

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Právní úprava emptio venditio a její reflexe v platném právu
České republiky**

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra právních dějin

Studijní program: právo a právní věda

Studijní obor: právo

Diplomová práce

Právní úprava emptio venditio a její reflexe v platném právu

České republiky

Vypracovala:

Veronika Nováková

Vedoucí diplomové práce:

doc. JUDr. Miroslav Černý, Ph.D., JU.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Právní úprava emptio venditio a její reflexe v platném právu České republiky“ vypracovala samostatně. Veškeré prameny, literatura a informace, které jsem použila k sepsání této diplomové práce, jsou citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

V Plzni dne 27. 03. 2021

.....
Veronika Nováková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda vyjádřila své díky **doc. JUDr. Miroslavu Černému, Ph.D., JU.D.** a to zejména za cenné rady, odborné konzultace a trpělivost při zpracování této diplomové práce. Dále též děkuji **Mgr. Bc. Jakobovi Šauerovi** a **Mgr. Bc. Ulyaně Šauerové** za možnost získávání praktických zkušeností během svého studia, a to nejen v souvislosti s tvorbou diplomové práce. V neposlední řadě vyjadřuji velký dík i všem svým blízkým za jejich podporu po celou dobu mého studia.

Obsah

Úvod	1
I. Emptio venditio	4
1. Historický vývoj kupní smlouvy v římském právu	6
2. Předmět emptio venditio	10
2.1. Určení předmětu emptio venditio	11
2.2. Věc budoucí jako předmět emptio venditio	14
2.3. Předmět jako důvod neplatnosti emptio venditio	16
3. Kupní cena	20
3.1. Podoba kupní ceny	20
3.2. Určení kupní ceny	21
4. Závdavek	25
5. Závazky prodávajícího	27
5.1. Předání předmětu emptio venditio	27
5.2. Odpovědnost za vady právní a faktické	29
6. Závazky kupujícího	37
6.1. Zaplacení kupní ceny	37
6.2. Převzetí předmětu emptio venditio	38
6.3. Odpovědnost za škodu	39
7. Vedlejší ujednání emptio venditio	43
7.1. Vedlejší ujednání ve prospěch prodávajícího	44
7.2. Vedlejší ujednání ve prospěch kupujícího	45
II. Kupní smlouva dle platného práva s elementy římského práva	47
1. Předmět kupní smlouvy	49
1.1. Určení předmětu kupní smlouvy	50
1.2. Věc budoucí jako předmět kupní smlouvy	52
1.3. Věc movitá a nemovitá jako předmět kupní smlouvy	53
1.4. Předmět jako důvod neplatnosti kupní smlouvy	55
2. Kupní cena	58
2.1. Podoba kupní ceny	58
2.2. Určení kupní ceny	59
3. Závdavek	63
4. Závazky prodávajícího	66
4.1. Předání předmětu kupní smlouvy	66
4.2. Odpovědnost za vady	71
5. Závazky kupujícího	77
5.1. Zaplacení kupní ceny	77
5.2. Převzetí předmětu kupní smlouvy	78
5.3. Odpovědnost za škodu	79
6. Vedlejší ujednání kupní smlouvy	83
6.1. Vedlejší ujednání ve prospěch prodávajícího	83
6.2. Vedlejší ujednání ve prospěch kupujícího	86
Závěr	88
Resumé	91
Bibliografie	92

Úvod

Obecně je znalost právní historie ve spojení s právem moderním vnímána jako základ všeobecného přehledu právníků, ale též ji lze pojmut jako určité vodítko pro pochopení současného právního řádu a veškerých souvislostí mezi právními předpisy, které může být nápomocné právě při aplikaci předmětných právních předpisů v praxi. Pro podporu tohoto tvrzení lze uvést známý výrok římského filosofa Marca Tullia Cicera: „*historia est magistra vitae*”.¹ O hodnotách a přínosu historie pro dnešní moderní svět tedy nemůže být pochyb, a to nejen v souvislosti s právní naukou. Z široké oblasti právní historie je tato diplomová práce blíže věnována právu římskému, a to z toho důvodu, že je právě římské právo navzdory svému stáří stále živým předmětem diskuzí a odborných studií. Je přinejmenším obdivuhodné, že římský právní systém je i v moderním světě schopen ovlivňovat právní vývoj řady států, vytvářet sáhodlouhé diskuze odborníků a zejména být vzorem pro tvorbu nových právních předpisů. *Emptio venditio* představovalo v době římského práva hojně užívaný právní institut, jehož vysoká četnost přetrvává v podobě kupní smlouvy i v současném světě. Kupní smlouva je totiž i dnes běžnou součástí života člověka, ačkoliv si to ne vždy uvědomuje. Kupříkladu i při výkonu praxe v advokátní kanceláři je možno se poměrně často setkat se sepisováním právě smluv kupních, a proto není pochyb o tom, že se dosud jedná o nejfrekventovanější kontrakt.

Emptio venditio tedy představuje zajímavý římskoprávní institut, jež je dosud živým předmětem odborných prací řady odborníků, avšak zejména zahraničních,² v čemž lze spatřovat na poli české právní romanistiky určitou mezeru. Přímo na reflexi tohoto římskoprávního institutu v současném právu se tato diplomová práce zaměřuje zejména proto, že je vliv římského práva na současné právní předpisy České republiky velmi diskutovaným tématem, a to především v souvislosti se zákonem č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**”), jehož důvodová zpráva přímo reflektuje, že: „...základem evropské právní kultury je římské právo, jehož

¹ CICERO, Marcus Tullius. *De oratore*, II 36, dostupné na: <https://thelatinlibrary.com/cicero/oratore.shtml>.

² Např. DE ZULUETA, Francis. *The Roman Law Of Sale*. Oxford: Clarendon Press, 1945; TUROŠÍK, Michal. *Niektoré teoretické aspekty rímskej kúpno-predajnej zmluvy*. Banská Bystrica: Belianum, 2017.

instituty mají zejména v oblasti majetkových práv rozhodující vliv i na moderní občanské zákoníky...”

Po krátké deskripci důvodů volby tématu této diplomové práce se vytváří prostor pro vznik otázek souvisejících s předestřeným tématem. **Jaké konkrétní atributy kupní smlouvy jsou v současném právu inspirovány římskoprávní úpravou? Jsou ustanovení Občanského zákoníku ve vztahu ke kupní smlouvě skutečně pravým odrazem římského právního systému?** Právě na tyto otázky a další s nimi související, jež vyvstávají během rozboru jednotlivých aspektů kupní smlouvy, se snaží autorka této diplomové práce nalézt odpověď. Nutno dodat, že zvolené téma tvoří rozsáhlou materii, která svým charakterem značně přesahuje možnosti rozboru v rámci diplomové práce. Není tedy ani snahou autorky obsáhnout veškeré aspekty *emptio venditio* a její reflexi v současném českém právu, jelikož v takovém případě by se jednalo spíše o povrchní rozbor, v němž však nelze shledávat hlubší smysl. Díky tomuto je pozornost v této práci upínána na prvky kupní smlouvy, jež jsou dle názoru autorky důležité především pro aplikaci v praxi. Avšak zároveň si je autorka vědoma toho, že též u těchto vybraných prvků kupní smlouvy existuje jistá část jejich nevyužitého potenciálu, což je však zapříčiněno již zmíněnou rozsáhlostí tohoto právního institutu a možnostmi rozboru v rámci diplomové práce. Pro hledání odpovědí na stěžejní otázky, jež jsou této práci kladeny za cíl, jsou napříč celou prací užity zejména metody deskriptivní, analytická, komparativní a historická. Jako zdroje, na nichž byly již vymezené metody aplikovány, posloužily především dostupná odborná literatura, články, a to tuzemské i zahraniční, taktéž byla náležitá pozornost věnována právním předpisům v platném znění ke dni 06. 03. 2021 a stranou nezůstala ani rozhodovací praxe českých soudů, kterou navzdory různým protichůdným názorům považuje autorka za významný vliv pro formování právního řádu České republiky obecně.

Po tomto úvodu následují dvě základní části této diplomové práce, z nichž první část je věnována ryze římskoprávnímu institutu *emptio venditio* a druhá část je zaměřena na kupní smlouvu dle platného práva s elementy římského práva. Zmíněná první část, v níž převažují metody deskriptivní, analytická a historická, je tvořena sedmi kapitolami. První kapitola je věnována historickému vývoji *emptio venditio*, kde jsou blíže rozebrány počátky tohoto právního institutu

a důležité vlivy, jež formovaly jeho podobu. Navazující dvě kapitoly jsou věnovány esenciálním prvkům *emptio venditio*, tedy předmětu smlouvy tržové a kupní ceně, bez nichž by existence *emptio venditio* byla nemyslitelná. Čtvrtou kapitolu tvoří analýza závdavku, jež byl s *emptio venditio* spojen v několika charakteristických podobách. Následující dvě kapitoly se zabývají problematikou závazků na straně kupujícího a prodávajícího, což je samo o sobě poměrně široká oblast pro odbornou studii, a proto jsou vybrány pouze takové závazky, které autorka považuje za stěžejní ve vztahu k *emptio venditio*. Poslední sedmá kapitola pojednává o vedlejších ujednáních *emptio venditio*, která mohla být sjednána jak ve prospěch kupujícího, tak i prodávajícího.

Po rozboru římskoprávních aspektů *emptio venditio* přichází na řadu již výše uvedená druhá část, v níž je využívána zejména metoda komparativní, ale též deskriptivní, analytická či historická. Tato část je tvořena šesti kapitolami, v nichž je obecným cílem zmapovat odraz římského práva v současném právním pojetí kupní smlouvy. Členění kapitol druhé části je v podstatě zrcadlením struktury části první věnované *emptio venditio*, což by mělo zajistit snazší orientaci v této diplomové práci jako celku, avšak díky absenci určitých římskoprávních pojmů v současném českém právu toto neplatí absolutně. Kapitoly první a druhá jsou věnovány obligatorním náležitostem kupní smlouvy, tedy předmětu kupní smlouvy a kupní ceně, bez nichž by i v současném světě nebyl vznik kupní smlouvy možný. Následující třetí kapitola je věnovaná závdavku a jeho možným podobám dle Občanského zákoníku. Posléze je v kapitolách čtvrté a páté pojednááno o závazcích kupujícího a prodávajícího, přičemž jednotlivé závazky kopírují vybrané závazky v rámci části první této diplomové práce věnované *emptio venditio*. Celou druhou část práce uzavírá kapitola zabývající se vedlejšími ujednáními kupní smlouvy. Závěrem jsou shrnuty poznatky získané při rozboru jednotlivých prvků smlouvy kupní.

I. *Emptio venditio*

Jako v současném právu byla rovněž i v právu římském smlouva kupní nebo-li smlouva trhov^á či smlouva o koupi a prodeji (*emptio venditio*)³ důležitou součástí právního systému. Předtím, než dospěla do své tehdejší známé podoby, samozřejmě prošla určitými vývojovými stádii, jejichž aspekty jsou v základním smyslu rozebrány v následující kapitole.

Před samotným rozbořením jednotlivých atributů smlouvy trhov^é, je důležité v základním směru vymezit, jakým způsobem bylo v obecném smyslu aplikováno a chápáno římské právo obligační, kam byla řazena i smlouva trhov^á. Rebro přímo uvádí, že: „*S takým dôkladným rozpracovaním záväzku sme sa nestretli ani u jedného starovekého národa a s niečím podobným sme sa nestretli ani v neskoršej dobe.*”⁴ Není tak pochyb o vyspělosti římského práva v tomto směru, avšak jeho tehdejší pojetí bylo rozdílné od současného myšlení, což je samozřejmě způsobeno mnoha působícími faktory. Je všeobecně známým faktem, že právo je zejména odrazem společenského života, ekonomické situace, historie a mnoha dalších vlivů vnějších i vnitřních, a proto se přirozeně mění. V novodobém právu jsou díky tomu pojmy závazek a žaloba chápány odlišně, což znamená, že zvláště jsou upraveny žaloby (procesní oblast civilního práva) a zvláště závazky (hmotněprávní oblast civilního práva). Každý z těchto uvedených pojmů v dnešním světě spadá do odlišné právní oblasti, je upraven zvláštním právním předpisem, avšak určitý vztah zde samozřejmě existuje, jelikož by nebylo kupříkladu možné úspěšně podat žalobu bez určitého hmotněprávního základu. Toto je způsobeno zejména rozsáhlostí a komplikovaností současné právní úpravy, která by v případě spojení procesní a hmotněprávní problematiky byla ještě více složitou. Naproti tomu římské právo bylo projevem zejména římského právního tradicionalismu, jelikož Římané měli vážný respekt ke starobylému právu svých předků, a proto až do doby Justiniánovy neprobíhaly

³ Název byl odvozen ze slov kupuji (*emo*) a prodám (*vendo*), které vyjadřují určité hospodářské jednání spočívající v tom, že kdo určitou věc nemá a potřebuje ji k nějaké své potřebě, si ji opatřuje za určitou protihodnotu od osoby, která je ochotna mu svou dispozici k danému předmětu přenechat.

⁴ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Římské právo 2. doplnené vydanie*. Bratislava: MANZ spol. s.r.o., 1997, s. 241.

v římském právu obecně žádné razantní změny.⁵ Důsledkem tohoto bylo spojení problematiky závazků a žalob, které ve své podstatě plnilo svou funkci bez větších problémů, a proto neměli římsí právníci ambice tyto již zaběhnuté pořádky měnit, tedy striktně oddělovat závazky od žalob, jako je tomu dnes.

⁵ ČERNÝ, Miroslav. *Význam tradice v římském právu v kontextu moderních kodifikací*. (e.d. STLOUKALOVÁ, Kamila) Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2015, s. 13-19.

1. Historický vývoj kupní smlouvy v římském právu

V počátcích římské společnosti se ryzí institut smlouvy tržové neobjevoval, jelikož vykryštoval do své známé podoby až po tom, co mu předcházelo několik podstatných událostí či právních institutů. Obchodování bylo přirozenou součástí života člověka již od doby, kdy docházelo k rozvoji řemeslné výroby a jiných tvůrčích činností. S tím samozřejmě rostly a zároveň se měnily i potřeby člověka, díky čemuž vznikl primitivní směnný obchod, v němž lze spatřovat prapůvod smlouvy tržové. Takovýto druh právního jednání byl zpočátku velmi omezený, a to nejen teritoriálně, ale i z hlediska právní úpravy. Pro toto období bylo typické zejména právo obyčejové, nepsané (*ius non scriptus*), které převládalo v římském právu až do počátku období republiky.⁶

Za určitý vývojový předstupeň smlouvy tržové tedy lze s jistotou označit směnu, v jejímž rámci docházelo v podstatě k dvojímu převodu vlastnického práva. Jádrem směny byla výměna věci za věc tzv. z ruky do ruky, což bylo způsobeno skutečností, že dosud nebyly ve společnosti užívány peníze jako prostředek směny. Je však pravdou, že byly při obchodování využívány i předměty, které funkci peněz věrně zastupovaly, kupříkladu dobytek a později měď.⁷ V návaznosti na již uvedené nelze opomenout podstatný historický milník v podobě objevu peněz,⁸ který je nejen znakem určité úrovně vyspělosti člověka, ale také důležitým impulsem pro vznik obligačních vztahů obecně. Peníze se však v Římě začaly objevovat poměrně pozdě, až na počátku 3. století př. n. l., přičemž o plnohodnotném peněžním oběhu se hovoří až později.⁹ Starořímský trh však určitou dobu i po zahájení ražby mincí probíhal ve formě mancipace.¹⁰

⁶ BALÍK, Stanislav. *Dějiny římského státu a práva: nástin přednášek*, Praha: Všehrad, 1990, s. 14.

⁷ MOMMSEN, Theodor. *Römische Geschichte, erster band*. Berlin: Weidmannsche Buchhandlung, 1856, s. 180-181.

⁸ S institutem peněz je mimo jiné také spjat známý výrok „*pecunia non olet*“, který pronesl císař Vespasián v souvislosti se zavedením poplatku za užívání veřejných záchodků.

⁹ BĚLOVSKÝ, Petr. *Depositum irregulare: úschova peněz v římském právu*. Právník, 2002, roč. 141, č. 9, p. 981-996.

¹⁰ Původní provedení mancipace spočívalo ve formálním uchopení předmětu prodeje kupujícím a odvážení kovu jako formy peněz prodávajícím. Po objevu peněz byla mancipace omezena na slavnostní uchopení předmětu prodeje a vyplacení kupní ceny bylo jen symbolické. Blíže VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační. Část I*. Bratislava: Právnícká fakulta University Komenského v Bratislavě, 1924.

Díky postupnému rozpadu rodové společnosti přišly pozvolné změny i v oblasti práva, zejména docházelo k pomalému přechodu od svémocného jednání k vytvoření prvních zárodků smluvního práva. Tyto počátky smluvního práva v Římě je možno spojovat již se Zákonem XII tabulí, který je nejstarší kodifikací římského obyčejového práva. V tomto římském zákoně sice není komplexní kodifikace obyčejového práva, jelikož decemvirové měli nejspíše v úmyslu sepsat jen taková pravidla, která byla v tehdejší době mezi občany sporná, avšak i zde je možné pozorovat určité prvky smluvní autonomie.

S postupným vývojem měst, cestovního ruchu a samozřejmě i obchodu však docházelo k přeměně archaických pravidel, což lze vnímat jako přirozenou reakci na evoluci společnosti. Spolu se společenským vývojem docházelo v Římě též například k vytváření zahraničního obchodu, s nímž byl spjat i příchod cizinců (*peregrinus*) do Říma za účelem obchodování. V počátcích římské právo neuznávalo jakoukoliv existenci práv na straně cizinců, což však nebyl příliš šťastný přístup, jelikož kromě jiného bránil rozvoji zahraničního obchodu. S příchodem cizinců do Říma je tedy spojována řada změn, které podstatně zasáhly i sféru soukromého římského práva. Jednou z těchto důležitých změn bylo zavedení práva národů (*ius gentium*) vedle práva římských občanů (*ius civile*), což je spojováno s Marcusem Tulliem Cicerem (106 - 43 př. n. l.).¹¹ Expanze Říma dala prostor pro využití tzv. cizineckého praetora (*praetor peregrinus*), který byl zaveden vedle praetora městského (*praetor urbanus*) a jehož jurisdikci tvořily spory mezi cizinci nebo mezi cizinci a římskými občany.¹² Zkušenosti cizineckého praetora také přispěly k odstranění původního římského formalismu a pozvolnému zařazování novinek do sektoru soukromého práva. Římské právo v té době totiž neznalo obecný pojem obligační smlouva v tom smyslu, že by pouhá dohoda smluvních stran postačovala ke vzniku obligace. Existovaly pouze určité typy smluv, které byly uznávány jako závazné, přičemž bylo nutné dodržovat předepsané formy chování bez ohledu na skutečnou vůli či konsensus

¹¹ DOMINGO, Rafael. *The New Global Law* (ASIL Studies in International Legal Theory). Cambridge: Cambridge University Press, 2010, s. 6.

¹² VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl I.* Praha, nákladem vlastním, 1923, s. 23.

stran.¹³ Tento přístup římských právníků však nebyl příznivý pro obchodní obraty v tehdejší společnosti, a proto není překvapivé, že postupně docházelo k uvolňování striktních pravidel a vzniku větší smluvní svobody. Avšak i v právu justiniánském se nadále bylo možné setkat s principem typičnosti obsahu smluv, který byl však do jisté míry prolomen, a proto lze tvrdit, že římské právo bylo v této fázi svého vývoje jen malý krok od obecné zásady *pacta sunt servanda*, jenž provází dnešní novodobé právo.¹⁴

Společně se vzkvétajícím obchodem, římskou kulturou i právem byl postupně vytvořen v římském právu nový systém smluv, tzv. *contractus*, kterému byl přiznán závazný charakter. Kontrakt však nelze chápat jako smlouvu obligační, ale pouze jako důvod obligace.¹⁵ Vedle sebe tedy fungovaly kontrakty formální (verbální a literární) a kontrakty neformální (reálné a konsensuální). Smlouvu trhovou řadíme mezi tzv. **závazky z konsensuálních smluv** (*obligationes consensu contractae*), které se začaly objevovat ve 2. st. př. n. l. a byly dílem republikánské jurisprudence, kterou následně klasičtí právníci jen více propracovali v oblasti kazuistiky.¹⁶ K samotné formě smlouvy trhové lze poznamenat, že ačkoli se jednalo o smlouvu neformálního typu, byla zprvu stanovena císařem Konstantinem Velikým povinná písemná forma, bez níž by smlouva trhová nenabyla platnosti. Později však císař Justinián stanovil, že písemná forma je pouze fakultativní, nikoli povinná náležitost smlouvy trhové.¹⁷

Zpočátku byla smlouva trhová velmi podobná již zmíněné směně, jelikož nadále docházelo k převodu vlastnického práva v momentě, kdy věc byla předána kupujícímu a peníze prodávajícímu, tedy stále se jednalo o okamžik samotného vzniku kontraktu (tzv. reálný trh). Postupem času docházelo k osamostatňování

¹³ SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II., Právo majetkové*. Praha: spolek čsl. právníků „VŠEHRD“, 1946, s. 17.

¹⁴ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*. Praha: Panorama, 1990. s. 270; blíže též BĚLOVSKÝ, Petr: *Kořeny zásady pacta sunt servanda v římském právu. Per pauca Terrena blande honori dedicata*. (ed. VLADÁR, Vojtech). Trnava: Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2019.

¹⁵ SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 18.

¹⁶ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 312.

¹⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2016, s. 182.

jednotlivých prvků právního jednání subjektů smlouvy tržové, až se nakonec převod vlastnictví oddělil od poskytnutí plnění úplně a samotný kontrakt se stal jen jejich kauzou.¹⁸ K perfekci smlouvy tržové tedy nebylo později zapotřebí okamžitého předání věci a peněz, ale postačoval pouhý konsensus smluvních stran v jejích podstatných náležitostech.¹⁹

Ve spojení s již uvedeným nemůže být opomenut ani pojem *bona fides*, který představoval vzájemnou důvěru smluvních stran v tom, že dodrží, co si vzájemně ujednaly. Přitom ochrana byla účastníkům smlouvy v tomto směru poskytovaná prostřednictvím žalob označovaných jako *actiones bonae fidei*, kam spadaly mimo jiné též *actio empti* a *actio venditi*, o nichž bude pojednáváno blíže v následujících kapitolách. Nutno však připomenout, že smlouvu tržovou nemohl v době římského práva uzavřít každý člověk, což bychom dle současného právního myšlení označili jako diskriminaci. Římské právo, ačkoli bylo v mnoha směrech nadčasové, však problematiku diskriminace neřešilo. To, co pro dnešního člověka představuje diskriminaci, byla pro Římany běžná praxe, nad níž se nikterak blíže nepozastavovali.²⁰

Obecně lze tedy v klasické podobě smlouvy tržové spatřovat jedinečnou vyspělost tehdejší římské společnosti, jelikož uznání vymahatelného nároku založeného na pouhém konsensu smluvních stran předběhlo jakékoliv jiné právní systémy i svou dobu a dalo tím základ soukromoprávní úpravě mnoha dnešním státům. Lze tedy vyjádřit souhlas s názorem prof. Bartoška, který uvedl, že: **„konstrukce klasické tržové smlouvy byla zcela jedinečná, neměla obdoby v žádném jiném starověkém právu.”**²¹

¹⁸ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 313.

¹⁹ Gaii III, 139.: „*Emptio et venditio contrahitur, cum de pretio convenerit, quamvis nondum pretium numeratum sit, ac ne arra quidem data fuerit; nam quod arrae nomine datur, argumentum est emptionis et venditionis contractae.*” K problematice konsensu smluvních stran u římskoprávní smlouvy tržové blíže MATTIANGELI, Daniele: *Il problema della consensualità nel contratto di compravendita romano e la sua recezione nei moderni ordinamenti europei*. *Revue Internationale des droits de l'Antiquité* LIX, 2012, dostupné na: <http://local.droit.ulg.ac.be/sa/rida/file/2012/19.Mattiangeli.pdf>.

²⁰K tomuto blíže TUROŠÍK, Michal: *Jednotlivé fragmenty římskej diskriminácie prejavujúce sa v zmluvnom práve*. (ed. JURČOVÁ, Monika, OLŠOVSKÁ, Andrea, ŠTEFANKO, Jozef) Bratislava: Typi Universitatis Tyrnaviensis, 2015.

²¹ BARTOŠEK, Michal. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje. 2. přeprac. vyd.* Praha: Academia, 1995, s. 211.

2. Předmět emptio venditio

Předmět smlouvy tržové, nejčastěji zboží (*merx*), byl stejně jako ujednání kupní ceny jednou z esenciálních náležitostí, bez níž by se vznik tohoto druhu smlouvy neobešel. Podmíněnost smlouvy tržové určením předmětu koupě a prodeje byla dána zejména tím, že k plnění docházelo až posléze po jejím uzavření, tzn. tohoto nebylo potřeba v době reálného trhu. Právě v okamžiku, kdy účastníci smlouvy dosáhli konsensu ohledně kupní ceny a předmětu koupě, se smlouva tržová stala perfektní a došlo k založení obligačních závazků jednotlivých smluvních stran.

Předmět smlouvy tržové mohla tvořit téměř jakákoliv zcizitelná věc,²² například věc hmotná i nehmotná; věc movitá či nemovitá; věc zkažená i bezvadná; věc existující, stejně jako věc, jejíž vznik měl nastat v budoucnosti. Předmětem smlouvy tržové mohly být též pohledávky a dokonce i nepřenositelná práva (např. *ususfructus*), přičemž kupující mohl požadovat přenechání výkonu tohoto práva či jeho zřízení, pokud dosud neexistovalo.²³ Bylo také možné prodávat i věci, k nimž prodávajícímu nenáleželo vlastnické právo, o čemž se zmiňoval již Ulpianus.²⁴ K uvedenému však může být namítáno, že tento prodej cizí věci byl v rozporu s Ulpianovou zásadou *nemo plus iuris ad alium tranfere potest quam ipse habet*.²⁵ Tato zásada sice stanovuje, že nikdo nemůže převést právo, které mu nenáleží, avšak je nutno zmínit, že neplatila absolutně, jelikož byla vedle ní vytvořena další zásada, a to *mobilis non habent sequelam*. Z uvedeného lze usoudit, že oblast toho, co mohlo tvořit předmět emptio venditio, byla poměrně široká, avšak nikoli neomezená, jak bude blíže rozvedeno v následujících podkapitolách.

²² V užším smyslu chápali římscí právníci věc v právním smyslu jako jednotlivou, ohraničenou a právně samostatnou hmotnou věc, avšak v širším pojetí byla chápána jako vše, co bylo předmětem soukromého práva nebo soukromého procesu. REBRO, Karol, BLAHO, Peter. op. cit., s. 174 a násl.; BARTOŠEK, Milan, *Encyklopedie římského práva*, Praha: Academia, 1994, s. 277-279.

²³ SOMMER, Otakar. op. cit., s. 57.

²⁴ D. 18. 1. 28.: „*Rem alienam distrahere quem posse nulla dubitatio est: Nam emptio est, et venditio: sed res emptori aufferri potest.*”

²⁵ Tato zásada byla doplňkem k zásadě *caveat emptor*, z níž se později vytvořila zásada *emptor curiosus esse debet*.

2.1. Určení předmětu *emptio venditio*

Určení předmětu ve smlouvě tržové bylo možné provést individuálně, alternativně nebo dle druhu. Kvalifikace předmětu koupě a prodeje byla mimo jiné úzce spjata s dělením věcí v právním smyslu do různých kategorií. Jedná se však o značně rozsáhlou materii, která by svým rozsahem vystačila na samostatnou odbornou práci. Pro ilustraci dané problematiky lze uvést rozlišení věcí, které přdestřel již Gaius. Ten vymezil dvě hlavní kategorie, a to *res divini iuris* a *res humani iuris*, dále však také hovořil o věcech manipačních a nemancipačních.²⁶

Římští právníci pracovali mimo jiné též s pojmy jako jsou **příslušenství a součást věci**,²⁷ což bylo nutné rozlišovat zejména s ohledem na zachování právní jistoty účastníků smluvního vztahu. Jako příklad je možné uvést prodej vína v amforách, který byl pro Řím typický. Je při tomto prodeji předmětem *emptio venditio* jen samotné víno, nebo i již zmíněná amfora? Ačkoli se tato otázka může jevit jako nadbytečná, není tomu tak, jelikož správné určení nejen individuálního předmětu koupě a prodeje mohlo mít podstatné následky i v budoucnosti (např. v oblasti římského dědického práva). Proculus pro nastíněný případ uvedl, že amfory jsou příslušenstvím vína, jestliže je v nich prodáno. Naopak proti tomu nádoby, v nichž je víno pouze uskladněno, se za příslušenství vína nepovažují.²⁸ V souvislosti se součástí věci je na místě zmínit zásadu *superficies solo cedit* týkající se nemovitých věcí. Tuto zásadu zmiňoval již Gaius, který tvrdil, že vlastníkovu půdy patří také rostliny zasazené do země nebo obilí.²⁹ Zjednodušeně tato zásada vyjadřovala, že vše, co je spojeno s daným pozemkem, je jeho neoddělitelnou součástí. Z tohoto lze odvodit, že prodával-li se pozemek s domem, byl předmětem koupě nejen samotný

²⁶ SKŘEJPEK, Michal. *op. cit.*, s. 97-99. Tématu kategorizace věcí v římskoprávním pojetí se blíže věnuje např. HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr: *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce*, 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 50-51; THÖNDEL, Alexandr: *Věci - Římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu*. Právo časopis pro právní teorii a praxi, číslo třetí, ročník II., 2009.

²⁷ D. 19. 1. 17. 2.

²⁸ BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu*. (ed. STLOUKALOVÁ, Kamila, BĚLOVSKÝ, Petr). Praha: Auditorium, 2017, s 50 - 51.

²⁹ DVOŘÁKOVÁ, Eva. *Superficies solo cedit v římském právu a jeho úprava de lege ferenda*, s. 1, dostupné na: <https://adoc.pub/superficies-solo-cedit-v-irmskem-pravu-a-jeho-uprava-de-lege-.html>.

pozemek, ale taktéž stavba na něm stojící. Obecně je možno shrnout, že jedině se správným vymezením a přesným určením předmětu koupě a prodeje se mohlo předejít různým sporným situacím.

Správné určení a vymezení předmětu koupě a prodeje však bylo důležité také z důvodu odlišení smlouvy tržové od jiných smluvních institutů římského práva. Pokud byly předmětem smlouvy tržové kupříkladu výhody služeb prodávajícího nebo použití určitého předmětu, nejednalo se ve skutečnosti o prodej, ale kupříkladu nájem.³⁰ Jakým způsobem byla z pohledu římského práva řešena situace, kdy si například římský občan najal zlatníka, aby mu zhotovil prsten? Jednalo by se o předmět nájmu či prodeje? Názory římských právníků se v této rovině lišily, ale nakonec jeden z nich přece jen převážil: **o smlouvu tržovou se jedná vždy, pokud prodávající kromě služeb poskytl i příslušný materiál.**³¹ Tento přístup však nebyl příliš uspokojivý pro všechny situace, s nimiž se mohli tehdejší obyvatelé Říma setkat. Kupříkladu mohly existovat podmínky, za kterých byla cena materiálu obstaraného prodávajícím ve zřejmém nepoměru vůči ceně poskytnutých služeb. K tomu lze pro úplnost doplnit, že samozřejmě nájemní smlouva nebyla jediným římskoprávním institutem, který mohl být zaměňován za smlouvu tržovou. Jako důkaz tohoto tvrzení může posloužit smlouva o dílo v případech, kdy si římský občan nechal postavit dům od stavitele.

Předmět smlouvy tržové byl v římském právu primárně určován individuálně. Takto určené předměty byly jasným a zřetelným způsobem popsány díky svým jedinečným vlastnostem, kterými žádná jiná věc nedisponovala, a proto nemohlo být žádných pochyb o tom, co skutečně tvoří předmět koupě a prodeje.

Další způsob určení předmětu smlouvy tržové představoval **druhový nebo-li generický prodej**, jenž byl typický pro věci, které se počítaly, vážily

³⁰ ZIMMERMANN, Reinhard. *The law of obligations roman foundations of the civilian tradition*. Oxford: Oxford University press, 1996, s. 234.

³¹ Gaii III, 147: „*Item quaeritur, si cum aurifice mihi convenerit, ut is ex auro suo certi ponderis certaeque formae anulos mihi faceret, et acciperet verbi gratia denarios CC, utrum emptio et venditio an locatio et conductio contrahatur. Cassius ait materiae quidem emptionem venditionemque contrahi, operarum autem locationem et conductionem. Sed plerisque placuit emptionem et venditionem contrahi. Atqui si meum aurum ei dedero mercede pro opera constituta, convenit locationem conductionem contrahi.*”

či měřily.³² Strany si tak mohly určit, že předmětem koupě bude například vydání tří litrů oliv. Přitom prodávající byl oprávněn svobodně určit, jakou věc daného druhu zvolí, tedy rozhodoval o tom, z jaké své zásoby předá tři litry oliv kupujícímu. Tento postup však mohl způsobovat značné rozdíly mezi kvalitou předmětu koupě a prodeje. Klasičtí římscí právníci v tomto směru zastávali ten přístup, že za splnění obligačního závazku prodávajícího se považuje i dodání věci zhoršené kvality, pokud však měla vlastnosti, na nichž se smluvní strany dohodly. Naopak Justinian změnil náhled na tuto problematiku takovým způsobem, že pokud se smluvní strany nedohodly jinak, musela být předána kupujícímu věc prostřední jakosti.³³ Kromě kvality generického prodeje bylo také důležité hledět na jasné vymezení předmětu koupě a prodeje, jelikož bez toho nenabývala smlouva trhovými svými účinky. Pokud byl předmět smlouvy trhově vymezen například takto: „deset sesterciů za amforu, ve smyslu měrné jednotky“, nejednalo se o dostatečné specifikování předmětu *emptio venditio*. Teprve až v momentě, kdy bylo víno odměřeno nalitím do nádoby, došlo k dostatečné specifikaci.³⁴ Gaius výslovně uvádí, že v některých případech se toto hodnotí obdobně jako u individuálně určených věcí, tedy na základě dohody smluvních stran (např. smlouva trhově vzniká konsensem, pokud celé množství obilí bylo prodáno za jednotnou cenu).³⁵

Poslední možností určení předmětu smlouvy trhově v římskoprávním pojetí bylo **alternativní určení předmětu koupě a prodeje**. Tento způsob určení se projevoval zejména tím, že si smluvní strany v trhově smlouvě vyznačily i další

³² Blíže BESSENYÖ, András. *Zum Problem des römischen Gattungskaufs*. (ed. JAKAB, Eva, WOLFGANG, Ernst). Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2008, s. 1-52.

³³ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGSCHAMPS de BÉRIER, Franciszek, DOSTALÍK, Petr. *Římské právo: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013, s. 274.

³⁴ D. 18. 1. 35. 5.: „*In his quae pondere numero mensurave constant, veluti frumento vino oleo argento, modo ea servantur quae in ceteris, ut simul atque de pretio convenerit, videatur perfecta venditio, modo ut, etiamsi de pretio convenerit, non tamen aliter videatur perfecta venditio, quam si ad mensa adpensa adnumeratae sint. Nam si omne vinum vel oleum vel frumentum vel argentum quantumcumque esset uno pretio venierit, idem iuris est quod in ceteris rebus. Quod si vinum ita venierit, ut in singulas amphoras, item oleum, ut in singulos metretas, item frumentum, ut in singulos modios, item argentum, ut in singulas libras certum pretium diceretur, quaeritur, quando videatur emptio perfici. Quod similiter scilicet quaeritur et de his quae numero constant, si pro numero corporum pretium fuerit statutum. Sabinus et Cassius tunc perfici emptionem existimant, cum adnumerata ad mensa adpensa sint, quia venditio quasi sub hac condicione videtur fieri, ut in singulos metretas aut in singulos modios quos quasve ad mensus eris, aut in singulas libras quas adpenderis, aut in singula corpora quae adnumeraveris.*”

³⁵ BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu. op. cit.*, s. 49.

předmět pro případ, že by první z nich zanikl a prodej se tak stal nemožným. Přitom prodávající byl ten, který si mohl zvolit, jakou věc z alternativně určeného předmětu koupě kupujícímu reálně předá. Jako příklad lze uvést prodej otroka, který následkem nemoci zemře, avšak díky alternativnímu vymezení předmětu koupě a prodeje má kupující nárok na vydání otroka jiného.³⁶

2.2. Věc budoucí jako předmět *emptio venditio*

V římském právu obecně platilo, že nebylo možné prodat věc dosud neexistující. Výjimku z tohoto pravidla, že předmětem koupě a prodeje může být i tzv. věc budoucí (*res futura*), uznal Pomponius když napsal, že zda očekávané plody skutečně vznikly, pak se má za to, že kontrakt byl skutečně uzavřen a vznikají z něj závazky k vydání plodů a zaplacení zboží.³⁷ Lze tak tvrdit, že předmětem smlouvy tržové byla v tomto případě v podstatě naděje, že nastane určitá změna v budoucnosti. Tato změna mohla v budoucnu proběhnout, ale samozřejmě též nemusela. Jednalo se například o uzavření smlouvy tržové s předmětem budoucích plodů (olivy na stromě, hrozny ve vinici apod.) či výtěžků z určitého jednání (rybolov, lovení zvířete apod.).³⁸

Mezi věci budoucí jako předmět koupě a prodeje bylo možné zařadit také dědictví. To však mohlo být předmětem smlouvy tržové jen v případě, že zůstavitel již zemřel, v opačném případě nebylo uzavření smlouvy tržové možné, a to z důvodu veřejného pořádku a morálky. V případě, kdy byla předmětem koupě a prodeje pozůstalost, byl prodávající povinen převést tento předmět smlouvy tržové na kupujícího ihned, jakmile jej jako dědic v budoucnu nabyt po smrti zůstavitele. Pokud se však prodávající nestal dědicem, jeho povinnost odpadla a byl odpovědný kupci za případnou škodu. Ulpianus se však zmiňoval taktéž o tom, že smluvní strany se mohly dohodnout tak, že prodávající bude osvobozen od odpovědnosti, pokud se nestane dědicem, a zároveň mu bude

³⁶ D. 18. 1. 34. 6.: „*Si emptio ita facta fuerit: „est mihi emptus Stichus aut Pamphilus“, in potestate est venditoris, quem velit dare, sicut in stipulationibus, sed uno mortuo qui superest dandus est: et ideo prioris periculum ad venditorem, posterioris ad emptorem respicit. Sed et si pariter decesserunt, pretium debetur: unus enim utique periculo emptoris vixit. Idem dicendum est etiam, si emptoris fuit arbitrium quem vellet habere, si modo hoc solum arbitrio eius commissum sit, ut quem voluisset emptum haberet, non et illud, an emptum haberet.*”

³⁷ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGSCHAMPS de BÉRIER, Franciszek, DOSTALÍK, Petr, *op. cit.*, s. 322.

³⁸ ZIMMERMANN, Reinhard., *op. cit.*, s. 249.

zachována kupní cena.³⁹ Prodávající byl však navzdory této úmluvě nadále odpovědný za *dolus*.⁴⁰

V návaznosti na výše vymezené základní pojetí věci budoucí jako předmětu smlouvy tržové je nutno blíže rozvést skutečnost, že právní jednání vedoucí k uzavření smlouvy tržové ve vztahu k jejímu budoucímu předmětu probíhalo ve dvou možných podobách, a to buď jako **koupě s podmínkou** (*emptio rei speratae*), či **koupě bez podmínky** (*emptio spei*). Je třeba zmínit, že v tehdejší době nepředstavoval tento způsob prodeje žádnou zvláštnost.⁴¹

U koupě s podmínkou bylo riziko kupce sníženo právě stanovením oné podmínky, jelikož až jejím splněním nabyla smlouva tržová platnosti a účinnosti. Pokud se tedy prodávající a kupující dohodli na sklizni oliv jako na předmětu koupě s podmínkou, riziko jejich zničení (např. krupobitím) nesl pouze prodávající. V případě, kdy však prodávající sklídl olivy tak, jak se dohodl s kupujícím, měl tento povinnost zaplatit mu sjednanou kupní cenu.

Vedle uvedené koupě s podmínkou lze vymezit koupi věci budoucí bez podmínky jako tzv. aleatorní smlouvu. Kupec zde totiž přijímal riziko, že budoucí předmět smlouvy tržové nevznikne, přičemž i v tomto případě však bude povinen zaplatit odpovídající dohodnutou kupní cenu. Díky uvedené skutečnosti je možno u takovéto smlouvy tržové pozorovat určité prvky hazardu.⁴² Celý tento právní vztah byl totiž založen na tom, že kupující investoval své peníze do něčeho, v čem neměl žádnou jistotu. Tato jeho investice tedy mohla představovat opravdu vysoký zisk, ale taktéž podstatnou ztrátu. Pro ilustraci nastíněné problematiky poslouží uzavření smlouvy tržové s budoucím předmětem koupě bez podmínky v souvislosti s římskými svátky. Při těchto událostech bylo v římské společnosti zvykem, že konzulové, praetoři či císaři vyjadřovali vůči lidu svou štedrost a velkorysost tím, že do davu házeli peníze, drahé kameny, oblečení, perly, jídlo a jiné cenné věci. Kupující před konáním této události zaplatil prodávajícímu kupní cenu za to, že pro něj chytí některé z uvedených věcí,

³⁹ZIMMERMANN, Reinhard, *op. cit.*, s. 249.

⁴⁰ Jedná se o úmysl škodit druhé straně, s nímž se v tomto případě uzavírá *emptio venditio*. Sám o sobě však nezpůsobil, že jednání bylo neplatné. Bylo tak nutné, aby vznikl omyl podstatného charakteru, jelikož až v tento moment se jednání stávalo neplatným.

⁴¹ ZIMMERMANN, Reinhard, *op. cit.*, s. 246.

⁴² ZIMMERMANN, Reinhard, *op. cit.*, s. 247.

čímž zároveň přijal riziko, že prodávající nechytí buď věci žádné nebo věci nižší hodnoty než byla ujednaná kupní cena. V souvislosti s uvedeným vyvstává logická myšlenka, že prodávající mohl záměrně postupovat tak, aby nechytil věc žádnou nebo věc nízké hodnoty, jelikož kupní cena mu byla vyplacena při úspěchu i selhání. Samozřejmě tato záležitost mohla být v praktickém životě Římanů značně komplikovaná, ale pro potřeby této práce lze předpokládat, že kupující tímto způsobem koupil pouze polovinu chycených předmětů. Díky tomuto měl prodávající dostatečnou motivaci získat co nejvíce cenných věcí, jelikož kromě kupní ceny mu mohl náležet i značný podíl na zisku z těchto předmětů.⁴³

2.3. Předmět jako důvod neplatnosti *emptio venditio*

Jak již bylo uvedeno v předchozích podkapitolách, předmět smlouvy tržové tvořil její esenciální náležitost, a proto pokud nespĺňoval určité parametry, smlouva tržová nemohla nabýt svých účinků, tedy reálně žádný konsensuální kontrakt nevznikl. Konkrétní případy, kdy smlouva tržová nenabyla platnosti z důvodu charakteru jejího předmětu, mohly být v římském právu různorodé. V následujících odstavcích jsou blíže rozebrány pouze určité situace, a to konkrétně případy, kdy panovala mezi kontrahenty smlouvy tržové rozdílná vůle vůči jejímu předmětu; byla prodána věc neexistující či vlastní; a nebo tvořila předmět smlouvy tržové věc přímo vyloučená z obchodování.

Fatální následek v podobě neplatnosti smlouvy tržové představoval **nedostatek konsensu smluvních stran ve vztahu k předmětu smlouvy tržové**. Příkladem může být situace, kdy měl prodávající za to, že předmětem koupě a prodeje je konkrétní otrok, avšak kupující měl za to, že předmětem je zcela jiný otrok.⁴⁴ V této situaci byla smlouva tržová považována za neplatnou, avšak pokud tkvěl nesoulad vůle účastníků smlouvy v pouhém rozdílném pojmenování

⁴³ ZIMMERMANN, Reinhard, *op. cit.*, s. 248.

⁴⁴ D. 18. 1. 9.: „*In venditionibus et emptionibus consensum debere intercedere palam est: ceterum sive in ipsa emptione dissentient sive in pretio sive in quo alio, emptio imperfecta est. si igitur ego me fundum emere putarem cornelianum, tu mihi te vendere sempronianum putasti, quia in corpore dissensimus, emptio nulla est, idem est, si ego me stichum, tu pamphilum absentem vendere putasti: nam cum in corpore dissentiat, apparet nullam esse emptionem.*”

předmětu koupě a prodeje, nemělo toto nedorozumění na její platnost žádný vliv.⁴⁵ Jako další sporné případy spojené s odlišnou vůlí smluvních stran v předmětu koupě a prodeje lze uvést záměnu materiálu (např. mosaz za zlato, olovo za stříbro), záměnu octa za víno, nebo záměnu otroka ženy za otroka muže. Odlišná však byla situace, kdy byl předmět koupě a prodeje jen pokryt zlatem, přičemž ve smlouvě tržové nebylo specifikováno, že se přímo jedná o pravé zlato. Takováto smlouva tržová byla platná s výhradou určité kompenzace pro případ podvodu ze strany prodávajícího.⁴⁶ Pro doplnění této římskoprávní problematiky lze uvést, že kvalita ani kvantita předmětu koupě a prodeje neměla vliv na platnost smlouvy tržové v případě, kdy byly smluvní strany dohodnuty na konkrétním předmětu koupě. Pokud byl ve smlouvě tržové její předmět přesně definován, nebylo potřeba znát konkrétní obsah tohoto předmětu.⁴⁷

Dle římského práva bylo dále nemožné prodat **věc neexistující**,⁴⁸ s výjimkou koupě *res futura*. Pokud k takovéto situaci došlo, byla smlouva tržová neplatná a kupujícímu náležela *actio empti* na náhradu vzniklé škody.⁴⁹ Jako praktický příklad lze uvést vyhořelý dům, potopenou loď či zemřelého otroka. Všechny tyto předměty koupě a prodeje určitým způsobem zanikly před tím, než došlo k jejich reálnému předání ze strany prodávajícího. Římské právo pro obdobné situace, kdy prodávající nemohl splnit to, co slíbil kupujícímu, užívalo základní princip *impossibillium nulla obligatio est*. Tento princip byl promítnut do celé oblasti římskoprávních obligací, tudíž se nejedná o záležitost vázanou ryze na smlouvu tržovou.⁵⁰

Dále nebylo přípustné uzavřít platnou tržovou smlouvu na **věc vlastní**. Dle úvah právníků z doby klasického římského práva bylo takovéto jednání vždy neplatné, a to bez ohledu na to, zda se kupující v této situaci mýlil, nebo byl

⁴⁵ D. 18. 1. 9. 1.: „Plane si in nomine dissentiamus, verum de corpore constet, nulla dubitatio est, quin valeat emptio et venditio: nihil enim facit error nominis, cum de corpore constat.”

⁴⁶ ROBY, Henry John. *Roman Private Law in the Times of Cicero and of the Antonines*. Cambridge: The Lawbook exchange, ltd., 2000, s. 141.

⁴⁷ ROBY, Henry John., *op. cit.*, s. 141.

⁴⁸ D. 18. 1. 8. pr.: „Nec emptio nec venditio sine re quae veneat potest intellegi...”

⁴⁹ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *Dějiny a systém soukromého práva římského, sedmé vydání*. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského 1929, s. 338.

⁵⁰ ZIMMERMANN, Reinhard, *op. cit.*, s. 240.

k tomuto jednání jakkoliv donucen.⁵¹ Výjimku tvořila situace, kdy vlastník vědomě a úmyslně koupil držení takovéto věci, jež náleželo prodávajícímu.⁵²

Další již nastíněnou problematikou zapříčiňující neplatnost smlouvy tržové představovaly **věci vyloučené z obchodování** (*res extra commercium*), které podléhaly zvláštnímu režimu práva a nemohly se nikdy stát předmětem vlastnických práv. Jednalo se konkrétně o věci božského práva (*res divini iuris*),⁵³ kam spadaly věci posvátné a zasvěcené,⁵⁴ a věci lidského práva (*res humani iuris*), k nimž se řadily věci všem společné, věci veřejné a věci všech. Obdobně tomu tak bylo i u osob se statusem svobodného člověka (*liberi hominis*), které nemohly být předmětem kupní smlouvy, na rozdíl od otroků jako nesvobodných osob, které již mohly být předmětem převodu určitých práv.

V římské společnosti nastávaly rozličné situace, kdy nebylo jednoduché s jistotou konstatovat, že daná smlouva nenabyla platnosti, jelikož její předmět tvoří věc neobchodovatelná. Jednalo se zejména o situace, kdy si kupující nemusel být vědom toho, že předmět smlouvy tržové tvoří *res extra commercium* či *liberi hominis*. Jako názornou ukázkou lze představit kupujícího uzavírající tržovou smlouvu s prodávajícím ohledně otroka, který měl ve skutečnosti status svobodného člověka, avšak kupující si tohoto nebyl dobř uzávírání kontraktu vědom.⁵⁵ V tomto případě by byla smlouva tržová platná, přičemž kupujícímu z tržové smlouvy vyplývalo právo *actio empti* proti prodávajícímu, jelikož díky jeho postupu kupující o předmět koupě přišel, resp. nemohl jej užívat, a proto měl nárok na náhradu vzniklé škody. Pokud by totiž nebyla smlouva tržová platná, kupující by mohl požadovat po prodávajícím pouze navrácení bezdůvodného

⁵¹ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 313.

⁵² HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 338.

⁵³ Blíže BÍLÝ, L. Jiří. *K formování pojmu res divini iuris ve vztahu k půdě*. (ed. BUBELOVÁ, Kamila) Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008, s. 91-98.

⁵⁴ Blíže BEDNAŘÍKOVÁ, Jarmila. *Res religiosae*. (ed. BUBELOVÁ, Kamila) Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008, s. 67-78; DOSTALÍK, Petr. *Hrob jako res extra commercium. Res - věci v římském právu*. (ed. BUBELOVÁ, Kamila) Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008, s. 79-90. Navzdory uvedenému Paulus rozhodl, že i když je *res religiosa* vyloučena z obchodování, služebnost stezky k hrobu (*iter ad sepulchrum*) zůstává v režimu soukromém a může být tedy prodána i v případě, kdy daný pozemek získal náboženský charakter díky zřízení hrobu. Blíže BUBELOVÁ, Kamila. *Kupní smlouva na pozemek zatížený služebností*. (ed. ŠTENPIEN, Erik). Košice: Právnická fakulta UPJŠ Košice, 2013, s. 48.

⁵⁵ D. 18. 1. 70.: „*Liberi hominis emptionem contrahi posse plerique existimaverunt, si modo inter ignorantem id fiat. quod idem placet etiam, si venditor sciat, emptor autem ignoret. quod si emptor sciens liberum esse emerit, nulla emptio contrahitur.*“

obohacení v podobě kupní ceny nebo by mohl využít *actio doli*, což by však bylo závislé na prokázání existence reálné vědomosti prodávajícího o tom, že otrok byl svobodným člověkem.⁵⁶ Obdobné případy mohly nastat však i v souvislosti s *res divini iuris*.⁵⁷ K této problematice lze dodat, že klasickými právníky byla považována vždy za neplatnou ta smlouva trhov \acute{a} , která byla uzavřena pod podvodným úmyslem ze strany prodávajícího vůči předmětu tvořeného věcí neobchodovatelnou, přičemž kupujícímu byla přiznána *actionem in factum* a *actionem empti*, naopak až justiniánské právo prohlašovalo smlouvu za platnou i v takovéto situaci.⁵⁸

Pro úplnost této analýzy je nutno alespoň okrajově zmínit situaci, kdy byla předmětem smlouvy trhov \acute{e} věc **kradená** (*res furtiva*). V souvislosti s touto věcí je totiž problematika platnosti či neplatnosti této smlouvy o něco komplikovanější. Smlouva trhov \acute{a} byla neplatná v případech, když si oba účastníci smlouvy byli této skutečnosti vědomi. Byl-li si tohoto však vědom pouze kupující, smlouva byla závazná jen pro něj, nikoli pro prodávajícího. Naopak byl-li si této skutečnosti vědom prodávající nebo byla-li neznáma pro obě strany, byla smlouva závazná pro oba účastníky smlouvy trhov \acute{e} a ona vada byla chápána jako neznáma oběma.⁵⁹

⁵⁶ ZIMMERMANN, Reinhard. *op. cit.*, s. 242.

⁵⁷ I. 3. 23. 5.: „*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 on habere ei liceat, ut consequatur, quod sua interest deceptum eum non esse, idem iuris est, si hominem liberum pro servo emerit.*”

⁵⁸ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 338.

⁵⁹ D. 18. 1. 34. 3.: „*Item si et emptor et venditor scit furtivum esse quod venit, a neutra parte obligatio contrahitur: si emptor solus scit, non obligabitur venditor nec tamen ex vendito quicquam consequitur, nisi ultro quod convenerit praestet: quod si venditor scit, emptor ignoravit, utrinque obligatio contrahitur, et ita Pomponius quoque scribit.*”

3. Kupní cena

3.1. Podoba kupní ceny

V římském právu tvořila kupní cena (*pretium*) obdobně jako předmět koupě a prodeje podstatnou náležitost smlouvy tržové, na níž se musely smluvní strany dohodnout, nebylo možné ji tedy určit jednostranně. Při absenci kupní ceny by nebylo možné dané právní jednání považovat za tržovou smlouvu, ale bylo by snadné jej zaměnit za právní institut darování či směny. Nelze tedy jakkoliv zpochybňovat, že kupní cena tvořila podstatnou náležitost smlouvy tržové.⁶⁰

Kupní cena nemusela být vždy vyjádřena v podobě peněz, což mohlo vést k řadě různorodých situací. Pokud totiž nebyla kupní cena vyjádřena penězi, ale jinou věcí nebo dokonce i službou či určitým jednáním, mohlo být sporné, zda skutečně dochází k uzavírání smlouvy tržové, nebo jiného římskoprávního kontraktu. Právě z tohoto důvodu vznikly mezi římskými právníky dva tábory, které zastávaly rozdílný pohled na tuto problematiku. První z nich si stál za názorem, že kupní cena může být vyjádřena i jinými předměty než jen penězi. Mezi tuto skupinu se řadili zejména římsští právníci Sabinus a Cassius,⁶¹ kteří se odvolávali na verše nejstaršího známého řeckého básníka Homéra, který ve svých dílech uvedl: „*Achajci kadeří dlouhých si odsud vozili víno, jedni je koupili za měď, a za lesklé železo jiní, někteří za kravské kůže a jiní za živé krávy, jiní zas za své sluhy.*”⁶² Naproti nim stáli Prokuliáni, kteří zastávali opačný názor, tedy že kupní cena má být vyjádřena pouze ve formě peněz. Při užití jiného předmětu jako náhrady peněz nepovažovala tato skupina jednání s tímto spojené za činnost vedoucí k uzavření smlouvy tržové, ale naopak toto vnímala například jako směnu. Nakonec samozřejmě jeden z těchto názorů v pozdější době převládl, a to konkrétně ten, že **kupní cena má být vyjádřena penězi.**⁶³ K tomuto je však

⁶⁰ I. 3. 23. 1.: „*Pretium autem constitui oportet: nam nulla emptio sine pretio esse potest...*”

⁶¹ Gaius III, 141: „*...Sed ait Caelius Sabinus, si rem tibi venalem habenti, veluti fundum, [acceperim et] pretii nomine hominem forte dederim, fundum quidem videri venisse, hominem autem pretii nomine datum esse, ut fundus acciperetur.*”

⁶² HOMÉROS. *Ílias*. s. 177, dostupné na: <https://web2.mlp.cz/koweb/00/04/40/34/53/ilias.pdf>. Podrobný rozbor veršů Homéra v souvislosti se stanovením ceny tržové blíže BLAHO, Peter. *Abgrenzung zwischen Kauf und Tausch in der Dichtung des Homer*. (ed. JAKAB, Eva, WOLFGANG, Erns). Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2008, s. 53-60.

⁶³ Gaius III, 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.*”

nezbytné dodat, že tato podmínka byla splněna i v případě, kdy se kupující a prodávající dohodli, že část kupní ceny bude zaplacená penězi a zbývající část bude ze strany kupujícího splněna určitou činností. Zároveň je však nutné podotknout, že takovéto situace mohly být z pohledu římského práva značně komplikované, a to opět především při posuzování, zda se skutečně jedná o smlouvu trhovou či jiný římskoprávní kontrakt.

3.2. Určení kupní ceny

Kupní cena musela kromě peněžité podoby vykazovat i další znaky. Mezi tyto aspekty kupní ceny, které budou blíže analyzovány následovně, patří **spravedlnost (*pretium iustum*)**, **určitost (*pretium certum*)** a **vážnost (*pretium verum*)**.⁶⁴ Vedle nich se však bylo možné setkat i s jinými hledisky, která kupní cenu blíže vymezovaly. Dále je tedy možno uvést *pretium affectionis*, díky níž se věc oceňovala s ohledem na zvláštní vztah obliby dané osoby k prodávané věci, což však nebylo pro římské právo natolik relevantní. Další způsob určení představovala *pretium interesse*, tedy cena určená zájmem konkrétních osob, jež byl často spjat s jejich osobními poměry.⁶⁵

V římském právu bylo žádoucí, aby kupní cena byla vyjádřena odpovídající protihodnotou vůči předmětu koupě a prodeje, což vyplývalo z právní zásady *pretium debet esse iustum*.⁶⁶ V návaznosti na spravedlivé stanovení kupní ceny se nabízí zajímavá otázka, a to: Jaká cena je opravdu spravedlivá? Je zřejmé, že tato problematika je značně ovlivněna subjektivním vnímáním hodnoty předmětu a kupní ceny, což zcela přirozeně vyplývá ze zájmů prodávajícího (prodat za co nejvíce) a kupujícího (koupit za co nejméně). Určení kupní ceny tedy nemuselo vždy odrážet skutečnou hodnotu, které dotčená věc dosahovala v daném čase a místě. V dřívější době římské společnosti platilo, že byla-li trhová cena nepřiměřeně vyšší či nižší oproti kvalitě předmětu koupě, nemělo toto za následek neplatnost celé obchodní transakce, jelikož kupující i prodávající sledovali svůj vlastní prospěch tím, že se snažili jeden druhého

⁶⁴ Blíže VRANA, Vladimír. *Kúpna cena - pretium verum, certum, iustum v rímskom práve*. (ed. ŠTENPIEN, Erik). Košice: Právnická fakulta UPJŠ Košice, 2013, s. 413-427.

⁶⁵ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. str. 84.

⁶⁶ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 314.

oklamat svým jednáním v podobě stanovení výše ceny. Toto jednání bylo přirozenou součástí obchodního života již od počátků obchodování samotného, mimo jiné jej také potvrzoval Paulus.⁶⁷ Uvedené jednání však mohlo založit určitou odpovědnost smluvní strany za škodu způsobenou tím, že úmyslným podvodem uvedla druhou smluvní stranu do omylu. V římské společnosti však docházelo k problémovým situacím, v nichž mohlo být složité posoudit, zda se jedná o *dolus* či *nikoli*.⁶⁸ Římští právníci však toto hledisko zcela neopomněli, zejména císaři Dioklecián a Maximián v rámci vytvoření myšlenky spravedlivé ceny zpřesnili i její možné chápání.⁶⁹ Toto bylo uznáno i justiniánským právem, které prodávajícímu přiznávalo právo žádat soudní zrušení prodeje, nedosahovala-li kupní cena ani poloviny skutečné hodnoty předmětu koupě a prodeje. Platnost smlouvy tržové však nebyla v tomto případě dotčena, pokud byl kupující ochoten doplatit zbývající část kupní ceny.⁷⁰ V souvislosti se zmíněným justiniánským pojetím je vhodné zmínit římskoprávní pojem *laesio enormis*, který byl s oprávněním prodávajícího žádat zrušení prodeje s ohledem na nespravedlivou kupní cenu úzce spjat.⁷¹

Kupní cena musela taktéž splňovat podmínku určitosti,⁷² avšak římscí právníci rozhodně nebyli v tomto směru jednotní a s určitostí kupní ceny různě polemizovali.⁷³ Toto hledisko přitom není vázáno primárně na peněžní institut, ale může vyplývat i z jednotek míry nebo konkrétního ujednání smluvních stran,

⁶⁷ D. 19. 2. 22. 3.

⁶⁸ Jako příklad poslouží situace, jíž uváděl **Marcus Tullius Cicero ve třetí knize svého spisu *O povinnostech***. Římští obchodníci přiváželi obilí na řecký ostrov Rhodos, kde vládl hladomor a obilí tak bylo velmi vzácnou komoditou. Pokud římský obchodník doplul na ostrov jako první, měl dvě možnosti obchodního jednání. Buď tamějším obyvatelům sdělí, že se za ním plaví několik dalších obchodníků s obilím, tedy je ho dostatek pro všechny za běžnou cenu, nebo jim toto zamlčí a prodá jim veškeré své obilí za kupní cenu vyšší. Zprvu se nám může jevit druhá možnost jednání jako nesprávná, jelikož obchodník v podstatě využil nepříznivé životní situace řeckých obyvatel, avšak toto hodnocení spadá spíše do morální roviny, nikoli právní. Z pohledu práva totiž římský obchodník jen využil pro něj příznivé situace, což však koresponduje s obchodními zvyklostmi, jelikož jako dobrý obchodník se může prosadit jen ten, který vyniká svou chytrostí a rychlostí. Nesdělení informace o ostatních obchodnících proto nelze právně vyhodnotit jako podvodnou machinaci. Blíže ZIMMERMANN, Reinhard, *op. cit.*, s. 257.

⁶⁹ C. 4. 44. 2.

⁷⁰ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 314.

⁷¹ K *laesio enormis* blíže GREBIENIOW, Aleksander: *Die laesio enormis und der dolus re ipsa heute: die Verschuldensfrage*. Warszawa: Koninklijke Brill NV, Leiden, 2017.

⁷² I. 3, 23, 1: „...Sed et certum pretium esse debet...”

⁷³ Gaii III, 140.

což dokazuje i Ulpianus.⁷⁴ Nastíněné ujednání účastníků smlouvy tržové ohledně určitosti kupní ceny však mohlo představovat formu hazardu. U kupujícího totiž musela existovat notná dávka motivace k tomu, aby jeho tvrzení o slibované výši obnosu peněz bylo skutečně pravdivé. Tato problematika však byla později vyřešena tím, že byla stanovena povinná forma kupní ceny. Je zřejmé, že stejně jako u předmětu smlouvy tržové bylo i u kupní ceny důležité, aby účastníci smlouvy dospěli ke shodné vůli na jejím určení, jinak by se nejednalo o konsensuální kontrakt. Nebylo tedy možné kupní cenu jednostranně určit bez souhlasu druhé smluvní strany. Vedle tohoto však římské právo nevyklučovalo stanovení kupní ceny třetí osobou, která nebyla subjektem předmětné smlouvy, a to za předpokladu, že se na tomto smluvní strany dohodly. Justinián považoval tento trh závislý na výmince,⁷⁵ že tato třetí osoba skutečně provede určení kupní ceny.⁷⁶

Kupní cena musela kromě již uvedeného splňovat též hledisko vážnosti, což znamenalo, že smluvní strany musely vůči ní vyjádřit svou vážnou vůli. Tento aspekt byl nejspíše pozůstatkem z doby reálného trhu, kde docházelo k předání předmětu koupě za skutečnou kupní cenu ve stejný okamžik, a proto nedocházelo k nejistotě ve věci stanovení kupní ceny. V případě, kdy by kupní cena nebyla účastníky smlouvy míněna vážně, mohlo by se jednat například o právní institut darování, kde není požadováno žádné protiplnění, nebo o tzv. koupi a prodej na oko (*nummo uno*), kdy smluvní strany ve skutečnosti nemají v úmyslu uzavřít jakoukoliv smlouvu tržovou, ale jen jednání k tomu směřující předstírají.⁷⁷ U druhého případu - předstíraného prodeje, je nutno si

⁷⁴ D. 18. 1. 7. 1.

⁷⁵ Výminkou se rozumí vedlejší ujednání smlouvy, které je závislé na budoucí události nejisté povahy. Nelze za ní považovat situaci v přítomnosti, v minulosti nebo událost, která musí nastat, tedy je jistá. Zároveň výminkou také nemůže být jakákoli nemožná událost, a to ať už po stránce faktické či právní.

⁷⁶ I. 3. 23. 1.: „*Alioquin si ita inter aliquos convenerit, ut, quanti Titius rem aestimaverit, tanti sit empti: inter veteres satis abundeque hoc dubitabatur, sive constat venditio sive non. Sed nostra desio ita hoc constituit, ut, quotiens sic composita sic venditio „quanti ille aestimaverit”, sub hac condicione stare contractus, ut si quidem ipse qui nominatus est pretium definiert, omnimodo secundum eius aestimationem et pretium persolvatur et res tradatur, ut venditio ad effectum perducatur, emptore quidem ex empto actione, venditore autem ex vendito agente, tunc pro nihilo esse venditionem quasi nullo ore statuto.*”

⁷⁷ Charakter předstíraného prodeje mělo i tzv. *coemptio*, což je starořímská forma občanského sňatku, kdy muž před svědky zaplatil za svou manželku. Lze tedy tvrdit, že se jednalo o na oko učiněnou koupi ženy.

uvědomit, že bylo důležité zhodnotit nejen chování kontrahentů, ale také to, zda se jednalo o kupní cenu stanovenou velmi nízko nebo směšně nízko. U nízké kupní ceny totiž mohl být právní úkon platný, naopak u směšné kupní ceny byl vždy neplatný.⁷⁸

⁷⁸ANTALOVÁ, Blažena. *Kúpna cena v rímskom práve*. (ed. MACH, Peter; PEKARIK, Matej; VLADÁR, Vojtěch). Trnava: Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014, s. 5.

4. Závdavek

Obecně lze v závdavku (*arrha*) spatřovat jistý důkaz toho, že i římské právo bylo značně ovlivňováno zahraničními prvky. Závdavek totiž nebyl čistě římskoprávním institutem, ale jeho počátky byly spojovány zejména s právem řeckým. Řekové totiž neznali konsensuální smlouvy a závdavek tak v podstatě suploval vznik odpovědnosti kupujícího a prodávajícího za řádné plnění.⁷⁹ V římském právu tedy závdavek představoval spíše právní institut novější povahy, jelikož byl římskému právu klasickému neznámý.⁸⁰ Nejčastěji pak plnily funkci závdavku různé šperky, ale též i peníze. V římském právu představoval typickou formu závdavku zejména prsten.⁸¹

V římském právu byl závdavek používán především jako **důkaz uzavřené smlouvy trhové**, který mohl hrát důležitou roli v případných soudních sporech. Měl tedy zjednodušeně funkci jakéhosi dokladu o tom, že mezi určitými subjekty byla uzavřena smlouva trhová.⁸² Rozhodně však nepředstavoval esenciální náležitost smlouvy trhové, bez níž by nemohla nabýt svých účinků. Užití tohoto právního institutu bylo zapříčiněno zejména tím, že v římském právu nemuselo ihned po uzavření trhové smlouvy následovat předání předmětu koupě a prodeje nebo zaplacení kupní ceny, a proto bylo vhodné užívat určitý prostředek pro zajištění právní jistoty smluvních stran (*arrha confirmatoria*). Zároveň však byl závdavek v římském právu užíván i jako utvrzení pro uzavření budoucí smlouvy (*arrha contractu imperfecto adata*).⁸³

Po splnění smluvních ujednání smlouvy trhové se závdavek vrátil smluvní straně, která jej poskytla. Měl-li však peněžitou podobu, mohl být též započten pro splnění daného závazku. Obdobně se zprvu postupovalo i v případě, kdy smlouva trhová svých účinků pozbyla, tedy závdavek neměl fakticky významnou roli a poškozené smluvní straně náleželo pouze právo žalovat druhou

⁷⁹ ZIMMERMANN, Reinhard. *op. cit.*, s. 231.

⁸⁰ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 340.

⁸¹ V souvislosti s tímto lze zmínit též pojem *arrha sponsalicia*, který představoval zasnubní závdavek právě v podobě prstenu.

⁸² Gaii III, 139: „...nam quod arrae nomine datur, argumentum est emptionis et venditionis contractae.”

⁸³ LUDWIG, Karl Arndts: *Učební kniha pandekt. 2, díl 3. O závazcích*. 2010. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, s. 91.

smluvní stranu na splnění smlouvy či náhradu škody. Žalobou z koupě přitom bylo možné vymáhat vrácení i samotného závdavku, pokud se smluvní strany dohodly na zrušení smlouvy tržové, avšak závdavek řádně vrácen nebyl.⁸⁴ Navzdory tomu, že zprvu neměl závdavek natolik významné právní účinky, byla důležitá zejména jeho společenská hodnota v tom směru, že prodávající a kupující vnímali mnohem závaznější právě ten konsensuální kontrakt, který byl uzavřen společně se závdavkem.⁸⁵

Posléze však v právu justiniánském získal závdavek **poenální charakter**. Tento závdavek umožnil, že pokud zaviněně zmařil naplnění účinků smlouvy tržové ten, kdo závdavek poskytl, nebyl mu vrácen, a naopak učinil-li toto ten, kdo jej přijal, musel vrátit jeho dvojnásobek. Z uvedeného je zřejmé, že v době justiniánského práva byla důkazní funkce závdavku oslabena. Lze jednoduše shrnout, že v éře justiniánského práva došlo ke spojení řeckého trestního a klasického důkazního pojetí závdavku.⁸⁶ Vedle tohoto existovalo též **pojenitentiální**, jež bylo charakteristické tím, že kdo nechal svůj závdavek propadnout nebo jeho dvojnásobek vrátil, mohl odstoupit od uzavřené smlouvy tržové.⁸⁷ K tomuto je nutné dodat, že závdavek pojenitentiální v podobě jakéhosi odstupného byl typický spíše pro právo řecké, než římské.⁸⁸

⁸⁴ D. 19. 1. 11. 6.: „*Is qui vina emit arrae nomine certam summam dedit: postea convenerat, ut emptio irrita fieret. Iulianus ex empto agi posse ait, ut arra restituatur; utilemque esse actionem ex empto etiam ad distrahendam, inquit, emptionem. Ego illud quaero: si anulus datus sit arrae nomine et secuta emptione pretioque numerato et tradita re anulus non reddatur, qua actione agendum est, utrum condicatur, quasi ob causam datus sit et causa finita sit, an vero ex empto agendum sit. Et Iulianus diceret ex empto agi posse: certe etiam condici poterit, quia iam sine causa apud venditorem est anulus.*”

⁸⁵ ZIMMERMANN, Reinhard. *op. cit.*, s. 232.

⁸⁶ HAIN, Michal. *Developments in the Roman law of sale: Taking another look at arra and the warranty against eviction*. Oxford: Oxford University undergraduate law journal, issue 2, 2013, dostupné na: https://www.law.ox.ac.uk/sites/files/oxlaw/ouulj_2nd_edition.pdf, s. 8.

⁸⁷ SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 56.

⁸⁸ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 340.

5. Závazky prodávajícího

5.1. Předání předmětu *emptio venditio*

Prodávající byl povinen odevzdat předmět smlouvy trhové kupujícímu a převést na něj nerušenou držbu (*habere licere*). Názor římských právníků na způsob předání předmětu koupě a prodeje nebyl jednotný. Někteří považovali za uspokojivý způsob předání naměření prodaného předmětu v příslušné jednotce a jeho připravení pro kupujícího. Jiní měli za dostačující moment, kdy prodávající jednostranně určil, že věc předal a notifikoval o tomto kupujícího, a to i v situaci, kdy ji měl prodávající stále ve svém faktickém držení. Další skupina římských právníků naopak požadovala pro splnění tohoto závazku skutečné předání předmětu smlouvy trhové, přičemž jedni za toto plnění považovali odevzdání věci k dopravě ke kupujícímu, druzí proti tomuto trvali na přímém předání do rukou kupujícího.⁸⁹

Nejběžněji docházelo k předání předmětu koupě a prodeje v momentě, kdy byla uzavřena smlouva trhová, což bylo typické pro trh reálný. Toto však nebylo později podmínkou, což souviselo s rozvojem obchodování, díky němuž se značně rozšířily i možnosti předání předmětu smlouvy trhové. Jako příklady dalších způsobů předání lze uvést umožnění přístupu kupujícího k dané věci,⁹⁰ zprostředkování dovozu prodané věci do místa bydliště kupujícího⁹¹ nebo označení prodané věci.⁹² Za předanou věc se také považovala ta, která byla již před termínem předání v detenci kupujícího, pak se jednalo pouze o jakousi fikci předání.⁹³ U nemovitých věci či věci nadměrných rozměrů pak samozřejmě nebylo myslitelné jejich faktické uchopení, a tak postačovala blízkost kupujícího

⁸⁹ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl II.* Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 323-324.

⁹⁰ D. 18. 1. 74.: „*Clavibus traditis ita mercium in horreis con ditarum possessio tradita videtur, si claves apud horrea traditae sint...* „

⁹¹ D. 41. 2. 18. 2: „*Si venditorem quod emerim deponere in mea domo iusserim, possidere me certum est, quamquam id nemo dum attigerit...*“

⁹² D. 18. 6. 15. 1.: „*... videri autem trabes traditas, quas emptor signasset*“

⁹³ D. 6. 2. 9. 1.: „*Si quis rem apud se depositam (...) emerit (...), pro tradita erit accipienda, si post emptionem apud eum remansit.*“

v lokaci dané věci a jeho pohled na ni.⁹⁴ Vývoj římského práva tedy postupně dospěl do bodu, kdy bylo možné nejprve uzavřít smlouvu trhovou a až později předat její předmět, což mohlo mít mimo jiné za následek přírůstek či naopak poškození na předmětu koupě a prodeje. Obecně však platilo, že prodávající je povinen vydat věc se vším, co k ní přibylo (*commodum rei*). Ve světle shora uvedeného lze tvrdit, že předání předmětu smlouvy tržové nemuselo být vždy bezproblémové, zároveň se však jednalo o podstatný moment, dle kterého se dále posuzovala odpovědnost prodávajícího či kupujícího za vady na předaném předmětu, což bude blíže rozebráno v následujících podkapitolách této práce.

V souvislosti s předáním předmětu smlouvy tržové může představovat poměrně zajímavou problematiku to, že **nebylo nutné, aby společně s převodem předmětu smlouvy tržové došlo i k převodu vlastnického práva**. S římskoprávním pojetím tržové smlouvy totiž není přímo spojován převod vlastnictví, což bylo spjato s ochranou římských občanů a právního pořádku před osobami, kterým nenáleželo právo obchodovat.⁹⁵ Toto však převod vlastnického práva přímo nevyklučovalo, avšak bylo zapotřebí ke smlouvě tržové přidat i další právní úkon určený dle toho, o jaký konkrétní předmět se jedná. V případě, kdy byl předmětem kupříkladu otrok či pozemkové služebnosti (*res mancipii*), se vyžadovalo pro převod vlastnického práva **mancipatio**⁹⁶ či **in iure cessoio**.⁹⁷ Naopak u ostatních věcí nespádajících do první jmenované skupiny (*res nec mancipi*) postačovalo neformální odevzdání prostřednictvím **tradice**.⁹⁸

⁹⁴ D. 41. 2. 1. 21.: „*Si iusserim venditorem procuratori rem tradere, cum ea in praesentia sit, videri mihi traditam priscus ait, idemque esse, si nummos debitorem iusserim alii dare. Non est enim corpore et tactu necesse adprehendere possessionem, sed etiam oculis et affectu argumento esse eas res, quae propter magnitudinem ponderis moveri non possunt, ut columnas, nam pro traditis eas haberi, si in re praesenti consenserint: et vina tradita videri, cum claves cellae vinariae emptori traditae fuerint.*”

⁹⁵ TUROŠÍK, Michal: *Zodpovednosť predávajúceho v rímskej kúpnej zmluve*. (ed. VOJÁČEK, Ladislav, SALÁK, Pavel, VALDHANS, Jiří). Brno: Masarykova univerzita, 2016, s. 298.

⁹⁶ Jednalo se o **symbolický převod vlastnického práva před svědky**, kteří museli být dospělými římskými občany, **za současného pronesení slavnostní formule ze strany nabyvatele**. Tento způsob nabývání vlastnictví byl typický pro dobu, kdy společnost neznala ražené mince. Vlastnické právo tímto postupem nabytelný nabyvatel okamžitě, zároveň pokud však došlo jen k nepatrné chybě formulace či absenci jiné podmínky, převod by nulitní.

⁹⁷ Tento způsob nabytí vlastnictví měl podobu **řezaného soudního řízení před magistrátem**.

⁹⁸ D. 19. 1. 11. 2.: *Et in primis ipsam rem praestare venditorem oportet, id est tradere: quae res, si quidem dominus fuit venditor, facit et emptorem dominum, si non fuit, tantum evictionis nomine venditorem obligat, si modo pretium est numeratum aut eo nomine satisfactum. Emptor autem nummos venditoris facere cogitur.*”

Vzhledem k tomu, že **římské právo nezakazovalo prodej věcí, k nimž náležely práva třetí osobě**, nemusel být zákonitě prodávající vždy kviritským vlastníkem předmětu prodeje. Díky tomuto však mohlo docházet ke svízelným situacím, které se mohly projevit na předmětu smlouvy tržové v podobě vad právních. Na straně kupujícího díky tomuto vznikala důvodná potřeba zajištění jistoty v tom směru, že bude moci předmět smlouvy tržové řádně užívat. Kupující tedy oprávněně žádal určitou záruku od prodávajícího ve smyslu, že se neobjeví kdokoli, kdo by mu předmět smlouvy tržové evinkoval či si k němu připsal jakékoliv věcné právo, o němž nebyl ze strany prodávajícího před uzavřením smlouvy žádným způsobem informován,⁹⁹ což mimo jiné zdůraznil i Neratius.¹⁰⁰ Vlastnické právo kupujícího tedy nebylo vždy ovlivňováno pouze prodávajícím, ale též i skutečnými vlastníky předmětu či třetími osobami disponujícími kupříkladu věcnými právy k předmětu.

Postup pro nabytí vlastnického práva k předmětu koupě a prodeje lze stručně shrnout tak, že jej kupující nabýval prostřednictvím dalšího specifického úkonu, v příznivějším případě vydržením (zajistil-li prodávající pokojnou držbu předmětu po jeho předání).¹⁰¹ Pro ostatní situace bylo nutné pro nabytí vlastnictví soudního rozhodnutí, přičemž v takové situaci se jednalo o právní vady na předmětu koupě a prodeje, z čehož dále vyplývala prodávajícímu příslušná povinnost a kupujícímu dané oprávnění.

5.2. Odpovědnost za vady právní a faktické

Za **právní vadu**, která se v římském právu objevovala již v archaické době, lze označit stav, kdy na předmětu smlouvy tržové vázlo právo třetí osoby. V počátku byl tento případ pojat jako krádež kupní ceny, když zlodějem byl prodávající a poškozeným kupující.¹⁰² Případy, kdy na jedné věci vázlo několik práv různých osob, nebyly žádnými výjimečnými situacemi, což také dokazuje

⁹⁹ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 314.

¹⁰⁰ D. 19. 1. 11. 13.

¹⁰¹ Vydržení bylo typickým římskoprávním institutem, který však stanovoval řadu podmínek, jež bylo nutné splnit, aby bylo dosaženo řádného vydržení a nabytí vlastnického práva v dobré víře. K tomuto podrobněji vizte BĚLOVSKÝ, Petr. *Usucapio: vydržení v římském právu*. 2018. Praha: Auditorium.

¹⁰² DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGSCHAMPS de BÉRIER, Franciszek, DOSTALÍK, Petr. *op. cit.*, s. 327.

Ulpianus.¹⁰³ V počátcích římského práva přitom kupujícímu nenáleželo žádné právo na podání žaloby, a to ani v případě, kdy například skutečný vlastník věci na základě soudního sporu od kupujícího předmět smlouvy tržové získal zpět do své dispozice.¹⁰⁴ Později byla pro tento případ Zákonem XII tabulí zavedena odpovědnost prodávajícího a kupujícímu náležela *actio auctoritatis*.¹⁰⁵

Dále byl prodávající vázán tzv. **evikčním principem**, který jej zavazoval k tomu, aby chránil předmět koupě a prodeje před nároky třetích osob. U tohoto je důležité se primárně zaměřit na to, zda si obě smluvní strany byly, či naopak nebyly vědomy skutečnosti, že předmět smlouvy tržové je zatížen právem třetí osoby, přičemž tato neposkytla souhlas k jeho prodeji. V případě, kdy si tohoto byl vědom výhradně prodávající a nevyrozuměl o tomto faktu i kupujícího, jednalo se o *dolus*.¹⁰⁶ Byl-li si však kupující v době uzavření smlouvy tržové vědom skutečnosti, že předmět koupě a prodeje je zatížen právem třetí osoby, byla tržová smlouva neplatná a kupujícímu tak nenáleželo žádné právo žaloby z koupě. Prakticky se evikční princip projevoval jen v určitých případech, a to když třetí oprávněná osoba dosáhla prostřednictvím žaloby odnětí předmětu z držení kupujícího či byla provedena *denuntiatio litis*, čímž kupující vyzval prodávajícího, aby stál v příslušném soudním sporu na jeho straně a podporoval jej.¹⁰⁷ Toto je však nutné odlišovat od situace, kdy třetí osoba kupujícího nežalovala, ale kupující sám a dobrovolně vrátil předmět osobě, již plynuly k předmětu určitá práva. Kupující zde totiž mohl věc vydržet (nebránilo mu žádné rozhodnutí soudu), a proto neměl důvod prodávajícího žalovat. Díky dalšímu vývoji však bylo možné, aby se prodávající a kupující dohodli na tom, že prodávající není evikčním principem vázán (*pactum de non praestanda*

¹⁰³ D. 43. 17. 1. 2.: „*Huius autem interdicti proponendi causa haec fuit, quod separata esse debet possessio a proprietate: fieri etenim potest, ut alter possessor sit, dominus non sit, alter dominus quidem sit, possessor vero non sit: fieri potest, ut et possessor idem et dominus sit.*”

¹⁰⁴ BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva. Deváté vydání.* 1932, Brno: ČS. A. S. Právnick v Brně, s. 520

¹⁰⁵ RŮŽIČKA, Květoslav, POLÁČEK, Bohumil, NOVÁK, Radek, DOSTALÍK, Petr. *Vliv římského práva na vybrané instituty práva mezinárodního obchodu.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 37.

¹⁰⁶ D. 19. 1. 30. 1.

¹⁰⁷ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 314.

evictione).¹⁰⁸ Julian k této zvláštní úmluvě dodával, že se dle jeho názoru tímto prodávající nemůže zprostit povinnosti vrátit kupní cenu, jež mu kupující poskytl. Zároveň v případě, kdy prodávající kupujícímu úmyslně zamlčel existenci práva náležícího třetí osobě k předmětu koupě a prodeje, neměla takováto úmluva žádných účinků.¹⁰⁹

Byly užívány i tzv. stipulace ve prospěch kupujícího pro zajištění ochrany předmětu koupě a prodeje před třetími osobami. Jednalo se zejména o *stipulatio rem habere licere* nebo častěji užívané *stipulatio duplae*, kdy prodávající garantoval kupujícímu ochranu držby a užívání předmětu smlouvy tržové pod hrozbou vyplacení dvojnásobku kupní ceny.¹¹⁰ Toto mělo za následek situaci, kdy kupující mohl obsah evikčního závazku vymáhat prostřednictvím příslušných žalob (*actiones auctoritatis* a *ex stipulatione duplae*). Tento vývoj nakonec dospěl do stádia, kdy možnost podat žalobu náležela i kupujícímu, vůči němuž prodávající žádnou stipulaci výslovně neučinil (*actio empti*). Prostřednictvím této žaloby mohl kupující kromě vrácení kupní ceny žádat také náhradu škody či ušlého zisku.¹¹¹ *Actio empti* zároveň nebyla omezena pouze na aplikaci u případů evikce, ale bylo možno ji uplatnit i v jiných situacích, kdy mohl kupující požadovat po prodávajícím náhradu škody.

Vývoj odpovědnosti prodávajícího za **vady faktické** a ochrany kupujícího byl v tomto směru velmi podobný jako u evikce. Z počátku nevznikaly při faktických vadách prodávajícímu žádné závazky, jelikož kupec byl povinen se ještě před převzetím ujistit, že je předmět bezvadný, měl nakupovat s „otevřenými očima“,¹¹² z čehož vykrystalizovala známá zásada *vigilatinbus iura scripta sunt*. Poté byla tato záležitost faktických vad omezena na sníženou výměru prodávajícího pozemku, přičemž Zákon XII tabulí v tomto případě přiznával kupujícímu žalobu *actio de modo agri*, díky níž mohl žádat po prodávajícím

¹⁰⁸ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *op. cit.*, s. 291.

¹⁰⁹ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 345.

¹¹⁰ Ne vždy bylo nutné vyplacení dvojnásobné kupní ceny. Při částečném evikčním nároku byl prodávající povinen vyplatit pouze poměrnou část z tohoto dvojnásobku.

¹¹¹ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *op. cit.*, s. 291.

¹¹² REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *op. cit.*, s. 291.

dvojnásobnou hodnotu chybějící výměry tohoto pozemku.¹¹³ Tato žaloba zůstávala zachována i v klasickém římském právu, avšak posléze byla nahrazena mancipační, zvláštní stipulací (*promissium*) nebo vedlejšími úmluvami při trhu *rei nec Mancipi*, z nichž pak dále vyplývala i *actio empti* na náhradu škody pro vady pozemku, jichž si byl prodávající vědom, ale záměrně je zamlčel.¹¹⁴ *Actio empti* směřovala proti prodávajícímu, který měl nahradit škodu, jež vznikla kupujícímu následkem vad na předmětu koupě a prodeje. Přitom prodávající tyto vady kupujícímu úmyslně zamlčel nebo jej přímo ujistil (např. zvláštní stipulací), že předmět prodeje na sobě nemá žádných vad a vykazuje ujednané vlastnosti. Jako příklad Julian v D. 19. 1. 13. pr. uvádí prodej nekvalitního dřeva či nemocného dobytka. Prodávající v těchto případech neodpovídal jen za sníženou kupní cenu takového předmětu prodeje, ale také nesl následky za eventuální škodu, která mohla být kupujícímu tímto vadným předmětem způsobena. Konkrétně tedy prodávající v předestřeném případě odpovídal za to, že se postavený dům z vadného dřeva zhroutil nebo že zemřelo nemocné zvíře na následky své choroby.¹¹⁵

Na přelomu 2. a 1. stol. př. n. l. byla stanovena nařízením **ediktu kurulských aedilů** objektivní odpovědnost prodávajícímu za tzv. **ediktální vady**, jež se týkaly otroků¹¹⁶ a hospodářských zvířat.¹¹⁷ Pravidla stanovená tímto ediktem postupně přijímalo i *ius civile*, jelikož bylo jejich zpracování natolik vyvážené, že tvořilo výborný podklad pro úpravu objektivní odpovědnosti

¹¹³ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGSCHAMPS de BÉRIER, Franciszek, DOSTALÍK, Petr. *op. cit.*, s. 329.

¹¹⁴ SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 61.

¹¹⁵ ZIMMERMANN, Reinhard. *op. cit.*, s. 309-310.

¹¹⁶ Reinhard Zimmermann v *Roman law of obligation* uvádí, že vadou mohly být **chronické choroby, krátkozrakost, úplná nevidomost** či **kastrace**. Naopak za nemoc či postižení nebylo považováno to, když měl otrok problémy s mluvením, neobvyklý počet prstů na ruce a nohou nebo trpěl mírnými horečkami. Vedle vad v podobě chorob či postižení otroků byly i **vady charakterové**, kupříkladu náchylnost otroka k útěkům, toulání se, spáchání sebevraždy či zatížení noxální odpovědností. Nechtěl-li prodávající odpovídat za vady, kterými otrok mohl trpět, přiměl jej nosit klobouk nebo věnec, čímž dával prodávající tuto svou vůli jasně najevo potenciálním kupujícím.

¹¹⁷ Reinhard Zimmermann v *Roman law of obligation* uvádí, že **kastrace byla u otroka považována za vadu, u zvířat však nikoli**. U prodeje zvířat se obchodníci snažili, aby tato zvířata vypadala co nejlépe, a proto na sobě měla různé postroje či jiné vybavení. Často však bylo kupujícímu zvíře dodáno bez tohoto vybavení, s čímž však aedilové nesouhlasili, a proto stanovili, že **prodávající je povinen předat kupujícímu zvíře v takovém stavu, v jakém jej nabízel na trhu**. Dále bylo také stanoveno, že jestliže si kupující zakoupil pár dobytka z nichž jeden se ukázal jako vadný, byl oprávněn prodávajícímu vrátit oba najednou, ne jen jednoho zatíženého vadou.

prodávajícího za vady na předmětu prodeje. Postupný vývoj společnosti, zákonitě tedy i obchodování, však jasným způsobem predikoval nevyhnutelné změny i v tomto systému pravidel. Justinián tedy později odpovědnost prodávajícího rozšířil z předmětů běžných pro obchodování na trzích i na všechny ostatní věci.¹¹⁸ Další změnu bylo možno spatřovat v tom, že byl díky vývoji společnosti zcela zrušen i úřad aedilů, a proto i rozlišení mezi *actiones redhibitoria* a *quantum minoris*, které jsou blíže rozebrány v následujících odstavcích této podkapitoly, později postrádalo svůj význam vůči *actio empti*. I přesto lze tvrdit, že pravidla stanovená aedily byla odrazem římskoprávního tradicionalismu a vynikala svou vyspělostí, a proto je na místě jim věnovat patřičnou pozornost.

Prodávající musel nejprve veřejně oznámit zjevné vady (zejména *morbus* a *vitium*), které by mohly kupujícímu způsobit újmu, nebo se stipulací zavázat, že předmět koupě a prodeje nemá žádných vad a pro případ evikce připojit *promissionem duplae*. V praxi bylo ale nutné rozlišovat skutečný slib prodávajícího od nezávazného právního jednání. Jako příklad lze uvést prodejce, kteří měli sklon přílišně vychvalovat své zboží se zřejmým zveličováním vlastností předmětu koupě a prodeje. Toto jednání nebylo vnímáno jako závazný slib prodávajícího, který by mu zakládal odpovědnost za možné vady předmětu smlouvy trhové (např. tvrzení, že je otrok krásný, nevytvářelo odpovědnost prodávajícího za vady na otrokovi). Oproti tomu, když by prodávající tvrdil, že je otrok vzdělaný a oplývá řadou dovedností, je již vázán odpovědností za vady, jež by se mohly u takového otroka po jeho prodeji projevit.¹¹⁹ Je jisté, že v rámci římského trhu nastávaly též situace, které nebyly příliš srozumitelné v tom smyslu, zda se jedná o opravdový slib zavazující prodávajícího, či nikoli. Proto byla nadále i v těchto situacích zachována odpovědnost prodávajícího za podvodné jednání, což mělo kupujícího chránit před chamtivými prodejci. Zároveň však i kupující musel důkladně prověřit předmět, který měl v úmyslu zakoupit. Pokud totiž například zakoupil otroka a až posléze zjistil, že otrok nemá oči nebo ruku, podvedl v podstatě sám sebe svou nedostatečnou ostražitostí a prodávající nebyl za toto kupujícímu žádným způsobem odpovědný.¹²⁰

¹¹⁸ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *op. cit.*, s. 292.

¹¹⁹ ZIMMERMANN, Reinhard. *op. cit.*, s. 315 - 316.

¹²⁰ ZIMMERMANN, Reinhard. *op. cit.*, s. 312.

U ediktálních vad kupujícímu náleželo právo podat na prodávajícího zvláštní žaloby, které byly poenálního charakteru. Jednalo se o *actione redhibitoria*, nebo *actione quanti minoris*, které mohly být podány i v případech, kdy existovala vada bránící řádnému užívání předmětu smlouvy tržové nebo předmět nedisponoval vlastnostmi, jež prodávající kupujícímu přislíbil (*actio redhibitoria intra sex menses utiles, actio quanti minoris intra annum utilem*).¹²¹ Pro všechny tyto uvedené žaloby platilo, že vady na předmětu koupě a prodeje se musely projevit až posléze, tedy po jeho předání, a kupující si nesměl být těchto vad při uzavírání tržové smlouvy vědom, v opačném případě prodávajícímu nevznikal žádný závazek z těchto vad.¹²²

První z uvedených žalob, *actio redhibitoria*, byla směřována na zrušení trhu pro nedostatky značného rozsahu bránících pokojnému užívání předmětu smlouvy tržové. Kupující mohl tento druh žaloby podat do šesti měsíců od okamžiku, kdy se konkrétní skrytá vada projevila (do dvou měsíců v případě neučinění *stipulace duplae* při prodeji otroka dle ediktu). Přitom musel kupující postupovat tak, že nejprve prodávajícímu vrátil předmět koupě včetně veškerých jeho přírůstků, příp. musel prodávajícímu dát jistotu na jejich vrácení, a nahradil mu možné vzniklé opotřebení či zničení předmětu koupě, pokud toto bylo zaviněno kupujícím.¹²³ Následně vznikl prodávajícímu závazek navrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu a dále také veškeré náklady, které byly kupujícím vynaloženy pro uzavření smlouvy tržové, a vznikla-li kupujícímu škoda v příčinné souvislosti s vadou předmětu, tak i tuto byl prodávající povinen kupujícímu nahradit.¹²⁴ Nevrátil-li prodávající kupujícímu kupní cenu, ačkoli od něj přijal předmět smlouvy tržové trpící vadou či vadami, bylo proti němu možné podat *actio in factum*.¹²⁵

¹²¹ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 347.

¹²² HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 348.

¹²³ Římskými právníky bylo též uznáno, že kupující se může na prodávajícím domáhat vrácení kupní ceny i v případě, kdy předmět smlouvy tržové již nemůže vrátit, jelikož bez jeho přičinění zanikl. DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGSCHAMPS de BÉRIER, Franciszek, DOSTALÍK, Petr. *op. cit.*, s. 329.

¹²⁴ Obdobný závazek měl prodávající u předmětu koupě a prodeje, který se zkazil či ztratil. Tímto totiž nezanikly nároky kupujícího (jestliže sám nezpůsobil zkázu této věci), a proto musel prodávající vrátit kupní cenu a splnit své další závazky mající vůči kupujícímu z tržové smlouvy.

¹²⁵ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 349.

Další žaloba *actio quanti minoris* nebo-li *aestimatoria* mohla být aplikována v případech, kdy předmět koupě a prodeje trpěl faktickými vadami, avšak ne natolik závažného charakteru, aby kupující požadoval přímo zrušení trhu. Kupující v tomto případě žádal pouze snížení kupní ceny, což mohl učinit nejpozději do jednoho roku od momentu objektivního zjištění vady na předmětu koupě a prodeje (do šesti měsíců při neúčinnosti *stipulace duplae* ze strany prodávajícího dle ediktu při prodeji otroka). Zároveň tato žaloba mohla dosáhnout stejných účinků jako *actio redhibitoria*, tedy nakonec mohl kupující také dosáhnout úplného vrácení kupní ceny, pokud byla vada předmětu smlouvy tržové vážného charakteru. K tomuto je nutné uvést, že mezi oběma žalobami byla konkurence konsumpční.¹²⁶

Stranou nemůže být ponechána ani odpovědnost prodávajícího v podobě právního institutu *custodia*,¹²⁷ který představoval vyšší stupeň povinnosti pečovat o předmět koupě a prodeje do doby, než bude předán kupujícímu. Prof. Vážný blíže uvádí, že v úplném smyslu kustodie prodávajícího představuje: „*povinnost nejvyšší myslitelné péče ohledně opatrování věci a povinnost přenést žaloby, okradením nebo poškozením věci vzniklé, resp. výtěžek z těchto žalob na kupitele.*”¹²⁸ Zjednodušeně lze říci, že tento právní institut přenášel na prodávajícího nejen odpovědnost za škodu vzniklou jeho zaviněním, ale též odpovědnost za škodu, jejíž původ byl nezávislý na jeho vůli, tedy obecně byl odpovědný za náhodu, které však mohl zabránit vzhledem ke všem okolnostem a svým možnostem. Z uvedeného vyplývá, že se z této odpovědnosti přímo vylučuje odpovědnost za vyšší moc. Problematika kustodie je však mnohem širší. Za Justiniána bylo pro uplatnění této odpovědnosti nutné, aby sám prodávající na sebe převzal nebezpečí vzniku konkrétní události, kupříkladu krádeže.¹²⁹ Nebylo-li však mezi smluvními stranami ujednáno ničeho ohledně kustodie,

¹²⁶ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 349.

¹²⁷ Ze samotného významu římského slova „*custodire*” vyplývá podstata tohoto právního institutu, konkr. tedy pečovat a chránit.

¹²⁸ VÁŽNÝ, Jan. *Custodia v právu římském. Příspěvek k vývoji a úpadku soukromoprávního ručení za výsledek*. Bratislava: nákladem Právnické fakulty University Komenského v Bratislavě, 1925, s. 49.

¹²⁹ D. 18. 1. 35. 4.

platilo, že prodávající musí vyvíjet vůči předmětu smlouvy trhové péči řádného hospodáře.¹³⁰

Jako příklad problematiky kustodie lze uvést situaci, kdy byl předmětem koupě a prodeje dům, který začal hořet. Primárně bylo nutné zkoumat, zda byl požár založen jednáním prodávajícího, v tomto případě by se uplatnila jeho odpovědnost; nebo zda dům vzplanul bez jeho zavinění, avšak mohl v rámci péče řádného hospodáře tomuto zabránit, pak by na řadu přišla aplikace kustodie; a jako poslední možnost představovalo posouzení uplatnění vyšší moci, kde se odpovědnost prodávajícího již neuplatnila. Vedle výše zmíněného však existovala řada dalších případů, kdy se kustodie zcela vyloučila. Jako názornou ukázkou lze využít případ, kdy prodávající před reálným převodem vlastnického práva k pozemku předá tento kupujícímu do prozatimního nájmu. Odevzdáním pozemku se totiž prodávající zbavil odpovědnosti za kustodii, tedy byl odpovědný nadále pouze za *dolus*.¹³¹

¹³⁰ VÁŽNÝ, Jan. *Custodia v právu římském. Příspěvek k vývoji a úpadku soukromoprávního ručení za výsledek. op. cit.*, s. 56.

¹³¹ VÁŽNÝ, Jan. *Custodia v právu římském. Příspěvek k vývoji a úpadku soukromoprávního ručení za výsledek. op. cit.*, s. 64.

6. Závazky kupujícího

6.1. Zaplacení kupní ceny

Kupující byl povinen prodávajícímu uhradit kupní cenu v dohodnuté výši, konkrétněji měl převést vlastnické právo ke kupní ceně na prodávajícího.¹³² V tomto lze pozorovat určitý nepoměr mezi povinnostmi prodávajícího předat předmět smlouvy tržové, která však nezahrnuje převod vlastnického práva, a povinností kupujícího zaplatit kupní cenu, v níž je tento převod vlastnictví samozřejmý. Nutno však dodat, že za zaplacení kupní ceny byl považován i poskytnutý úvěr pro daný předmět smlouvy tržové.¹³³

Byla-li kupní cena dohodnuta v podobě částečné úhrady ve formě peněz a vykonání určité činnosti ve prospěch prodávajícího, musel kupující vykonat i tuto činnost. V opačném případě byl prodávající oprávněn domáhat se tohoto plnění po kupujícím žalobou *actio venditi*. Pokud se kupující nacházel v prodlení s úhradou kupní ceny, měl vedle tohoto též povinnost uhradit úrok počítaný ode dne, kdy byl prodávajícím předmět koupě odevzdán, nebylo-li ujednáno účastníky smlouvy jinak. Spolu s kupní cenou hradil kupující také veškeré ostatní náklady, které prodávající vynaložil za účelem prodeje konkrétního předmětu smlouvy tržové.¹³⁴

Neuhrazení kupní ceny kupujícím bylo možné v situacích, kdy mu prodávající nepředal předmět koupě či se dožadoval kupní ceny mimo stanovený termín.¹³⁵ Nezaplatil-li však kupující kupní cenu dle vzájemné dohody s prodávajícím, nemohl po prodávajícím požadovat ani předání předmětu smlouvy tržové, jelikož prodávající by v takovém případě věc v podstatě daroval, k čemuž rozhodně smlouvou tržovou vázán nebyl. Zároveň kupující nemohl v takovém případě ani prodávajícího žalovat na plnění, konkr. předání předmětu smlouvy

¹³² Přímé vyjádření o převodu vlastnictví peněz jakožto kupní ceny sice v římském právu nenalezneme, avšak v tomto směru souhlasím s doc. Turošíkem, který tvrdí, že dedukcí lze hovořit o tom, že k nabytí vlastnictví k penězům ze strany prodávajícího došlo vždy, a to na základě *traditio ex iusta causa* či *comixtia*. K tomuto blíže TUROŠÍK, Michal: *Zodpovednosť predávajúceho v rímskej kúpnej zmluve*. *op. cit.*

¹³³ RŮŽIČKA, Květoslav, POLÁČEK, Bohumil, NOVÁK, Radek, DOSTALÍK, Petr. *op. cit.*, s. 28.

¹³⁴ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 308.

¹³⁵ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *op. cit.*, s. 292.

trhové, jelikož pravidlo římského práva stanovilo, že nesplní-li jedna strana svůj závazek, nemůže požadovat plnění závazku druhé strany skrze žalobu.

6.2. Převzetí předmětu *emptio venditio*

Kupující měl dále povinnost převzít předmět koupě od prodávajícího v předem stanovený čas a na dohodnutém místě. Toto samozřejmě bylo typické pro trh reálný, avšak analogicky platila daná pravidla pro obchodování obecně. Při tomto převzetí si měl kupující počínat obezřetně v tom smyslu, že se měl ujistit o bezvadnosti a kvalitě přebírané věci. Právě okamžik převzetí předmětu smlouvy trhové byl velmi podstatným milníkem v tom směru, že zakládal kupujícímu odpovědnost za *vis maior*. Nebyl-li smluvními stranami dohodnut přesný čas, kdy si měl kupující předmět koupě převzít, platilo, že prodávající mohl požadovat plnění dané povinnosti téže den.¹³⁶

S převzetím předmětu smlouvy trhové byla též spojována určitá specifika, jako příklad je možno uvést převzetí vína. Trebatius považoval za moment předání zapečetění sudů obsahujících víno, naopak Ulpianus měl za správný názor Labeonův, který toto zapečetění vnímal jen jako prostředek užívající se pro vyhnutí se záměny prodaného vína, nikoli přímo jako moment jeho předání.¹³⁷ Případné nevyzvednutí vína jako předmětu smlouvy trhové mohlo mít vyjma jiného další neblahé následky. Prodávající mohl po kupujícím požadovat například nájemné za nádoby, v nichž nevyzvednuté víno musel uskladňovat. Ulpianus však zdůrazňoval, že prodávající by měl postupovat tak, aby případnou škodu způsobenou v důsledku nepřevzetí předmětu prodeje minimalizoval. Naopak vyšší kupní cenu nemusel kupující hradit, jestliže bylo pozdější předání vína způsobeno prodlením na straně prodávajícího. Prodávající byl dále také oprávněn zakoupené víno při nevyzvednutí dále prodat, což bylo chápáno jako jednání v dobré víře, nebo jej mohl dokonce i zničit vylitím. Avšak vylití prodaného vína bylo vázáno na dodržení určitého stanoveného postupu, jež tkvěl v tom, že prodávající musel nejprve kupujícího před svědky znovu vyzvat k vyzvednutí vína a upozornit jej na jeho možné zničení a až posléze, pokud kupující nadále neučinil ničeho,

¹³⁶ BARTOŠEK, Milan. *Škola právníckého myšlení*. Praha: Karolinum, 1991, s. 251.

¹³⁷ BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu. op. cit.*, s. 51.

jej mohl vylít bez jakýchkoliv právních postihů.¹³⁸ Tyto možnosti byly prodávajícímu poskytnuty zejména z toho důvodu, že mu nemohla nečinnost kupujícího bránit v jeho dalších obchodních aktivitách, což blokování nádob vínem, které si kupující nevyzvedl, jistě omezující bylo.

6.3. Odpovědnost za škodu

Pro aplikaci římskoprávní zásady, jež stanovila, že nebezpečí postihuje kupce (*periculum est emptoris*), bylo nutné, aby došlo k perfekci smlouvy tržové.¹³⁹ Právě v momentě, kdy došlo k uzavření smlouvy tržové, přecházelo na kupujícího ručení za nahodilou zkázu či zhoršení kvality prodávané věci, což znamenalo, že kupující byl povinen zaplatit kupní cenu za předmět prodeje i v případě jeho zničení před momentem předání. Právě tato skutečnost představovala výjimku z římskoprávní zásady *casum sentit dominus*.

Nutno též alespoň okrajově zmínit, že tato problematika je obrazem určitého rozkolu, který panuje mezi právními romanisty, jelikož jedna část z nich si stojí za názorem, že v klasickém římském právu přecházelo toto nebezpečí na kupujícího v momentě konsensu smluvních stran, naproti tomu druzí zastávali názor takový, že se tak stávalo tradicí.¹⁴⁰ Tyto diskuse byly způsobeny zejména skutečností, že římské právo tuto oblast upravovalo zejména kasuisticky, a proto absentovaly jakékoliv legální definice týkající se tohoto typu ručení kupujícího.¹⁴¹ Shoda právníků týkající se této problematiky však panovala minimálně v tom, že toto nebezpečí přecházelo na kupujícího právě v momentě uzavření perfektní kupní smlouvy, jak již bylo uvedeno.

¹³⁸ BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu. op. cit.*, s. 54 - 55.

¹³⁹ D. 18. 6. 8.: „*Necessario sciendum est, quando perfecta sit emptio: tunc enim sciemus, cuius periculum sit: nam perfecta emptione periculum ad emptorem respiciet. et si id quod venierit appareat quid quale quantum sit, sit et pretium, et pure venit, perfecta est emptio: quod si sub condicione res venierit, si quidem defecerit condicio, nulla est emptio, sicuti nec stipulatio: quod si exstiterit, proculus et octavenus emptoris esse periculum aiunt: idem pomponius libro nono probat. quod si pendente condicione emptor vel venditor decesserit, constat, si exstiterit condicio, heredes quoque obligatos esse quasi iam contracta emptione in praeteritum. quod si pendente condicione res tradita sit, emptor non poterit eam usucapere pro emptore. et quod pretii solutum est repetetur et fructus medii temporis venditoris sunt (sicuti stipulationes et legata condicionalia peremuntur), si pendente condicione res exstincta fuerit: sane si exstet res.*”

¹⁴⁰ BUDIL, Václav. *Periculum v tržové smlouvě podle práva římského*. Bratislava: Právnická fakulta University Komenského v Bratislavě, 1931, s. 5 - 21.

¹⁴¹ Vývoj a rozbor terminologie *periculum* blíže BUDIL, Václav. *op. cit.*, s. 22 - 41.

Z uvedeného vyplývá, že zásada *periculum est emptoris* byla užívána zejména u případů vyšší moci (*vis maior*), jinak také vyšší náhody (*causus maior*). V návaznosti na toto může vyvstávat zcela logická otázka: Jakým způsobem byl konkrétně vymezen pojem *vis maior* a s ním spojené ručení kupujícího? Jak již bylo uvedeno, římskoprávní definice v této oblasti zcela absentuje, zároveň je však možné pojem *vis maior* vymežit alespoň negativně, a to za pomoci znalostí ostatních aspektů smlouvy tržové. Již v jedné z předcházejících kapitol bylo pojednáváno o ručení prodávajícího za vady právní, faktické a též za nižší náhodu, proto lze označit toto ručení jako *periculum* na straně prodávajícího. Zároveň je nutné z ručení kupujícího vyloučit i zlý úmysl, který mohl být původcem znehodnocení či zničení předmětu koupě a prodeje. Obecně lze tedy shrnout, že *periculum* na straně kupujícího v podobě *vis maior* představuje vyšší moc či neodvratitelnou náhodu, a to například v podobě různých nepříznivých přírodních vlivů (zemětřesení, záplavy, přirozená smrt otroka apod.), právních aktů (prohlášení věci za *res extra commercium* apod.) nebo se taktéž mohla projevit ve formě jednání třetích osob, které bylo možné jen stěží ovlivnit (útěk otroka, útok nepřátel apod.).¹⁴²

Jako specifický případ vyšší moci je možno představit zkažení prodaného vína. Římské právo sice nevnímalo zkažení vína přímo jako *vis maior*, ale aplikovalo na něj obdobné účinky pro situace nahodilé zkázy,¹⁴³ a proto je na místě alespoň stručně nastínit problematiku této komodity, která byla pro římskou společnost velmi typickou. Víno mělo stejně jako ostatní potraviny určitou trvanlivost, kterou bylo možné kvalitním skladováním prodloužit nebo naopak nesprávným zacházením způsobit její rychlejší zhoršení. U nákupu vína proto existovalo riziko, že v době předání nebude dosahovat takové kvality, kterou disponovalo v den uzavření tržové smlouvy. Ulpianus k tomuto obecně konstatoval, že dojde-li ke zkažení vína ještě před jeho vyzvednutím, prodávající za tuto zkázu neodpovídá, toto mimo jiné potvrdil i Gaius v D. 18. 6, 16.¹⁴⁴ I zde však nepanovala jednotnost názorů na moment předání vína ze strany prodávajícího, což je však, jak již bylo uvedeno, jedním z podstatných podmínek

¹⁴² SKŘEJPEK, Michal. *op. cit.*, s. 142 - 143.

¹⁴³ BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu. op. cit.*, s. 52.

¹⁴⁴ BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu. op. cit.*, s. 52.

pro aplikaci této zásady. Obecně bylo žádoucí, aby si účastníci smlouvy tržové sami dohodli okamžik, kdy dané riziko přechází na kupujícího, nebo naopak zůstává prodávajícímu. Pro případ, že tak neučinili, vyjádřil Ulpianus názor, že okamžikem degustace zakoupeného vína přechází odpovědnost za náhodu na kupujícího. Pro úplnost lze k problematice prodeje vína dodat že ne veškeré zkažení vína bylo možné subsumovat pod zásadu *periculum est emptoris*. Kupříkladu byl-li si prodávající vědom skutečnosti, že víno brzy zksyne, ale nesdělil toto kupujícímu, nejednalo se o *vis maior* a odpovědnost nesl prodávající, který prodej ovlivnil svým vlastním zlým úmyslem.¹⁴⁵

Na základě výše předestřené se nabízí myšlenka, že takovéto ručení kupujícího mohlo být jednoduše zneužito prodávajícím, což by mělo za následek popření evikce. Římské právo si však díky své vyspělosti dokázalo s takovýmito problémovými situacemi poradit. Prodávající byl totiž oprávněn požadovat kupní cenu za předmět smlouvy tržové jen v případě, prokázal-li dostatečným způsobem vyšší moc a skutečnost, že při ní tento předmět utrpěl určitého poškození. Stejně tak římsští právníci vymezovali úzkou oblast situací, kterou bylo možné zařadit pod pojem vyšší moc. Nejednalo se tedy o neomezené možnosti prodávajícího požadovat zaplacení kupní ceny při jakémkoli zničení či poškození předmětu prodeje v mezidobí od uzavření tržové smlouvy do předání jejího předmětu. *Vis maior* zahrnovalo opravdu pouze výjimečné situace, které nastávaly jen zřídka. Kupříkladu římskými právníky nebylo za *vis maior* považováno stání stromu, který svým pádem způsobil určitou škodu.¹⁴⁶ Další důležitý faktor, který ovlivňoval oprávněnost prodávajícího nárokovat si zaplacení kupní ceny při zničení či poškození předmětu smlouvy tržové, představovala *publicita*, která garantovala objektivitu nároku prodávajícího na zaplacení kupní ceny za poškozený či zničený předmět prodeje. Veřejnost totiž značně zvyšovala vyloučení zlého úmyslu či možného ovlivnění nehody. Jako příklad lze uvést útěk otroka, kdy prodávající měl možnost obrátit se na úřady a žádat, aby po něm pátraly.¹⁴⁷

¹⁴⁵ BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu. op. cit.*, s. 52.

¹⁴⁶ D. 39. 2. 24. 9.

¹⁴⁷ BUDIL, Václav. *op. cit.*, s. 67.

Z výše popsané odpovědnosti kupujícího však existovaly také výjimky, které jistě nelze zcela opomíjet. Jako příklad může posloužit uzavření smlouvy tržové pod podmínkou suspensivní, díky níž se riziko zničení věci přeneslo na kupujícího až v momentě, kdy došlo ke splnění této podmínky.¹⁴⁸ Stejně tak i pro předmět koupě a prodeje určeného dle druhu platilo, že riziko nesl kupující až od chvíle, kdy došlo k přesnému navázení či odměření takového předmětu smlouvy tržové.¹⁴⁹ Kupující nebyl též odpovědný ani za úmyslné či zaviněné zničení či zhoršení předmětu koupě ze strany prodávajícího.¹⁵⁰

Ačkoli bylo užívání této zásady mnoha odborníky zpochybňováno, při bližším rozboru lze dospět k závěru, že se v podstatě jednalo o logické řešení problematických situací spojených s ekonomickou sférou kupujícího. Předmět smlouvy tržové totiž právně přecházel do ekonomické dispozice kupujícího v momentě uzavření smlouvy tržové, to že předání zakoupené věci proběhlo později, nemělo na tyto účinky vliv.¹⁵¹ Toto tvrzení lze mimo jiné vyvozovat ze skutečnosti, že kupující byl povinen kromě kupní ceny uhradit veškeré náklady prodávajícího spojené s péčí o zakoupený předmět do doby jeho předání nebo byl oprávněn po prodávajícím žádat odevzdání věci se všemi jejími přírůstky za dobu, kdy ji měl prodávající ve svém držení po uzavření smlouvy tržové. Pokud byl tedy kupující povinen uhradit tyto výdaje a nárokovat si i přírůstky za dobu po uzavření smlouvy tržové, musel být zákonitě i odpovědný za to, že předmět koupě a prodeje v tomto období zanikl či se snížila jeho kvalita vlivy, jež nebylo v silách prodávajícího odvrátit.

