5.1940, R I 219/40, [Vážný 17740][cit. 2015-1-12]. Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[32] SVOBODA, op.cit., s. 506.
[33] Řešení přímo v zákoně obsahuje například Civile Code of Quebec v čl. 1755 (v originále: „Where a sale is made by several persons jointly by way of a single contractor where the seller has left several heirs, the buyer may object to the taking back of a part of the property and requirethe co-seller or coheir to také back the whole property.”), který umožňuje kupujícímu, aby vznesl námitku proti převodu pouze části věci a vyžadoval po ostatních prodávajících uplatnění práva zpětné koupě k věci celé. Náš zákon výslovně tuto možnost neupravuje, a proto je v zájmu stran, aby si danou problematiku smluvně upravily.
[34] Autorka se domnívá, že ustanovení o výhradě zpětné koupě jako speciální ustanovení k § 549 odst. 2)o.z.,vylučuje použití fikce splnění potestativní podmínky, kdy by se prodávající stal vlastníkem s povinností úhrady kupní ceny bez jeho vůle přímo ze zákona. I přes to autorka doporučuje kupujícímu, aby jeho aplikaci vyloučil.
[35] BEJČEK, J. Obchodní závazky (obecná úprava a kupní smlouva). 2. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1994, s. 337.
[36] BEDNÁŘ, KASÍK,P, op.cit, s.110.
[37] Tamtéž s.107.
[38] TICHÝ, PIPKOVÁ, BALARIN, op. cit., s. 305.
[39] ELIÁŠ, 2007, op. cit. s.148.
[40] Rozhodnutí Nejvyššího soudu Gl.U.1223 In: ROUČEK, SEDLÁČEK op. cit., s. 794.
[41] TICHÝ, PIPKOVÁ, BALARIN, op.cit., s.305.
[42] HOLUB, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. Svazek (§ 488 – 880). 1. Vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2012. s. 914
[43] ELIÁŠ, 2006, op.cit., s. 148.
[44] Současná úprava obsažena v o.z. má preferovat restitutio in integrum, vyplývající zejména ze soukromoprávní zásady neminem laedere, kdy má být dána přednost uvedení v předešlý stav před uhrazením škody v penězích. Pokudstrany budou preferovat finanční reparaci, musí si tak sjednat. In: ELIÁŠ, K. Jak hradit škodu? Právní rozhledy 7/2008, s. 258.
[45] BEDNÁŘ, KASÍK, op.cit. s. 107.

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

Další články:

- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů