



Koupě II, směna

Doc. JUDr. Filip Melzer, LL.M., Ph.D.



Koupě II

Osnova – koupě II

7. Práva z vadného plnění: obecně a u věcí movitých a nemovitých
8. Koupě nemovitostí (s výjimkou práv z vad)
9. Prodej spotřebiteli (s výjimkou práv z vad)
 - do novely: Prodej zboží v obchodě
10. Koupě závodu (v rámci obchodního práva)
11. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Jakost a množství předmětu koupě

- Vymezení řádného plnění (§§ 2095 – 2098); plnění musí vlastnosti:
 - Ujednané (§ 2095 věta první)
 - Odpovídající účelu smlouvy (§ 2095 věta druhá)
 - Obvyklé (§ 2095 věta druhá)
 - *Pb.: odpovídá obecným pravidlům (nadbytečné), nebo lex specialis k § 1914?*

- Koupě podle vzorku nebo předlohy (§ 2096)
 - Kolize mezi vzorkem (předlohou) a smlouvou: je-li rozpor rozhoduje smlouva
- Balení (§ 2097)
- Množství:
 - Přibližné množství (§ 2098): přesně určí prodávající
 - Vyvratitelná domněnka: odchylka nesmí být víc než 5 %
 - Výměra pozemku (§ 2129 odst. 1): určená ve smlouvě X zapsaná v KN

Práva z vadného plnění

- Pojem vady
 - § 2099 I 1: lex specialis k § 1916?
 - *Aliud* - § 2099 věta druhá
 - **Vada v dokladech - § 2099 věta třetí**
 - **Doklady nutné k užívání věci**

- Účel odpovědnosti za vady: zachování ekvivalence plnění
- Vztah k omylu: Podcast Judikatura č. 12

Vada v kvantitě

- Dodání většího množství zboží: § 2093
 - Určení předmětu koupě
- Dodání menšího množství zboží: § 2099 odst. 2
 - Částečné plnění X vada v kvantitě

Zákonné omezení odpovědnosti za vady

- Zjevné vady (§ 2103): zjevné při uzavření smlouvy
 - Koresponduje s § 1917
 - X zjevné při převzetí, resp. přechodu nebezpečí:
§ 2104 + reklamace

K jakému okamžiku musí být předmět koupě vadný?

- Zásada: **při přechodu nebezpečí na kupujícího** (§ 2100) - byť se **projeví** až později
- **Později** vzniklá vada, kterou způsobil prodávající porušením své povinnosti (§ 2100 věta druhá)
 - Srov. i tzv. **IKEA klausule** (§ 2161a)
- **Předčasné splnění**: možnost odstranit vady (§ 2101)
 - **Vady dokladů**: nadbytečné, viz § 2099 I 2

Účast kupujícího na vzniku vady

- Předání nezpůsobilé věci, jejíž užití způsobilo vadu (např. materiál atd.), ze strany kupujícího (§ 2102 odst. 1)
- Důsledek: zásadně prodávající i tak odpovídá za vady
- Výjimka, tj. prodávající neodpovídá:
 - prodávající nemohl zjistit nevhodnost nebo
 - mohl zjistit a upozornil kupujícího na nevhodnost, který však na použití trval
- Podobně i nevhodnost návrhů, vzorků nebo podkladů, které opatřil kupující; § 2102 odst. 2

Prohlídka věci kupujícím

- Prohlednutí co nejdříve po přechodu nebezpečí (§ 2104)
 - Na toto pravidlo navazují pravidla o běhu reklamační lhůty (§ 2111, 2112)

- Zásilková koupě (§ 2105)
 - Nemusí při předání prvnímu přepravci, nýbrž může odložit až do doby dopravení do místa určení

- Povaha této „povinnosti“
 - Tzv. nepravá povinnost (*Obliegenheit*)

Reklamace (§ 2112)

- **Oznámení (vytknutí) vady**
 - srov. § 1921 odst. 1 věta první
- **Reklamační lhůta** – lhůta pro oznámení (vytknutí) vady
 1. Subjektivní: bez zbytečného odkladu poté, co ji kupující mohl zjistit
 2. Objektivní (nejzazší reklamační lhůta pro skryté vady):
 - 2 roky od odevzdání věci (§ 2112 I i.f.)
 - Nemovitá stavba: 5 let (§ 2129)
- **Opožděná reklamace:** soud právo z vadného plnění nepřizná
 - Jen na námítku strany → spec. promlčení
- Úmyslné vadné plnění (+ hrubá nedbalost)
 - Nedodržení reklamační lhůty: nebrání přiznání práva soudem (neuplatní se zvláštní úprava promlčení)
 - Podléhá běžnému promlčení

Opožděná reklamace a právo odstoupit od smlouvy (§ 2111)

- Při opožděné reklamaci právo odstoupit od smlouvy zaniká (nemá ani podobu naturálního práva)
- „Včas“: ve smyslu § 2112 (nikoli obecný § 1921)

Nároky z vadného plnění

- Rozlišuje se, zda je vadné plnění **podstatným** nebo **nepodstatným** porušením smlouvy
- Podstatné porušení smlouvy (§ 2002 I 2): *„Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.“*

Nároky při podstatném porušení smlouvy (§ 2106)

Podle volby kupujícího

1. Odstranění vady (faktická náprava):
 - dodání nové věci
 - doplnění chybějící věci
 - Oprava
2. Sleva z ceny
 - Opakování: relativní výpočet slevy
3. Odstoupení od smlouvy

Volba mezi nároky při podstatném porušení (§ 2106 odst. 2, 3)

- Právo volby má kupující (věřitel)
- Provedenou volbu nelze jednostranně měnit
 - Výjimky, kdy lze namísto opravy žádat slevu nebo odstoupit:
 - Neopravitelnost vady (nemožnost požadované opravy)
 - Neopravení vady
- Volba musí proběhnout nejpozději bez zbytečného odkladu po oznámení vady (po reklamaci)
 - Následek zmeškání: nároky jako nepodstatném porušení

Nároky při nepodstatném porušení smlouvy (§ 2107)

1. Právo na odstranění vady (faktickou nápravu)
 - Dodání toho, co chybí
 - Oprava věci
 - Dodání nové věci
 - Právo volby *mezi způsoby* odstranění vady má prodávající
2. Sleva z ceny
 - Lze se jí domáhat též subsidiárně: neodstraní-li prodávající
3. Odstoupení od smlouvy
 - Jen subsidiárně: neodstraní-li vadu včas nebo odmítne-li odstranit

Volba mezi nároky při nepodstatném porušení (§ 2107 odst. 2, 3)

- Právo volby má
 - Mezi jednotlivými nároky: kupující (věřitel)
 - Mezi způsoby odstranění vady: prodávající (dlužník)
- Provedenou volbu nelze jednostranně měnit
 - Výjimky, kdy lze namísto opravy žádat slevu nebo odstoupit:
 - Neopravitelnost vady (nemožnost požadované opravy)
 - Neopravení vady

Vyloučení práva odstoupit od smlouvy

- **Nemůže-li věc vrátit ve stavu, ve kterém ji obdržel (§ 2110)**
- Výjimky (tj. může odstoupit):
 - Změna v důsledku prohlídky (a)
 - Použití věci před objevením vady (b)
 - Prodej, spotřebování, pozměnění při obvyklém použití před objevením vady (d)
 - Jiné způsoby zcizení?
 - Stane se tak z části:
 - - možnost odstoupit + náhrada do výše prospěchu
 - - vztah k § 3002 odst. 2?
 - Změnu nezpůsobil kupující (c)
- Opožděná reklamace: § 2111

Doplňková práva při uplatnění práv z vad

- Do odstranění vady: právo na zadržení části kupní ceny odpovídající právu na slevu (§ 2108)
- Při dodání nové věci: kupující vrátí na své náklady původně dodanou věc (§ 2109)

Záruka za jakost (§ 2113 a násl.)

- Záruka za jakost vzniká:
 - prohlášením poskytovatele záruky, že kupujícího uspokojí nad rámec jeho zákonných práv z vadného plnění, zejména tím, že mu vrátí kupní cenu, vymění věc nebo ji opraví anebo v této souvislosti poskytne službu, nebude-li mít věc vlastnosti uvedené v prohlášení o záruce. (§ 2113 odst. 1)
 - prohlášením učiněným v reklamě (§ 2113 odst. 2)
- zjednodušené prohlášení (§ 2114 odst. 1):
 - uvedení záruční doby nebo doby použitelnosti na obalu
- Nároky (minimálně) při garanci zachování si vlastnosti (§ 2114 odst. 1)
 - dodání nové bezvadné věci nebo
 - oprava

- Poskytovatel záruky
 - prodávající
 - třetí osoba (např. výrobce)

- vnější událost: vylučuje právo ze záruky
- záruční doba: obdobné užití § 1921, 1922
 - délka: 6 měs. od převzetí

Koupě nemovité věci - přehled (§ 2128 an.)