¹⁴⁸ D. 18. 6. 8.: „*Necessario sciendum est, quando perfecta sit emptio: tunc enim sciemus, cuius periculum sit: nam perfecta emptio periculum ad emptorem respiciet. Et si id quod venierit appareat quid quale quantum sit, sit et pretium, et pure venit, perfecta est emptio: quod si sub condicione res venierit, si quidem defecerit condicio, nulla est emptio, sicuti nec stipulatio: quod si exstiterit, Proculus et Octavenus emptoris esse periculum aiunt: idem Pomponius libro nono probat. Quod si pendente condicione emptor vel venditor decesserit, constat, si exstiterit condicio, heredes quoque obligatos esse quasi iam contracta emptio in praeteritum. Quod si pendente condicione res tradita sit, emptor non poterit eam usucapere pro emptore. Et quod pretii solutum est repetetur et fructus medii temporis venditoris sunt (sicuti stipulationes et legata condicionalia peremuntur), si pendente condicione res exstincta fuerit: sane si exstet res, licet deterior effecta, potest dici esse damnum emptoris.*”

¹⁴⁹ VLČEK, Karel: *Vliv římského práva na současný občanský zákoník – přechod rizik ve smluvním právu*. Bulletin-advokacie, 2013, dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vliv-rimskeho-prava-na-soucasny-obcansky-zakonik-prechod-rizik-ve-smluvnim-pravu#ftn60>.

¹⁵⁰ BARTOŠEK, Milan. *op. cit.*, s. 251.

¹⁵¹ ZIMMERMANN, Reinhard. *op. cit.*, s. 290 - 291.

7. Vedlejší ujednání *emptio venditio*

Nad rámec smlouvy tržové mohly být smluvními stranami sjednány další závazky skrze adjektické dohody označované jako *pacta adiecta*. Tyto vedlejší úmluvy byly akcesorického charakteru, což znamená, že bez existence smlouvy tržové nemohlo být žádných účinků plynoucích z těchto vzájemných vedlejších ujednání, tedy nebylo je možné ani samostatně žalovat.¹⁵² Pokud však byly uzavřeny společně se smlouvou tržovou, nemusely být žádným zvláštním způsobem zajišťovány, aby k nim při případném sporu soudce přihlédl, jelikož žaloby ze smlouvy tržové byly *iudicata bonae fidei*.¹⁵³ Avšak v případě jejich vytvoření v pozdější době, tedy již po momentu uzavření smlouvy tržové, z nich nevyplývalo *actio* o splnění jejich ujednání, ale pouze *exceptio*,¹⁵⁴ což mimo jiné vyplývá z tvrzení Papiniana.¹⁵⁵

Jako konkrétní příklady těchto ujednání mohou být zmíněny kupříkladu dohoda o odstoupení od smlouvy (*lex commissoria*),¹⁵⁶ dohoda o předkupním právu (*pactum protimiseos*), výhrada vlastnického práva (*pactum reservati dominii*), výhrada lepší koupě (*in diem addictio*), dohoda o koupi na zkoušku nebo-li dohoda o znelíbení (*pactum displicentiae*), dohoda o zkoušce ochutnáním (*pactum degustationis*), dohoda o zpětné koupi (*pactum de retroemendo*), dohoda o zpětném prodeji (*pactum de retrovendendo*), dohoda o nezčizení (*pactum de non alienando*), dohoda o nepropuštění otroka na svobodu (*pactum de non manumittendo*), dohoda o nezneužití otrokyně pro nemravné účely (*pactum ne ancilla prostituatur*) nebo dohoda o odvedení otroka z místa pobytu prodávajícího (*pactum ut servus expertetur*). Vzhledem k rozmanitosti a množství těchto úmluv budou v následujících podkapitolách vymezeny pouze některé z nich.

¹⁵² SKŘEJPEK, Michal. *op. cit.*, s. 184.

¹⁵³ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *op. cit.*, s. 315.

¹⁵⁴ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 375 - 376.

¹⁵⁵ D. 2. 14. 7. 5.: „*Idem responsum scio a Papiniano, et si post emptionem ex intervallo aliquid eextra naturam contractus conveniat, ob hanc agi ex empto non posse propter eandem regulam, ne ex pacto actio nascatur. Quod et in omnibus bonae fide iudiciis erit dicendum. Sed ex parte rei locum habet pactum, quia solent et ea pacta, quae postea interponuntur, parere exceptiones.*”

¹⁵⁶ Blíže PÓKECZ, Kovács Attila. *Lex commissoria in roman law and in modern civil law*. (ed. ŠTENPIEN, Erik). Košice: Právnická fakulta UPJŠ Košice, 2013, s. 261-283.

7.1. Vedlejší ujednání ve prospěch prodávajícího

Vedlejší úmluva o odstoupení od smlouvy (*lex commissoria*) zakládala prodávajícímu právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě, kdy kupující řádně nezaplatil kupní cenu ve stanovené výši a době. Byla vyjádřena například pomocí připojení doložky: „*si ad diem pecunia soluta non sit, fundus inempteus sit*“.¹⁵⁷ Tato dohoda měla charakter výminky odkládací či rozvazovací, přičemž forma splnění této výminky tkvěla ve skutečnosti, že kupující neuhradí kupní cenu a prodávající na tomto základě projeví svou vůli odstoupit od tržové smlouvy. Tato dohoda měla účinky rušící prodej od okamžiku uzavření smlouvy tržové, a proto vlastnictví k předmětu smlouvy tržové spadalo *ipso iure* zpět na prodávajícího, kterému dále náleželo *actio venditi* na vydání všech plodů, které k předmětu smlouvy tržové za dobu, kdy ji měl ve svém držení kupující, přibyly, a též na náhradu případné škody nebo jakéhokoli jiného zhoršení kvality předmětu prodeje. Prodávající měl také možnost podržet to, co mu bylo od kupujícího již poskytnuto, tedy například závdavek či splátku.¹⁵⁸

Vedlejší úmluva o výhradě lepšího kupce (*in diem addictio*) byla uzavírána za účelem, že prodaný předmět bude vrácen prodávajícímu a smlouva tržová pozbude své platnosti v případě, že se v určité vymezené době objeví další kupující s lepší nabídkou.¹⁵⁹ Mohla mít charakter odkládací či rozvazovací výminky.¹⁶⁰ Jakmile se tedy objevil druhý kupec s nabídkou na odkup, byl prodávající povinen o tomto informovat kupujícího, který mohl svou nabídku vylepšit a tím zachovat původní tržovou smlouvu. Jestliže však prodávající druhou nabídku akceptoval, původní smlouva tržová se rušila. Prodávajícímu v takovém případě pak náležely spolu s vráceným předmětem koupě také veškeré

¹⁵⁷ VÁŽNÝ, Jan., *Římské právo obligační. Část I. op. cit.*, s. 89.

¹⁵⁸ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 350.

¹⁵⁹ Výhodnější nabídkou není míněna jen výše finanční částky, ale v podstatě ji tvořilo cokoli výhodnější pro prodávajícího. Mohlo se jednat například o nabídku od důvěryhodnější osoby, nabídku bez požadavku zvláštního ručení prodávajícího za vady, nabídku s dřívější úhradou kupní ceny, apod. Důležité však bylo, aby ona výhoda mohla být zhodnocena i v objektivní rovině, a to z toho důvodu, aby první kupující nemohl u soudu namítat, že druhá nabídka není výhodná, a proto nebyla podkladem pro účinky dle této dohody. **Jestliže by se posléze ukázalo, že druhá nabídka, kterou prodávající přijal, nebyla ve skutečnosti tak výhodná, nesl odpovědnost za škodu prodávající.** K tomuto blíže vizte KARLOVIČ, Tomislav. RAPIČ, Ivona. *Kupoprodaja uz pridržaj boljeg kupca (in diem addictio) u rimskoj pravnoj tradiciji*. Pravni vjesnik god. 34 br., 3-4. Osijek: 2018, Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, s. 13 - 14, dostupné na: <https://hrcak.srce.hr/ojs/index.php/pravni-vjesnik/article/view/6898>.

¹⁶⁰ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 350.

přírůstky, které tímto předmětem kupující získal, nedohodly-li se strany jinak. Na základě tohoto náleželo prodávajícímu *actio venditi* na vrácení plodů či jiných přírůstků.¹⁶¹ Zvláštní situace nastávala v případě, kdy prodávající nechtěl přijmout výhodnější nabídku. Toto obecně zakázáno nebylo, avšak muselo se zkoumat, zda tak prodávající nečiní v neprospěch původního kupujícího, jinak by takovému kupujícímu náleželo právo odstoupit od smlouvy, i když prodávající nepřijal výhodnější nabídku.¹⁶² Původní kupující byl oprávněn v případě zániku smlouvy tržové žádat vrácení zaplacené kupní ceny, a to po prodávajícím, který však mohl tuto povinnost delegovat na nového kupujícího.¹⁶³ Mimo úhradu kupní ceny se mohl původní kupující domáhat i náhrady nákladů, které v souvislosti s předmětem koupě účelně vynaložil. Díky tomuto náleželo kupujícímu *actio empti* k náhradě již uvedeného.¹⁶⁴

Dohoda o předkupním právu (*pactum protimiseos*) zajišťovala prodávajícímu to, že v momentu, kdy by se kupující rozhodl zakoupenou věc prodat, nabídne ji přednostně právě prodávajícímu, jemuž náleželo na vymožení tohoto ujednání *actio venditi*.¹⁶⁵

7.2. Vedlejší ujednání ve prospěch kupujícího

V obecné rovině je **vedlejší dohoda o koupi na zkoušku** (*pactum displicentiae*) vystavěna na tom, že prodávající garantuje určitou kvalitu předmětu prodeje a kupující si ponechává určitou lhůtu pro vybudování svého vlastního subjektivního názoru na jakost tohoto předmětu. Smyslem této úmluvy bylo uzavření tržové smlouvy pod výminkou, že kupující bude se zakoupeným předmětem spokojen, přičemž výminka mohla být odkládací i rozvazovací. Byla-li tato vedlejší dohoda formulována jako výminka odkládací, bylo zvykem, že si kupující předmět koupě vyzkoušel a po určité době se rozhodl, zda věc skutečně koupí, či ji vrátí zpět prodávajícímu. Z tohoto je zřejmé, že původně

¹⁶¹ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 350.

¹⁶² KARLOVIĆ, Tomislav. RAPIĆ, Ivona. *op. cit.*, s. 15.

¹⁶³ KARLOVIĆ, Tomislav. RAPIĆ, Ivona. *op. cit.*, s. 13.

¹⁶⁴ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 350.

¹⁶⁵ HEYROVSKÝ Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 351.

nevznikla smlouva trhov, ale vznikl jin nepojmenovan kontrakt.¹⁶⁶ Řmsk právo tedy považovalo tuto vedlejší dohodu za nepojmenovan kontrakt, kter zavazoval pjjemce urit věci k jejímu vrácení, pokud by mu nevyhovovala. Pokud vsak tento pjjemce svůj postoj k předmětu zaujal pozitivn, tzn. nevyjádřil svou nevoli, byl jíž kontrakt považován za smlouvu trhovou. V justininskm právu vsak převážil názor, že se jedná přimo jíž o uzavřen smlouvy trhov se suspenzivní podmínkou.¹⁶⁷ Vyjádřil-li tedy kupující svou nelibost vůči předmětu koupě, byla splněna výminka rozvazovací, kter měla za následek obligační uinky v podobě vrácení kupní ceny a předmětu koupě a prodeje. Vecn práva, kterými předmět smlouvy trhov kupující zatížil v době, kdy byl v jeho držení, vsak nadále trvaly.¹⁶⁸ Kupující se mohl domáhat naplnn této umluvy skrze *actio empti* nebo *actio in factum*,¹⁶⁹ vemž je možno pozorovat určitou souvislost s ediktem kurulskch aedilů, ¹⁷⁰ kter přiznval kupujícímu pvodn *actio redhibitoria*, jako ochranu před zjevnými vadami předmětu koupě.

Při trhov smlouvě, jejíž předmět tvořilo pro Řím typick víno, bylyast **vedlejší umluvy o zkoušce vína** (*pactum degustationis*). V takovm připad si kupující vyhradil právo odstoupit od této koupě tím, že zjistí-li při dohodnut degustaci, že víno nedosahuje takov kvality, na nž se s prodávajícím dohodl, může od koupě odstoupit. Dokud tedy nebylo víno ochutnno, zůstávala odpovědnost za zhoršen jeho kvality na prodávajícím, nikoli kupujícím.¹⁷¹ Avsak v připad, kdy byla urit škoda způsobena vinou kupujícího, byl tento povinen nahradit vzniklé ztráty prodávajícímu.¹⁷²

¹⁶⁶ VŽN, Jan. *Řmsk právo obligační. Část I. op. cit.*, s. 90.

¹⁶⁷ HEYROVSKÝ Leopold, VŽN, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 350.

¹⁶⁸ HEYROVSKÝ Leopold, VŽN, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 350 - 351.

¹⁶⁹ HEYROVSKÝ Leopold, VŽN, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 351.

¹⁷⁰ Bližší rozbor propojen vedlejší umluvy o koupi na zkoušku a ediktu kurulskch aedilů, stejn jako pojednání o prvních známkách existence této vedlejší umluvy poskytuje KARLOVI, Tomislav, SUKI, Marko. *Pactum displicentiae - o pojavi i prvotnoj pravnoj zaštiti. Pravni vjestnik god. 36 br., . 2. 2020: Osijek, Josip Juraj Strossmayer University of Osijek*, dostupné na: <https://hrcak.srce.hr/ojs/index.php/pravni-vjesnik/issue/view/440>.

¹⁷¹ VŽN, Jan. *Řmsk právo obligační. Část I. op. cit.*, s. 90.

¹⁷² HEYROVSKÝ Leopold, VŽN, Jan, SOMMER, Otakar. *op. cit.*, s. 351.

II. Kupní smlouva dle platného práva s elementy římského práva

Obecně řadíme kupní smlouvu do tzv. závazkového práva, přičemž dosud není pojem závazek zákonnou úpravou přímo definován,¹⁷³ a proto lze nadále využívat římskoprávní definici: „*Obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura.*“¹⁷⁴

Současnou stěžejní právní úpravu kupní smlouvy poskytuje Občanský zákoník, který ji obecně zakotvuje v ustanoveních § 2079 - 2183. Zároveň se však na kupní smlouvu též obecně uplatňují ustanovení Občanského zákoníku týkající se závazků, stejně jako ustanovení řady jiných právních předpisů s ohledem na charakter konkrétního prvku kupní smlouvy. Vedle toho je též nutné zohlednit celou řadu dalších faktorů, které obsah kupní smlouvy a závazky z ní plynoucí ovlivňují. Jedná se například o právo Evropské unie, judikaturu soudů či aktuální ekonomickou a sociální situaci ve společnosti. K posledním uvedeným elementům, které sice nemají právní charakter, avšak fakticky na kupní smlouvu působí, lze uvést aktuální názor Okresního soudu v Plzni, který jej vyjádřil ve svém rozhodnutí ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 20 C 130/2020, následovně: „...lze konstatovat, že za současné situace na realitním trhu, kdy je zjevný přebytek poptávky nad nabídkou nemovitostí, je možné předpokládat, že je to spíše strana prodávající, která si diktuje podstatné náležitosti kupní smlouvy.“

Před samotným rozбором jednotlivých aspektů kupní smlouvy je nutno uvést, že od doby aplikace římského práva se současná podoba kupní smlouvy a proces jejího uzavírání v některých rysech změnily, v jiných naopak duch římského práva stále přetrvává. I nadále je však kupní smlouva vystavěna zejména na svobodné vůli kupujícího a prodávajícího.¹⁷⁵ Její podoba může být různorodá, ačkoliv zákon pro určité případy stanovuje její formu obligatorní, což bude blíže rozebráno v následujících kapitolách. Oproti právu římskému je v současné době

¹⁷³ Prof. Raban uvádí, že závazkem v právním smyslu je: „*společenský vztah, z něhož má osoba oprávněná (věřitel) vůči osobě povinné (dlužník) právo na jeho určité chování - plnění (pohledávku) a dlužník má povinnost toto právo věřiteli uspokojit (dluh), který je upraven právem (tedy je jeho obsah za právem stanovených podmínek vynutitelný a chráněný).*“ (RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo.* Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, s. 19)

¹⁷⁴ I. 3. 13. pr.

¹⁷⁵ Vůle vyjadřuje psychický vztah jednajícího subjektu k zamýšleným právním následkům. Právní relevanci nemá vůle, která není podle své povahy přiměřená rozumové a volní vyspělosti, jež odpovídá věku nezletilých jednajících osob. HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*, Praha: C. H. Beck, 2009.

mnohem širší rozsah toho, kdo může kupní smlouvu uzavřít, tedy nejsou v tomto směru již omezeny ženy či dokonce v některých případech i nezletilí.

Ve světle uvedeného je zřejmé, že si kupní smlouva nadále zachovává svůj rozmanitý charakter ve vztahu k problematice její úpravy, a proto není ani možné, aby zákon pamatoval na veškeré možné situace provázející její uzavírání. Díky tomuto je nezbytné věnovat při uzavírání kupní smlouvy vysokou pozornost zejména jejím základním aspektům, jelikož ujednání v ní obsažená mohou mít na veškeré další navazující právní vztahy a jednání podstatné dopady, obdobně jako v právu římském.¹⁷⁶ Následující kapitoly jsou proto zaměřeny zejména na esenciální náležitosti kupní smlouvy s důrazem na jejich ovlivnění římskoprávní úpravou, avšak zcela stranou nejsou ponechána ani její fakultativní ujednání. Pro úplnost je nutno dodat, že v této práci je pozornost věnována uzavírání kupních smluv mezi soukromými osobami, nikoli veřejnoprávními.

¹⁷⁶ MAREK, Karel. *Smlouva kupní*. Bulletin advokacie, 2016, dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/smlouva-kupni?browser=mobi>.

1. Předmět kupní smlouvy

Stejně jako v římském právu představuje i dnes předmět kupní smlouvy *essentialia negotii*. Dle ustanovení § 489 Občanského zákoníku jej může tvořit v podstatě jakákoliv zcizitelná věc v právním smyslu, tedy: „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*” Oproti římskému právu je současné pojetí věci konkrétnější, jelikož její výslovnou definici by v římském právu bylo možno najít jen stěží. Naproti tomu lze souhlasit s tím, že oblast předmětu kupní smlouvy zůstává nadále velmi rozsáhlá, avšak nikoli neohraničená, jako tomu bylo i v právu římském. V nynější době nám pro bližší vymezení věci v právním smyslu mimo legální definice pomáhají různé kategorie, do nichž lze věci rozčlenit v závislosti na jejich povaze (ustanovení § 496 - 504 Občanského zákoníku). Aktuální kategorizace věcí je v určitých aspektech velmi podobná vymezení věcí v římském právu, přičemž se stejně jako tehdy jedná o oblast poměrně širokou, která by mohla tvořit samostatné téma odborné studie. Občanský zákoník však základně rozlišuje v souvislosti s úpravou kupní smlouvy především věci movité a nemovité, a proto právě jim bude v této práci věnovaná zvýšená pozornost.

Jak již bylo uvedeno v jedné z předchozích kapitol, v římském právu bylo nejběžnějším předmětem smlouvy tržové zboží a je tomu bezpochyby i dnes, jelikož každý člověk nakupuje určité zboží minimálně pro uspokojení svých základních životních potřeb, a proto jistě nelze tuto oblast opomíjet. V souvislosti se zbožím se v současnosti hovoří o tzv. spotřebitelské kupní smlouvě,¹⁷⁷ která mimo jiné podléhá i právní úpravě zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů. Taktéž je namístě alespoň okrajově zmínit i závod jako věc hromadnou, která též může tvořit předmět kupní smlouvy. Tento předmět kupní smlouvy je velmi specifický, jelikož v sobě zahrnuje věci movité i nemovité, hmotné i nehmotné,¹⁷⁸ a proto je třeba při jeho vymezení v předmětné kupní smlouvě postupovat velmi obezřetně. Věci hromadné obecně znalo již samotné římské právo (*universitas rerum*), a proto není tento pojem

¹⁷⁷ Blíže TICHÝ, Luboš. *Kupní smlouva a spotřebitelská kupní smlouva, včetně odpovědnosti za vady*. Bulletin advokacie, 2014, dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/kupni-smlouva-a-spotrebitelska-kupni-smlouva-vcetne-odpovednosti-za-vady>.

¹⁷⁸ Blíže LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání*, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1774 - 1779.

žádnou novinkou. K uvedené problematice lze pro úplnost dodat, že by v kupních smlouvách nemělo být opomíjeno ani vymezení institutů známých již pro římské právo, konkrétně příslušenství a součást předmětu koupě a prodeje.¹⁷⁹ Díky jejich přesnému vymezení lze totiž obdobně jako v právu římském předejít budoucím sporům o to, co konkrétně tvoří předmět kupní smlouvy a co již nikoli.¹⁸⁰

1.1. Určení předmětu kupní smlouvy

Obdobně jako tomu bylo v římském právu, je možné i dnes určit předmět kupní smlouvy individuálně a genericky. Dále je též přípustné, aby předmět kupní smlouvy tvořily věci určené hromadně nebo úhrnně (v římském právu podobně koupě *per aversionem*), soubor více věcí, ale také i práva a jiné majetkové hodnoty, nebo se může jednat i o předmět neexistující v době uzavírání kupní smlouvy,¹⁸¹ což je v obecné rovině shodné s právem římským. Vymezení předmětu kupní smlouvy může mít různou podobu, a to od vyjmenování jednotlivých částí, přesné specifikace až po odkazy na příslušnou normu, předlohu či vzor. Může být určen taktéž dodatečně na základě dohody smluvních stran. Větší míra způsobu určení předmětu kupní smlouvy a vymezení jeho vlastností je tedy ponechána na vůli smluvních stran, avšak některé podmínky pro toto určení jsou zakotveny přímo v příslušných právních předpisech. Shodu s právem římským lze shledávat zejména v tom, že se jedná o jeden z nejdůležitějších atributů kupní smlouvy, kterému by měla být při jejím uzavírání věnována zvýšená pozornost, aby byla zajištěna náležitá prevence před možnými spory.

Důležitost správného určení předmětu kupní smlouvy je kromě jiného podstatné z důvodu odlišení od jiných smluvních instrumentů, jelikož obdobně jako v římském právu může být i nyní kupní smlouva zaměnitelná s jinými druhy smluv. Kupříkladu ustanovení § 2086 odst. 1 Občanského zákoníku stanovuje,

¹⁷⁹ Přesné vymezení příslušenství jednotky je povinnou náležitostí pro smlouvu o převodu vlastnictví jednotky dle § 6 zákona č. 72/1994 Sb., který sice není již účinný, avšak dosud se v praxi aplikuje. Bez tohoto by nemohl být učiněn ani úspěšný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jelikož bezvadná kupní smlouva je nezbytnou přílohou k návrhu na vklad vlastnického práva směřovaného příslušnému katastrálnímu úřadu.

¹⁸⁰ Specifikace předmětu kupní smlouvy včetně příslušenství a součástí může být v kupní smlouvě dle současného práva formulována kupříkladu takto: „*Kupující nabývá předmět převodu do svého výlučného vlastnictví, a to se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a příslušenstvím, s nimiž prodávající předmět převodu užíval nebo byl oprávněn užívat, ...*”

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 04. 2019, sp. zn. 33 Cdo 1898/2018.

že: „*Smlouva o dodání věci, která má být teprve vyrobena, se posoudí jako kupní smlouva, ledaže se ten, komu má být věc dodána, zavázal předat druhé straně podstatnou část toho, čeho je k vyrobění věci zapotřebí.*” K tomuto lze pro prezentaci rozdílu mezi smlouvou kupní a smlouvou o dílo uvést legální definici díla, jež je uvedena v ustanovení § 2587 Občanského zákoníku, z nějž plyne, že: „*Dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.*” Na základě uvedeného lze zjednodušeně shrnout, že převažuje-li smluvní plnění ve formě určité činnosti nebo je hodnota takovéto činnosti vyšší než hodnota dodaného materiálu, jedná se o smlouvu o dílo, nikoliv o smlouvu kupní, což koresponduje i se závěry římského práva.¹⁸²

Pro případné uplatnění vad na předmětu kupní smlouvy je důležité, stejně jako u předmětu *emptio venditio*, určení jeho jakosti. Občanský zákoník v tomto směru staví na první místo vzájemná ujednání smluvních stran, dále následuje vzorek či předloha, jsou-li smluvními stranami ujednány, poté je uveden účel patrný ze smlouvy a jako poslední tzv. účel obvyklý.¹⁸³ Obecně je také jakost plnění zakotvena v ustanovení § 1915 Občanského zákoníku, které stanovuje, že: „*Dlužník je zavázán plnit ve střední jakosti, není-li mezi stranami ujednána jiná jakost.*” V tomto lze shledávat paralelu s právem římským, jelikož již za Justiniána bylo stanoveno, že nedohodly-li se smluvní strany jinak, musela být kupujícímu předána věc prostřední jakosti. Oproti římskému právu je však dnešní právní úprava týkající se jakosti předmětu kupní smlouvy mnohem rozsáhlejší.¹⁸⁴ Díky tomu se stává současná právní úprava pro běžného člověka značně složitá jak ve smyslu chápání jednotlivých ustanovení, tak i ve smyslu aplikačním. Lze například jen stěží požadovat po osobě, která nemá právní či jiné odborné vzdělání, aby v souladu se zásadou *ignorantia juris non excusat* znala veškeré

¹⁸² Blíže vizte HULMÁK, Milan a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 44 - 46.

¹⁸³ HULMÁK, Milan a kol. *op. cit.*, s. 57 - 60.

¹⁸⁴ Okrem Občanského zákoníku se na ni mohou vztahovat i jiné právní předpisy, např. **zákon č. 22/1997 Sb.**, o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; **zákon č. 102/2001 Sb.**, o obecné bezpečnosti výrobků a o změně některých zákonů (zákon o obecné bezpečnosti výrobků), ve znění pozdějších předpisů; dále se také jedná o nejrůznější **technické normy České republiky** (označovány jako ČSN) či různé **evropské nebo mezinárodní normy** (označovány jako EN, ETSI, ISO, IEC).

právní předpisy technického charakteru a chápala jejich správnou aplikaci v souvislosti s uzavíráním kupní smlouvy. V tomto směru může být římské právo pro současné zákonodárce jistou inspirací, jelikož oproti dnešnímu právu vynikalo svou jednoduchostí.

Při určení předmětu koupě a prodeje je kromě jakosti důležité též množství, a to u věcí určených individuálně i genericky. Stejně jako v římském právu platí i nyní, že bez určení konkrétního množství není dostatečným způsobem vymezen předmět kupní smlouvy. Občanský zákoník upravuje tuto problematiku v ustanovení § 2098, které stanovuje, že je-li množství v kupní smlouvě pouze přibližné, určuje jej blíže prodávající, avšak odchylka nesmí přesáhnout pět procent množství, které je v této smlouvě uvedeno. Jedná-li se však o kupní smlouvu uzavřenou mezi podnikateli, musí být brán zřetel též na ustanovení § 558 odst. 2 Občanského zákoníku, které upřednostňuje obchodní zvyklosti před ustanovením zákona, z čehož vyplývá, že se při určení množství musí zohlednit i dosud zažitá praxe v příslušné obchodní oblasti, o což se právní posouzení více komplikuje. Občanský zákoník navíc zakotvuje v ustanovení § 2089 možnost dodatečného určení vlastností předmětu kupní smlouvy ze strany kupujícího. Pokud ten však takto neučiní, musí je určit sám prodávající s přihlédnutím k potřebám kupujícího a řádně mu oznámit tuto skutečnost. Kupující je následně oprávněn prodávajícímu sdělit své vlastní odchylné určení vlastností, to vše však musí být učiněno bez zbytečného odkladu.

Ve světle uvedeného lze shrnout, že určení předmětu kupní smlouvy je značně složitou problematikou, ačkoliv se tak nemusí zprvu jevit. Je tedy bezpochyby nutné tomuto vždy věnovat dostatečnou pozornost, jelikož nesprávné vymezení předmětu kupní smlouvy může mít nepříznivé následky kupříkladu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu či obecně právní jistotu smluvních stran.

1.2. Věc budoucí jako předmět kupní smlouvy

V římském právu tvořila výjimku z pravidla nemožnost prodat věc neexistující, právě věc budoucí. V současnosti takovéto situace přímo upravuje ustanovení § 2083 Občanského zákoníku, které uvádí, že: *„Tomu, kdo koupí budoucí užítky věci úhrnkem nebo s nadějí na nejisté budoucí užítky, patří všechny*

užitky řádně vytěžené...” Na základě uvedeného znění příslušného ustanovení lze hovořit o **tzv. koupi naděje**, která je v určitých znacích velmi podobná římskoprávním institutům *emptio rei speratae* a *emptio rei*, přičemž vždy záleží na konkrétním smluvním ujednání v dané kupní smlouvě. Obdobně jako v římském právu se na koupi naděje nemohou vztahovat ustanovení týkající se řádného plnění (ustanovení § 1914 - 1915 Občanského zákoníku), *laesum enormis* (ustanovení § 1793 - 1795 Občanského zákoníku) a taktéž nelze v obecném směru uplatnit ustanovení o odpovědnosti za vadné plnění (ustanovení § 2099 a násl. Občanského zákoníku). Vzhledem k tomu, že se jedná o předmět kupní smlouvy, který závisí na notné dávce štěstí či náhody, aplikují se na takovou kupní smlouvu též ustanovení § 2756 - 2757 Občanského zákoníku, jež upravují tzv. odvažné smlouvy.

V již vymezeném znění ustanovení § 2083 Občanského zákoníku se objevuje pojem úhrnek, který představuje situaci, kdy předmět kupní smlouvy tvoří jednotné zcizení množiny věcí bez toho, aby byly takovéto věci blíže identifikovány z hlediska počtu či jakosti. Z tohoto plyne, že prodávající není v obecné rovině odpovědný za vady na takovémto předmětu smlouvy kupní, tedy některé části takového předmětu mohou dokonce i zcela chybět a prodávající za to nenese žádnou odpovědnost,¹⁸⁵ v čemž lze spatřovat podobu s římskoprávní koupí věci budoucí bez podmínky.

1.3. Věc movitá a nemovitá jako předmět kupní smlouvy

Občanský zákoník přímo vymezuje koupi movité věci a nemovité věci, přičemž tyto kategorie věcí rozlišovalo i právo římské (*res mobiles* a *res immobiles*). Pro koupi věci nemovité vymezuje Občanský zákoník jistá specifika, avšak v ostatním pro ni přiměřeně platí též ustanovení týkající se koupě věci movité. Vedle tohoto je nutné pamatovat na situace, kdy je prodávajícím podnikatel a kupujícím spotřebitel, jelikož v těchto případech se na prodej movitých i nemovitých věcí aplikují okrem uvedeného i ustanovení § 2158 a násl. Občanského zákoníku, avšak s určitou výjimkou ustanovení týkajících se uzavírání smluv distančním způsobem a závazků ze smluv uzavíraných mimo

¹⁸⁵ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 54-58.

obchodní prostory (ustanovení § 1820 - 1839 Občanského zákoníku) ve vztahu k prodeji zboží a nemovitým věcem, což vyplývá z ustanovení § 1840 odst. 1 písm. d), g) Občanského zákoníku.¹⁸⁶ Ve srovnání s římským právem lze obecně konstatovat, že současná právní úprava je v tomto směru značně komplikovaná, tedy těžko uchopitelná pro neprávňě vzdělaného člověka.

U nemovitých věcí jako předmětů kupní smlouvy lze spatřovat určitou návaznost zejména na římskoprávní úpravu mancipačních věcí. S prodejem nemovitostí je totiž i v současnosti spjat mnohem vyšší formalismus, a to nejen co do formy kupní smlouvy, ale i celého procesu převodu vlastnického práva, v čemž lze shledávat podobnost s uvedenou římskoprávní mancipací. Naopak u věcí movitých je poskytnut širší prostor pro smluvní volnost stran, není tedy vždy nutné dodržovat přesně stanovené formální postupy či formu kupní smlouvy, proto lze hovořit spíše o podobnosti s nemancipačními věcmi v pojetí práva římského.

Jak již bylo upozorňováno v podkapitole věnující se určení předmětu kupní smlouvy, správná specifikace prodávané věci je velmi důležitou, avšak často složitou záležitostí. U nemovitých věcí a movitých věcí zapsaných do veřejného seznamu platí uvedené dvojnásob, jelikož kupní smlouva tvoří přílohu k příslušnému návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu, tedy je i nedílnou součástí převodu vlastnického práva. Zejména v souvislosti s nemovitými věcmi je nutné zdůraznit, že současná právní úprava nemovitých věcí jako předmětu kupní smlouvy není sjednocena v rámci jednoho právního předpisu přehledným způsobem tak, aby poskytovala snadnou orientaci, což lze ve srovnání s římským právem hodnotit spíše negativně a rozhodně je v tomto směru ponechán činnosti zákonodárců podstatný prostor pro zlepšení. Obecně tedy není aktuální právní úprava nemovité věci jako předmětu kupní smlouvy jednoduchá a dopadají ni různá specifika,¹⁸⁷ což je důvodem pro znovupoužití již

¹⁸⁶ O aplikaci zvláštních ustanovení o prodeji zboží v obchodě blíže hovoří rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 07. 2006, sp. zn. 33 Odo 1314/2005, který je sice staršího data, avšak jeho závěry lze vztáhnout i na aktuální platnou právní úpravu.

¹⁸⁷ Vedle příslušných ustanovení Občanského zákoníku se při vymezení nemovitosti jako předmětu kupní smlouvy uplatňuje např. **zákon č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů; **vyhláška č. 357/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška); **zákon č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který sice pozbyl účinnosti dne 01. 01. 2014, avšak nadále se aplikuje s ohledem na znění **ustanovení § 3063 Občanského zákoníku**.

opakovaně uváděné argumentace, tedy že římské právo bylo mnohem jednodušší a efektivnější zároveň, díky čemuž si zaslouží i nynější obdiv a může být určitým vzorem pro současnou i budoucí normotvorbu.

U nemovitých věcí je též důležité alespoň v obecné rovině zmínit návrat k římskoprávní superficiální zásadě, která byla obnovena účinností nynějšího Občanského zákoníku.¹⁸⁸ Její význam spočívá v tom, že vše, co je spojeno s pozemkem (např. stavby, rostliny), náleží do vlastnictví jedné osoby, která je vlastníkem takového pozemku. Tato zásada však neplatí absolutně, a proto se i dnes setkáme s případy, kdy je vlastníkem pozemku osoba odlišná od vlastníka stavby na témže pozemku. Je tak nutné věnovat těmto záležitostem zvýšenou pozornost, jelikož opomenutí takové skutečnosti by mohlo mít neblahý následek kupříkladu v podobě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tuto obnovu římskoprávní zásady v našem právním řádu lze hodnotit kladně, a to zejména z hlediska posílení právní jistoty a legitimního očekávání. Nadále však existují kupříkladu inženýrské sítě či dočasné stavby, které nebudou nikdy tvořit s pozemkem, na němž stojí, jeden celek. Jedná se tedy v obecném smyslu o téma značně rozsáhlé, které by bylo jistě zajímavé pro bližší studii, avšak s ohledem na účel této práce jej není možno rozebírat do větších podrobností.

1.4. Předmět jako důvod neplatnosti kupní smlouvy

Pro platnost samotné kupní smlouvy je stejně jako v právu římském důležitá zejména shodná vůle smluvních stran ve vztahu k předmětu kupní smlouvy. V případě, že je **vůle rozdílná**, jedná se o některý z druhů omylů, který může být důvodem neplatnosti kupní smlouvy, jak tomu bylo ostatně i v době aplikace římského práva.¹⁸⁹

V současném platném právu dále nepřichází v úvahu **prodej věci neexistující** vyjma věci budoucí, což také odpovídá tehdejší římskoprávní úpravě.

¹⁸⁸ Tato zásada nebyla pro náš právní řád úplnou novinkou, jelikož se uplatňovala na území České republiky až do roku 1951. Následně však zákon č. 141/1950 Sb. tuto zásadu nepřevzal a opět byla obnovena právě až v roce 2014 novým občanským zákoníkem. Blíže k tomuto např. PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*, Právní rozhledy 10/2012, s. 370.

¹⁸⁹ Blíže KOLMAČKA, Viktor. *Ke vztahu práv z vadného plnění a omylu o vlastnostech předmětu koupě*. Právní rozhledy, č. 7, 2020, s. 229.

V souvislosti s uvedeným se tedy i dnes uplatňuje všeobecná římskoprávní zásada *impossibillium nulla obligatio est*. Ta je v současnosti zakotvena v ustanovení § 580 odst. 2 Občanského zákoníku, které stanovuje, že je-li právní jednání spojeno s plněním něčeho nemožného, je neplatné.

Obdobně jako v římském právu je možné se i dnes setkat s případy, kdy je předmětem kupní smlouvy **věc, k níž prodávajícímu nenáleží vlastnické právo**.¹⁹⁰ V římském právu se v této oblasti uplatňovala zejména zásada *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Občanský zákoník obecně navazuje na uvedenou římskoprávní zásadu, avšak její částečné prolomení představuje nabytí vlastnického práva od neoprávněného (ustanovení § 1109 a násl. Občanského zákoníku).¹⁹¹ V souvislosti s uvedeným právním institutem pracuje Občanský zákoník s pojmem dobré víry, který byl spojován rovněž i s platností smlouvy tržové v římskoprávním pojetí, tedy bezpochyby existuje vliv římského práva i v tomto směru.

Na rozdíl od římského práva jsou v dnešní době předmětem kupních smluv například i hrobky či hroby, ale **oblast tzv. extrakomerčních věcí** se z doby římského práva dochovala dodnes, avšak v jiném pojetí. Je nutné přihlédnout zejména ke společenskému vývoji, jehož vlivem se přirozeně mění možnosti obchodovatelných a neobchodovatelných věcí. V současnosti se lze setkat s předměty kupní smlouvy, které byly optikou římského práva zcela nemyslitelné nebo dosud neznámé. Naopak z pohledu současné morálky, mravnosti a též právní úpravy není přijatelné kupříkladu obchodování s otroky, ačkoliv toto bylo pro římské právo běžnou praxí. Uvedené je dílem společenského vývoje a mnoha dalších působících faktorů, a proto se jedná o zcela přirozený odraz evoluce, nad kterým není nutno se podívat. V současnosti neposkytuje komplexní vymezení věcí vyloučených z obchodování žádný právní předpis, avšak jejich existence všeobecně vyplývá z čl. 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Uvedený článek hovoří obecně o zákoně, který jistá omezení tohoto rázu může závazným

¹⁹⁰ Blíže. BOHUSLAV, Petr: *Zásada „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ a problematika nabytí od nevládníka*. Právní rozhledy, č. 20, 2012, s 695.

¹⁹¹ O dalších právních institutech, jež narušují uvedenou římskoprávní zásadu, blíže HRADIL, Aleš, URBANEC, David: *Případy prolomení zásady o nemožnosti nabytí od neoprávněného v občanském zákoníku*, 2015, dostupné na: epravo.cz/top/clanky/pripady-prolomeni-zasady-o-nemoznosti-nabyti-od-neopravneneho-v-obcanskem-zakoniku-98743.html.

způsobem stanovit. Dle platné právní úpravy se jedná například o lidské orgány,¹⁹² člověka,¹⁹³ povrchové a podzemní vody,¹⁹⁴ jeskyně,¹⁹⁵ léčivé zdroje či zdroje přírodní minerální vody a výtažky z nich.¹⁹⁶

¹⁹² **Ustanovení § 28 zákona č. 285/2002 Sb.**, o darování, odběrech a transplantacích tkání a orgánů a o změně některých zákonů (transplantační zákon), ve znění pozdějších předpisů, přímo zakazuje obchodování s lidskými tkáněmi a orgány. Případné porušení je kriminalizováno ustanoveními § 164-167 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹³ Občanský zákoník stanovuje, že předmětem kupní smlouvy mohou být pouze věci v právním smyslu, tedy věci rozdílné od lidského těla a jeho částí. V tomto lze spatřovat odlišnost od římského práva, kde mohl být předmětem smlouvy tržové člověk jako otrok. V současné době prodej osob nepřichází *de iure* v úvahu, což plyne zejména z různých mezinárodních úmluv o lidských právech, např. **Úmluva o potlačování obchodu s lidmi a využívání prostitute druhých osob**. Fakticky však k obchodování s lidmi dochází, což je kriminalizováno ustanovením § 168 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁴ **Ustanovení § 3 zákona č. 254/2001 Sb.**, o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁵ **Ustanovení § 61 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁶ **Ustanovení § 4 zákona č. 164/2001 Sb.**, o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2. Kupní cena

2.1. Podoba kupní ceny

Kupní cena je nadále esenciální náležitostí kupní smlouvy, stejně jako tomu bylo v době římského práva. Nemůže být tedy pochyb o tom, že kupní cena je jedním z nejdůležitějších atributů kupní smlouvy, jemuž by měla být věnována příslušná pozornost. Občanský zákoník kupní cenu však vymezuje pouze okrajově v tom smyslu, že se kupující zavazuje zaplatit za předmět koupě a prodeje příslušnou kupní cenu. Primárně tak kupní cena vyplývá ze vzájemné dohody smluvních stran, avšak ta je jistým způsobem regulována, jelikož existují právní předpisy, které upravují jednotlivé aspekty kupní ceny.¹⁹⁷

V římském právu převažovalo vyjádření kupní ceny v peněžité podobě, resp. v ražených mincích. V současnosti je též peněžitá forma kupní ceny pro smlouvu kupní typická, avšak samozřejmě vlivem společenského vývoje se fyzická podoba peněz značně změnila. Kromě hotových peněz lze pro úhradu kupní ceny využívat i elektronické peníze nebo další finanční instrumenty.¹⁹⁸

Stejně jako v římském právu je i dnes možné, aby si smluvní strany kupní smlouvy ujednaly, že část kupní ceny bude ze strany kupujícího splněna určitým druhem činnosti. Jako příklad lze uvést koupi bytové jednotky, v níž nájemce (kupující) provedl stavební úpravy se souhlasem pronajímatele (prodávajícího). Prodávající a kupující se tedy mohou dohodnout na tom, že část kupní ceny za bytovou jednotku bude kupujícím uhrazena započtením nákladů, které sám vynaložil na rekonstrukci předmětné bytové jednotky.

V ostatních případech, kdy by jako kupní cena byl použit jiný předmět, by mohly vznikat spory o tom, zda se nejedná o jiný smluvní institut, kupříkladu směnu. K tomuto je nutné doplnit, že na rozdíl od římského práva, kde mezi smlouvou trhovou a směnou byly značné rozdíly, by dnes takový problém

¹⁹⁷ Tento názor vyslovil již Nejvyšší soud dne 16. 10. 2003 v rozsudku sp. zn. 33 Odo 407/2003, a to konkrétně tak, že: „...je třeba cenu sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Jiná omezení zákon smluvní volnosti účastníků neklade.”

¹⁹⁸ V souvislosti s institutem peněz je vhodné opět zmínit výrok *pecunia non olet* pocházející z doby římského práva, jelikož byl užít Ústavním soudem v odůvodnění nálezu č. 88/2008 Sb. ze dne 31. 01. 2008, což jen dokresluje důležitou roli římského práva pro právo novodobé.

nevznikl, jelikož zákonná úprava poskytuje oběma institutům stejný rozsah právní ochrany.

2.2. Určení kupní ceny

Římské právo operovalo při určení kupní ceny s korektivy jako je spravedlnost, určitost a vážnost. Upravuje tyto aspekty též i Občanský zákoník? Obecně lze říci, že je přímo vymezuje jen v opravdu malém rozsahu, zároveň však jistý odraz těchto římskoprávních náležitostí v jednotlivých ustanoveních kupních smluv zůstal zachován.

V ustanoveních Občanského zákoníku upravujících institut kupní smlouvy přímo nenalezneme **požadavek na spravedlivou kupní cenu**. Odpověď na to, zda se tímto aspektem kupní ceny Občanský zákoník alespoň obecně zabývá, poskytuje ustanovení § 1792. Toto ustanovení stanovuje, že není-li ujednána výše či způsob určení plnění za úplatu, tedy u kupní smlouvy kupní cena, musí být sjednána ve výši obvyklé ve vztahu k době a místu uzavření takovéto smlouvy a též s ohledem na její obsah, obecné zvyklosti a povahu jejího plnění. Je možné tedy shrnout, že v generálním pojetí by měla být kupní cena určena v souladu s příslušnými právními předpisy a měla by též odpovídat konkrétním okolnostem přítomným v době uzavírání kupní smlouvy. Velmi často se spravedlnost kupní ceny i nejrůznějších smluvních sankcí v kupní smlouvě prakticky zajišťuje ustanovením v tomto vzorovém znění: „*Kupující prohlašuje, že s výší uvedené kupní ceny, sankcí a poplatků na základě svého svobodného rozhodnutí souhlasí a nepovažuje je za nepřiměřené či odporující dobrým mravům.*”

V souvislosti s korektivem spravedlnosti kupní ceny nelze opomenout skutečnost, že Občanský zákoník převzal též římskoprávní institut *laesio enormis*, a to v ustanovení § 1793 odst. 1, přičemž výjimky z aplikace tohoto institutu vymezuje ustanovení následující.¹⁹⁹ Okrajově je vhodné se zmínit také o institutu lichvy (ustanovení § 1796 a násl. Občanského zákoníku), který je spjat s neplatností smlouvy obecně. Lichvu přitom znalo již samotné římské právo, dokonce se určitá právní regulace tohoto institutu objevila i v rámci Zákona XII

¹⁹⁹ Blíže JANOUŠEK, Michal. *Návrat laesio enormis do občanského práva*. Právní rozhledy č. 5, 2014, s. 165.

tabulí.²⁰⁰ K tomuto lze jako aktuální příklad uvést situaci, kdy řada prodávajících v době propuknutí pandemie koronaviru několikanásobně zvýšila kupní cenu komodit, po nichž byla v tomto období obrovská poptávka (např. roušky, respirátory, dezinfekce), a to i přesto, že náklady na výrobu těchto předmětů koupě a prodeje nebyly ve všech případech rapidně navýšeny - toto může být generálně označeno jako právní jednání v rozporu s dobrými mravy. Navíc k tomuto jednání prodávajících docházelo v době vyhlášeného nouzového stavu, což lze obecně subsumovat pod zákonné znaky lichvy - zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti či rozrušení druhé smluvní strany.²⁰¹ K právnímu institutu lichvy je důležité dodat, že v určitých situacích může naplňovat i znaky trestného činu, což jen dokresluje nebezpečný a škodlivý charakter lichvy pro člověka a společnost obecně.