- Forma (§ 560, opětovně zdůrazněno v § 2128 I 1)
- Zvláštní pravidla pro některá vedlejší ujednání
 - Nemají být zřízena jako věcná práva (§ 2128 I 2)
 - V podobě věcného práva (§ 2128 II)
- Výměra pozemku (§ 2129 I)
- Objektivní reklamační lhůta: 5 let (§ 2129 II)
 - Subjektivní bez zbytečného odkladu však platí i zde
- Plody a užitky získané po ujednané době předání (§ 2130 věta první)
- Spotřebitelská koupě (§ 2129 odst. 3):
- Odkaz na ustanovení o koupi věcí movitých (§ 2131)

- **Přechod nebezpečí při koupi nemovité věci (§ 2130)**
 - Ujednaná doba převzetí věci
 - Obsahově odpovídá § 2121
 - Pokud by byl prodávající v prodlení s předáním: § 1974
 - **Není-li ujednaná doba převzetí (nepřebírá se)**
 - § 2082 – přechod vlastnického práva

Prodej zboží spotřebiteli (§ 2158 an.)

- novela v důsledku (zejména) směrnice (EU) 2019/771
- Předpoklady:
 - prodej movité věci
 - prodávající je podnikatel
 - kupujícím je spotřebitel
- Důsledky: použije obecná úprava KS a pododdíl 5
 - Použije se i pododdíl 2 (koupě movité věci)
- Pro koupi nemovitosti: zvláštní pravidlo § 2129 odst. 3
 - 2letá domněnka: pokud se vada projeví v této době po převzetí

- doplňující pravidla pro aplikaci:
 - § 2158 I 2: „Ustanovení tohoto pododdílu se použijí také na smlouvu o dodání hmotné movité věci, kterou je nutné vyrobit nebo vytvořit.“
 - musí se jednat o spotřebitelskou smlouvu

- koupě věci s digitálním obsahem (§ 2158 odst. 2)
 - předmětem koupě hmotná movitá věc, která je propojena s digitálním obsahem nebo službou digitálního obsahu takovým způsobem, že by bez nich nemohla plnit své funkce
 - X věc je jen nosič digitálního obsahu
 - smlouva o poskytování digitálního obsahu (§ 2389a an.)

Zvláštní pravidla pro odevzdání předmětu koupě

- **podpůrně lhůta pro odevzdání (§ 2159 I):**
 - bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dní od uzavření smlouvy
 - současně i lhůta pro převzetí: jinak úplata za uskladnění (§ 2159 III)
- **zasílatelská koupě (§ 2159 II)**
 - samostatné určení dopravce kupujícím
- **následky prodlení s odevzdáním věci:**
 - spec. úprava odstoupení (§ 2159a)
 - spec. úprava následků odstoupení

Odpovědnost za vady při spotřebitelské koupi

Podstata právem EU vyžadované odpovědnosti za vady

1. Vymezení vadného plnění (§ 2161)
 - Viz dále
2. Zákonná vyvratitelná domněnka vadného plnění, pokud se vada projeví v průběhu určité doby po převzetí
 - 1 rok (§ 2161 odst. 5)
3. Stanovení práv z odpovědnosti za takovou vadu (§ 2169, 2171)
4. Lhůta pro projevení se vady: zásadně 2 roky (§ 2165 odst. 1)
5. Předem se nelze vzdát: § 2174

Vymezení řádného plnění: jakost při převzetí (§ 2161)

- ujednané vlastnosti (§ 2161 I, IV)
 - konkrétně ujednané
 - s ohledem na ujednaný účel
- obvyklý účel a obvyklé vlastnosti
 - veřejná prohlášení učiněná prodávajícím nebo jinou osobou v témže smluvním řetězci (např. reklama, označení) - § 2161 II písm. b), III
 - **objektivizovaný pojem vady** – „rozumně očekávat“
X 2161 IV
- tzv. IKEA-klausule: § 2161a

Věc s digitálními vlastnostmi: aktualizace (§ 2161b)

- ujednané nebo potřebné
- i doba poskytování

- v případě, kdy kupující neprovede aktualizaci, nemá právo z vad, které se tím způsobí

Domněnka vadnosti (§ 2161 odst. 5)

- **Projeví-li se vada v průběhu jednoho roku od převzetí,** má se za to, že věc byla vadná již při převzetí, ledaže to povaha věci nebo vady vylučuje. Tato doba neběží po dobu, po kterou kupující nemůže věc užívat, v případě, že vadu vytkl oprávněně.

Doba pro projevnutí se vady (§ 2165)

- Nejde o reklamační lhůtu – v této době se vada musí projevit; nejde o lhůtu pro vytknutí vady u prodávajícího
 - § 2165 I: „Kupující může vytknout vadu, která se na věci projeví v době dvou let od převzetí.“
- Zásadně 2 roky od převzetí
 - u koupi použité věci lze zkrátit až na jeden rok (§ 2168)
- Stavění doby při oprávněné reklamaci (§ 2165 IV)

- Práva z vad se **promlčují v obecné promlčecí lhůtě**
 - Je však třeba prokázat, že se projevila ve lhůtě dvou let od převzetí
 - Nedodržení lhůty bez zbytečného odkladu: nevede k promlčení (§ 2165 III)

- **Vůči komu se vytýká vada - (§ 2172)**
 - **prodávající**
 - srov. § 19 zákona o ochraně spotřebitele
 - **osoba určená k opravě**

Nároky z vadného plnění – dvoustupňový systém

1. Základní nárok: právo na odstranění vady (§ 2169):

- a) dodání nové bezvadné věci
- b) oprava věci
 - podle volby kupujícího
 - možnost a nákladnost ve srovnání s druhým způsobem
 - proces odstranění vady (včetně demontáže atd.) - § 2170

2. Doplnující nároky (2169):

a) **právo na přiměřenou slevu**

b) **právo na odstoupení od smlouvy**

- podle volby kupujícího

- předpoklady:

- a) prodávající vadu odmítl odstranit nebo ji neodstranil podle § 2170 odst. 1 a 2,

- b) se vada projeví opakovaně,

- c) je vada podstatným porušením smlouvy, nebo

- d) je z prohlášení prodávajícího nebo z okolností zjevné, že vada nebude odstraněna v přiměřené době nebo bez značných obtíží pro kupujícího.

c) **odložení splatnosti nezaplacené části KC do splnění povinnosti z vadného plnění (§ 2173)**

- **Výše slevy (§ 2171 II):**
 - Přiměřená sleva se určí jako rozdíl mezi hodnotou věci bez vady a vadné věci, kterou kupující obdržel
 - Pb.: relativní způsob výpočtu?
 - nesprávná implementace směrnice

- **Odstoupení (§ 2171 III, IV)**
 - vada není nevýznamná
 - zvláštní úprava nároku na vrácení KC po odstoupení (X BO?)
 - vrácení předmětu koupě předchází vrácení KC

Zvláštní ustanovení o záruce za jakost (§ 2174a)

- záruční list: potvrzení o záruce

Právo postihu (§ 2174b)

- prodej v rámci smluvních (distribučních) řetězců
- problém: při uplatnění práva spotřebitele mohou již prodávajícímu uplynout reklamační lhůty pro jeho nároky z vadného plnění vůči jeho dodavateli
- právo na náhradu ve výši nákladů, které konečný prodávající účelně vynaložil na zjednání nápravy
 - totéž i v dalších stupních smluvního řetězce
- kogentní



Koupě závodu (§ 2175 an.)

- V rámci výuky obchodního práva

Vedlejší ujednání u kupní smlouvy (§ 2132 an.)

1. Výhrada vlastnického práva
 2. Výhrada zpětné koupě
 3. Výhrada zpětného prodeje
 4. Předkupní právo
 5. Koupě na zkoušku
 6. Výhrada lepšího kupce
 7. Cenová doložka
 8. Další ujednání
-
- Lze i jako věcné právo: § 2128

Výhrada vlastnického práva (§ 2132 an.)

- Kupující se má stát vlastníkem až úplným zaplacením kupní ceny
- Zajišťovací funkce
 - Specifické řešení v insolvenčním právu
- Nebezpečí škody přechází již převzetím věci
- Účinky vůči třetím osobám (věřitelům); § 2134:
 - Veřejná listina nebo písemně + úředně ověřené podpisy
 - 23 Cdo 1888/2022 – nedodržení formy nemá vliv na možnost disponovat s předmětem koupě
- Lze i k nemovitostem! (§ 2134 věta druhá) – zápis do KN
 - § 11 odst. 1 písm. k) KatZ
 - § 70 odst. 6 katastrální vyhlášky

Výhrada zpětné koupě a zpětného prodeje

- **Výhrada zpětné koupě (§ 2135 an.)**
 - Ve prospěch prodávajícího (může si rozmyslet)
 - Kupujícímu vzniká na požádání povinnost převést věc prodávajícímu za úplatu zpět
 - Nejsou omezeny důvody
 - Vrácení poskytnutých si plnění
 - **Podpůrně lhůta: 3 roky movité věci, 10 let nemovitosti**
- **Výhrada zpětného prodeje (§ 2139)**
 - Ve prospěch kupujícího (může si rozmyslet)
 - Prodávajícímu vzniká na požádání povinnost nabýt věc zpět od kupujícího za úplatu

Koupě na zkoušku a výhrada lepšího kupce

- **Koupě na zkoušku (§ 2150 an.)**
 - Kupující musí koupenou věc ve lhůtě schválit
 - **Podpůrně lhůta: 3 dny movité věci, 1 rok nemovitosti**
 - **Povaha podmínky: § 2151**
 - *Užší než výhrada zpětného prodeje*

- **Výhrada lepšího kupce**
 - Podmínka, že se ve lhůtě neobjeví lepší kupec
 - **Subjektivní posouzení, zda je kupec lepší**
 - **Lhůta: 3 dny movité věci, 1 rok nemovitosti**
 - **Povaha podmínky jako u koupě na zkoušku**
 - *Užší než výhradě zpětné koupě*

Cenová doložka a jiná vedlejší ujednání

- **Cenová doložka (§ 2154 an.)**
 - Určení ceny s ohledem na změnu výše výrobních nákladů (např. cenu surovin)

- **Další ujednání**
 - Dispozitivně stanovena prekluze 1 rok od účinnosti smlouvy

Předkupní právo (§ 2140 an.)

- **Pojem** (§ 2140): z tohoto práva vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému)
- **Osoby:**
 - **Dlužník:** vlastník věci (typicky kupující z původní KS)
 - **Předkupník:** oprávněný z předkupního práva (typicky prodávající z původní KS)
 - **Koupěchtivý:** třetí osoby, která má zájem koupit danou věc
- **Způsob zcizení:**
 - Koupě, avšak lze ujednat i jiný způsob (§ 2140 odst. 2)
 - Zákonné předkupní právo: § 1124 II 2

- Postup:
 1. **Uzavření smlouvy povinného s koupěchtivým (§ 2143)**
 - Rozvazovací podmínka uplatnění předkupního práva (§ 2145)
 - Tím jsou fixovány podmínky, za kterých může předkupník koupit
 2. **Nabídka předkupníkovi (§ 2147)**
 3. **Uplatnění předkupního práva (včetně zaplacení ceny ve stanovené lhůtě, § 2148)**
 - **Není-li uplatněno: obligační zaniká; věcné trvá pro případ dalšího zcizení**

Následky porušení předkupního práva

- Obligační PP
 - Sporné použití § 2145 na obligační PP
 - Při nepoužitelnosti jen NŠ (porušení právní povinnosti)
- PP jako věcné právo
 - Lze se domáhat přímo proti povinnému
 - Vzniká nárok i vůči koupěchtivému (§ 2144) – tzv. právo retraktu



Směna

Pojem směny

- § 2184: Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci.
- Přiměřeně se řídí pravidly o kupní smlouvě s tím, že se každá ze stran považuje ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou přijímá, za stranu kupující (§ 2188)

Jakost

- Rozhodující je stav v době uzavření smlouvy (§ 2184)
 - I zde se však musí uplatnit pravidla o vadách
- Nahodilá zkáza, nahodilé zhoršení
 - Před přechodem nebezpečí: fikce neuzavření smlouvy (§ 2185 I 1)
 - Před odevzdáním + hodnota klesne o více než polovinu: druhá strana právo na odstoupení (§ 2185 I 2)
 - Jiné (?) nahodilé zhoršení jde k tíži zcizitele (§ 2185 III)
 - Nikoli nepatrné zhoršení

- Další zvláštní pravidla
 - Zaslání věci X zasilatelský dluh (§ 2186)
 - Plody a užitky: § 2187



Děkuji za pozornost