Určitost kupní ceny na rozdíl od korektivu spravedlivosti a vážnosti upravuje Občanský zákoník výslovně, a to v ustanoveních § 2080 a § 2085 odst. 2, kde jsou zakotveny dva základní postupy pro určení kupní ceny. První z nich umožňuje, že kupní cena může být ujednána dostatečným a určitým způsobem, je-li smluvními stranami dohodnut minimálně způsob jejího určení, přičemž ten musí být dostatečně specifikován, jinak by se jednalo o zdánlivé právní jednání, které je však možno následně zhojit dodatečnou konkretizací. Druhý možný postup je, že smluvní strany vyjádří svou vůli uzavřít kupní smlouvu i bez bližšího určení kupní ceny. Toto však neznamená, že kupující není povinen hradit žádnou kupní cenu, obecně totiž platí, že uhradí prodávajícímu cenu obvyklou. Uvedená cena obvyklá se objevuje v ustanovení § 492 odst. 1 Občanského zákoníku, v němž je stanoveno, že se cena věci určí jako cena obvyklá, není-li stanoveno zákonem či dohodou smluvních stran

²⁰⁰ **Institut tzv. zkrácení přes polovic** je znám již z doby římského práva, ale ve skutečnosti se jedná o mnohem starší doktrínu. Původ této problematiky sahá do rabínského práva, kde byla označována jako *ona'ah* (v překladu předražování či cenový podvod). Zjednodušeně se jednalo o situaci, kdy mohla být kupní cena zrušena za předpokladu, že kupní cena byla vyšší než jedna šestina ceny, které dosahovala za stejný předmět koupě a prodeje na trhu. Blíže ROZEHNAL, Aleš. *Stručné dějiny lichvy po Home Credit a nový iPhone*, 2019, dostupné na: <https://hlidacipes.org/ales-rozehnal-strucne-dejiny-lichvy-od-stareho-rima-az-po-home-credit-a-novy-iphone/>.

²⁰¹ K tomuto blíže KADLEC, Petr, ŠTARHA, Štěpán: *Obrana proti nepřiměřeným cenám během nouzového stavu*. Competition Flash č. 4 2020, dostupné na: <https://www.havelpartners.cz/obrana-proti-neprimerenym-cenam-behem-nouzoveho-stavu/>.

jinak.²⁰² Z tohoto však Občanský zákoník uvádí výslovnou výjimku u prodeje zboží v obchodě v případě, kdy daná věc trpící vadou má být prodána za nižší cenu, než cenu obvyklou za stejnou, avšak bezvadnou věc. Další možnost určení kupní ceny poskytuje ustanovení § 2119 odst. 2 Občanského zákoníku, v němž je možné nalézt pravidlo upravující určení kupní ceny ve vztahu k hmotnosti prodávané věci, konkrétně je zde zakotveno, že je pro kupní cenu rozhodující tzv. čistá hmotnost, tedy hmotnost věci bez veškerých obalů a jiných prvků sloužících například pro její uskladnění. Z uvedeného stručného vymezení možných způsobů určení kupní ceny plyne jistá podobnost s římským právem zejména v tom směru, že i římské právo umožňovalo, aby si smluvní strany ujednaly, že kupní cenu určí třetí osoba, případně soud. Zároveň je však dlužno dodat, že v římském právu musela být kupní cena vždy určena, a to nejpozději v době uzavření smlouvy trhově, jinak by se nejednalo o platně uzavřenou smlouvu trhovou. Právě v tomto lze sledovat jistý rozkol mezi právem římským a současným, jelikož současné platné právo je v tomto ohledu mnohem benevolentnější.

V souvislosti s výše uvedeným je nutné uvážit i fakt, že se v současné době do určení kupní ceny promítají vyjma nejrůznějších právních norem či ekonomické situace (tzv. objektivní hledisko) též i jiné okolnosti, například **zvláštní poměry** dané osoby nebo **cena zvláštní oblíby** (tzv. subjektivní hledisko). Cena zvláštní oblíby²⁰³ i zvláštní poměry²⁰⁴ se v souvislosti s určením kupní ceny objevovaly již v době římského práva, avšak neměly pro stanovení kupní ceny tak podstatný význam, jako je tomu dnes. Občanský zákoník však těmto faktorům věnuje vyšší pozornost a přímo je zakotvuje v jednotlivých ustanoveních (např. ustanovení § 492, § 1794 odst. 2, § 2969 odst. 2 Občanského

²⁰² Jedná se o neurčitý pojem, který je nutné blíže specifikovat. K tomu lze využít různé právní předpisy např. **zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů; **zákon č. 526/1990 Sb.**, zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů. K této problematice blíže např. BUUS, Tomáš. *Problémy s vymezením „obvyklé ceny“*. Bulletin advokacie, 2018, dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/problemy-s-vymezenim-obvykle-ceny>; TELEČEK, Ivo. *Posuzování obvyklé ceny u převodu nemovitostí*. Bulletin advokacie, 2015, dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/posuzovani-obvykle-ceny-u-prevodu-nemovitosti>; MÁLEK, Martin. Problematika stanovení obvyklé ceny u nemovitých věcí. Komorní listy, č. 2, 2019, s. 29.

²⁰³ Důvodová zpráva k Občanskému zákoníku hovoří o ceně zvláštní oblíby jako o mimořádné ceně, v níž jsou zohledněny nemajetkové aspekty, zejména osobní vztahy ke konkrétní věci.

²⁰⁴ Zvláštními okolnostmi může být např. jmění osoby, ale i další majetkové či osobní poměry. Blíže LAVICKÝ, Petr a kol. *op. cit.*, s.1741-1744.

zákoníku), což lze zejména s ohledem na případnou poškozenou smluvní stranu hodnotit kladně. Problémem však stále zůstává, že není v žádném zákonném ustanovení adekvátně vymezeno, čím by měly být cena zvláštní obliby a zvláštní poměry minimálně základně stanoveny. Toto je tedy nadále ponecháno v rukou soudů, které musejí individuálně posoudit argumentaci poškozené smluvní strany a buďto jejím nárokům vyhovět či nikoli, anebo mohou využít též své moderační pravomoci.

Ve smyslu římskoprávního atributu vážnosti kupní ceny Občanský zákoník neuvádí žádné konkrétní ustanovení. Je však možné vycházet z obecného ustanovení upravující smluvní vůli (ustanovení § 1724 Občanského zákoníku), z čehož lze jazykovým výkladem interpretovat ve vztahu ke kupní smlouvě, že **smluvní strany projevují jejím uzavřením určitou a vážnou vůli** vůči jejímu obsahu, tedy i kupní ceny. Koneckonců je běžnou praxí, že nejen kupní smlouvy obsahují ve svých závěrečných ustanoveních následující ujednání: *„Prodávající i kupující shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, ...”*

3. Závdavek

Závdavek byl opětovně zařazen do právní úpravy platným Občanským zákoníkem.²⁰⁵ Ačkoliv by se mohl tento právní institut zprvu jevit jako zastaralý, není tomu tak, a proto lze v tomto směru souhlasit s prof. Pelikánovou, která blíže k závdavku uvádí, že: „*Nejde o bezúčelný archaismus, ale o živou instituci, kterou evropské soukromé právo zná a používá.*”²⁰⁶ Současná právní úprava se v mnoha prvcích přímo ztotožňuje s římskoprávní úpravou tohoto institutu. Nadále totiž plní závdavek funkci důkazu uzavření smlouvy, zajištění jejího plnění a sankce při nedodržení ujednaných závazků. Dlužno dodat, že jsou ustanovení Občanského zákoníku upravující tento právní institut dispozitivní povahy, tedy stejně jako v římském právu se nejedná o esenciální náležitost kupní smlouvy.

Občanský zákoník blíže nevymezuje podobu ani formu závdavku. Je tak možné, aby jej smluvní strany sjednaly písemně, ale též postačuje i forma ústní, což lze odvodit z ustanovení § 559 Občanského zákoníku. Jeho podoba nemusí být nutně peněžitá stejně jako v době římského práva. Uvedené tvrzení sice přímo nevyplývá z konkrétního zákonného ustanovení, avšak pomocí analogie lze tuto skutečnost odvodit z ustanovení § 2048 Občanského zákoníku.

Jak již bylo úvodem této kapitoly předestřeno, je i dnes závdavek chápán jako určité potvrzení uzavřené smlouvy obdobně jako v právu římském, disponuje tedy charakterem jakéhosi dokladu, což je podstatné zejména u kupních smluv uzavřených v ústní formě. Shoda v současné platné právní úpravě a římském právu panuje mimo jiné také v tom směru, že je v případě splnění ujednání kupní smlouvy závdavek vrácen zpět tomu, kdo jej poskytl, případně započítán vůči pohledávce. Další shodné prvky právní úpravy současného i římského institutu závdavku jako potvrzení smlouvy a sankce přímo dokazuje znění ustanovení § 1808 odst. 2 Občanského zákoníku, které stanovuje, že ten, kdo dal závdavek, avšak nesplnil své závazky, se nemůže dožadovat jeho navrácení, stejně tak nesplní-li své závazky ten, jemuž byl závdavek poskytnut, může po něm být žádáno navrácení dvojnásobku závdavku. Důvodová zpráva k Občanskému

²⁰⁵ Blíže KMET, Václav. *Závdavek – návrat již dlouho známého institutu*. 2014, dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zavdavek-navrat-jiz-dlouho-znameho-institutu-94262.html>.

²⁰⁶ PELIKÁNOVÁ, Irena. *Některé otázky smluvního práva ve světle NOZ*. Sborník Karlovarské právnické dny, č. 21, 2013, s. 471.

zákoníku blíže vymezuje, kdy se sankční charakter závdavku neužije, a to následovně: „*Penální funkce závazku však přichází v úvahu jen při porušení smlouvy z příčin na straně toho kterého smluvníka. Zmaří-li se tedy splnění dluhu vyšší mocí, nemůže sankce nastoupit.*”

K výše uvedenému by přitom mohlo být namítáno, že závdavek v určitém smyslu představuje smluvní sankci, avšak toto ve skutečnosti není pravdou. Hlavní rozdíl mezi závdavkem a smluvní sankcí je v tom, že závdavek je poskytován nejpozději v den uzavření smlouvy, oproti tomu smluvní sankce následuje až posléze po porušení smluvní povinnosti. Je taktéž nutno věnovat pozornost tomu, aby v praxi nedocházelo k záměně závdavku a zálohy. Záloha je totiž poskytována před samotným momentem uzavření smlouvy, a proto není na rozdíl od závdavku důkazem, zajištěním, ani sankcí, je pouhým částečným plněním.²⁰⁷

Druhé pojetí závdavku je rovněž totožné s římskoprávním chápáním, které představovalo závdavek jako možnost odstoupení od smlouvy. Ačkoliv bylo v jedné z předchozích kapitol, věnované závdavku v rámci *emptio venditio*, uvedeno, že se jednalo o právní institut typický spíše pro řecké právo, v římském prostředí se taktéž objevovalo, a proto nemůže zůstat bez povšimnutí ani v této kapitole. Občanský zákoník na tento římskoprávní charakter závdavku též nezapomíná a blíže jej vymezuje v ustanovení § 1809. Opět je možno namítat, že se jedná o určitý typ smluvní sankce, jelikož v případě, kdy odstoupí smluvní strana, která závdavek poskytla, nemůže požadovat jeho navrácení zpět, a smluvní strana, jež závdavek přijala, bude povinna v případě svého odstoupení od smlouvy vydat jeho dvojnásobek. Na rozdíl od smluvní pokuty však v případě závdavku nemůže dojít k jeho následné moderaci v souladu s § 2051 Občanského zákoníku.

Navzdory vysoké míře podobnosti současné právní úpravy závdavku vůči římskoprávní úpravě panuje v současnosti kolem tohoto právního institutu řada otázek, na něž nenabízí Občanský zákoník odpověď, což samozřejmě vzhledem ke snaze o zajištění právní jistoty ve společnosti není ideální. K tomuto nepřispívá

²⁰⁷ „*Záloha není znamením uzavřené smlouvy, neboť záloha může být poskytnuta i ve vztahu ke smlouvě, která bude teprve uzavřena. Přinejlepším je záloha indicií o uzavření smlouvy, avšak ničím více.*“ [(Právní věta rakouského OGH č. RS0015923, ris.bka.gv.at k rozhodnutím rakouského OGH 3 Ob 169/55 a 3 Ob 278/53.) blíže vizte HULMÁK, Milan a kol. *op. cit.*, s. 382 - 386].

ani skutečnost, že současná judikatura není ve vztahu k tomuto právnímu institutu nikterak bohatá. Ačkoliv je tato problematika značně obšírná, lze alespoň jako určité příklady spornosti uvést následující otázky, na něž dosud neexistuje jasná odpověď plynoucí z platné právní úpravy. Do jaké doby má oprávněná strana vyzvat druhou stranu, která je v prodlení, aby plnila své smluvní závazky? Po uplynutí jaké doby po nesplnění plnění je možné si závdavek ponechat?²⁰⁸ Ačkoliv by byl rozbor těchto namítaných skutečností jistě zajímavý, nelze mu pro účely této práce věnovat vyšší pozornost. Je tedy možno tuto kapitolu zakončit s tím, že by při sjednávání závdavku v kupní smlouvě měla být věnována vysoká pozornost přesnému vymezení příslušných pravidel, jelikož nestanovuje-li je přímo zákon, závisí tato záležitost především na konsensu smluvních stran, který byl typický i pro samotné římské právo.

²⁰⁸ ONDREJOVÁ, Dana. *Výbrané sankční instituty v závazkovém právu podle NOZ aneb nový smrtící proud v Bermudském trojúhelníku?* Právnická fakulta Masarykovy univerzity, 2012.

4. Závazky prodávajícího

4.1. Předání předmětu kupní smlouvy

Jednou z hlavních povinností prodávajícího je i dnes předání prodaného předmětu kupujícímu v ujednané jakosti, množství, provedení a případně též společně se všemi součástmi, příslušenstvím i doklady,²⁰⁹ přičemž náklady tohoto předání obvykle nese prodávající. Ustanovení § 2088 Občanského zákoníku vyjadřuje obecnou konstrukci předání předmětu kupní smlouvy, která se uplatňovala i v právu římském. Zjednodušeně zakotvuje to, že předmět kupní smlouvy nemusí být ihned předán v momentě jejího uzavření, ale smluvní strany se mohou dohodnout na pozdějším místě a času plnění, přičemž za odevzdanou věc se považuje ta, s níž bylo kupujícímu minimálně umožněno nakládat. Nastala-li by situace, kdy se smluvní strany nedohodnou na hledisku místním, užije se obecné ustanovení § 1955 Občanského zákoníku. Otázka časová se pak musí vždy posuzovat s ohledem na veškeré okolnosti daného případu, neujednaly-li si smluvní strany konkrétní termín.²¹⁰ Dle ustanovení § 2092 Občanského zákoníku pak doba pro plnění ze strany prodávajícího běží ode dne účinnosti smlouvy. Samozřejmě se však proces předání předmětu kupní smlouvy odvíjí zejména od jeho charakteru, tedy kupříkladu jinak probíhá předání rodinného domu a zcela jiný postup je zvolen při prodeji potravin, což v obecném směru přetrvává již z doby římského práva.

Kromě jiných níže vymezených způsobů předání předmětu kupní smlouvy se i v současnosti vyskytuje tradiční předání prodané věci tak, jak tomu bylo na samotném počátku vývoje právního institutu kupní smlouvy. Tedy i dnes se objevuje obchodování založené na principu z ruky do ruky, které je typické zejména pro prodej zboží v tzv. kamenných prodejnách. Lze tvrdit, že takovéto situace jsou i po uplynutí mnoha staletí každodenní součástí lidských životů a nadále se jedná o nejběžnější praxi při uzavírání kupních smluv obecně.

Movitá věc může být předána kupujícímu mimo klasické tradice i odesláním, resp. předáním věci konkrétnímu dopravci k přepravě, což bylo obecně aplikováno i v samotném římském právu. Účinky předání předmětu koupě

²⁰⁹ Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 12. 10. 2015, sp zn. 32Cdo 694/2015, uvedl, že: „*Nepředání dokladů stanovených v kupní smlouvě je vadou zboží.*”

²¹⁰ HULMÁK, Milan a kol. *op. cit.*, s. 49-50.

a prodeje v tomto případě nastávají jeho odevzdáním dopravci, pokud je však tento dostatečně označen jako zásilka určená kupujícímu. Pokud by takovéto označení absentovalo, může být toto zhojeno v oznámení prodávajícího směřující na jméno kupujícího, v opačném případě je předmět kupní smlouvy předán až v momentě, kdy jej kupující převezme od dopravce. K tomuto lze poznamenat, že prodávající má v souvislosti nejen s dopravou povinnost prodávanou věc řádně zabalit či jinak zajistit její uchování, kvalitu a ochranu.

U nemovitých věcí bývá předání o něco složitější oproti běžnému zboží, což ostatně platilo i v římském právu. Samozřejmě nepřipadá v úvahu přímé předání do rukou kupujícího, a proto se v souvislosti s nemovitými věcmi užívá určitá fikce (např. předání klíčů), která byla využívána i římským právem. Jejich předání je v současné době navíc velmi často spojováno s vytvořením tzv. předávacího protokolu, jež představuje zajištění právní jistoty smluvních stran ve věci jakosti předané věci. Předávací protokol však není typický jen pro věci nemovité, jelikož jeho sepsání je závislé pouze na vůli smluvních stran. Konkrétní smluvní ujednání týkající se předání nemovitostí mohou být díky libovolným dohodám smluvních stran různorodá.²¹¹

K problematice předání předmětu koupě a prodeje je dlužno dodat, že prodávající není povinen takovýto předmět předat, je-li kupující v prodlení s plněním některé ze svých povinností, zejména s úhradou kupní ceny, a to až do doby splnění takového závazku. Na tento případ se přitom kromě jiného aplikují ustanovení § 1395 a násl. Občanského zákoníku, které upravují tzv. zadržovací právo. Prodávající je však zároveň povinen tuto věc řádně a vhodně uchovat takovým způsobem, aby nebyla poškozena, přičemž toto bylo shodně uplatňováno i v právu římském. V souvislosti s tímto uchováním samozřejmě mohou vznikat prodávajícímu náklady, jejichž náhradu však může oprávněně požadovat po

²¹¹ Jako příklad takového ujednání v souladu s platným právem lze uvést následující: „Prodávající se zavazuje předat předmět koupě smlouvy kupujícímu do sedmi (7) dnů ode dne, kdy se kupující stane vlastníkem předmětu koupě smlouvy. Strany sepiší o předání a převzetí předávací protokol, ve kterém bude konstatován aktuální stav předmětu koupě, včetně případných zjevných vad předmětu koupě. Kupující prohlašuje, že před uzavřením smlouvy měl možnost se osobně důkladně seznámit se stavem předmětu koupě, včetně možnosti vyzkoušet funkčnost vybavení předmětu koupě a při této předběžné prohlídce nezjistil zjevné vady předmětu koupě. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady předmětu koupě.“ (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPĚŇ, Martin a kol. *Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku. 2., upravené a rozšířené vydání.* Praha: C. H. Beck, 2017, s. 513-522)

kupujícím. V tomto směru byla římskoprávní úprava velmi podobná, pro ilustraci lze vzpomenout situaci, kdy si kupující řádně a včas nepřevzal prodané víno, které musel prodávající následně uchovávat v amforách, jež nemohl dále využívat pro svou obchodní činnost.

S předáním předmětu koupě je úzce spjat **převod vlastnictví k předmětu koupě a prodeje**. Občanský zákoník k tomuto pouze obecně stanovuje, že prodávající je povinen umožnit kupujícímu nabytí k předmětu kupní smlouvy vlastnické právo. Určitou reflexi římského práva lze spatřovat v tom, že ani současná právní úprava přímo nestanovuje povinnost prodávajícího převést vlastnické právo, hovoří pouze o umožnění jeho nabytí. Je tomu tak zejména z toho důvodu, že Občanský zákoník upravuje mimo jiné i koupi od nevlastníka, kde by povinnost prodávajícího k převodu vlastnického práva z logiky věci nepřicházela v úvahu. Zároveň však v umožnění nabytí vlastnického práva k prodávané věci lze pozorovat i značný rozdíl oproti římskému právu, dle něž byl prodávající povinen zajistit pouze nerušenou držbu, nikoliv přímo možnost nabytí vlastnického práva. Tento krok lze z hlediska právní jistoty vnímat pozitivně, jelikož částečně stírá nerovnost zakotvenou v římském právu spočívající v povinnosti kupujícího zaplatit kupní cenu, tedy převést vlastnické právo k peněžnímu institutu, a povinnosti prodávajícího zajistit nerušenou držbu, tedy nikoli však převést vlastnické právo k zakoupené věci.

Jak již bylo uvedeno, současná právní úprava kupní smlouvy je rozdílná od římskoprávní úpravy zejména v tom, že se kupujícímu zaručuje kromě nerušené držby i možnost nabytí vlastnického práva, jehož převod však zaručen přímo není. Ustanovení § 1099 Občanského zákoníku uvádí, že právo vlastnické se k věci jednotlivě určené převádí účinností konkrétní smlouvy. Pokud by však toto platilo absolutně, neměla by ustanovení Občanského zákoníku hovořící v souvislosti s kupní smlouvou o umožnění nabytí vlastnického práva žádný smysl. Často totiž nastávají situace, kdy pouhé uzavření kupní smlouvy není zárukou pro převod vlastnického práva a je nutné učinit další právní jednání vedoucí k nabytí vlastnického práva, což bylo typické právě i pro římské právo. Převody vlastnického práva určitých věcí byly v římském právu spojeny s mnohem vyšší mírou formalismu, s čím se lze setkat dodnes, a to typicky u prodeje věcí nemovitých či věcí movitých zapsaných ve veřejném seznamu.

Kupříkladu pro převod vlastnického práva k již zmíněným nemovitostem je třeba podat návrh na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu a uhradit správní poplatek. Uvedený návrh na vklad vlastnického práva přitom obsahuje přílohy, přičemž nejčastější přílohou je právě smlouva kupní. V souvislosti s tímto je nutno opět zdůraznit důležitost správného vymezení předmětu kupní smlouvy, jelikož v opačném případě hrozí, že příslušný katastrální úřad převod vlastnického práva do katastru nemovitostí nezapíše. Zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva ze strany příslušného katastrálního úřadu přitom nelze zhojit žádným opravným prostředkem, ani obnovou řízení. V úvahu připadá pouze žaloba proti rozhodnutí jiného orgánu dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.²¹² Toto samozřejmě celý proces prodlouží a navýší celkové náklady účastníků řízení. Právě s ohledem na možné komplikace během intabulace se u kupních smluv, jejichž předmětem jsou nemovitosti, objevují ujednání, která mají jasným způsobem vymezit povinnosti a součinnost obou smluvních stran při převodu vlastnického práva tak, aby měly smluvní strany zaručenou právní jistotu.²¹³ Nastíněný formalismus spjatý s nemovitými věcmi platí obdobně i pro převod vlastnického práva k již zmíněným movitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu. Zde je nutno zmínit, že jsou v platnosti i právní předpisy, které blíže upravují jednotlivé specifické

²¹² Krajský soud v Hradci Králové vydal rozsudek dne 18. 12. 2018, sp. zn. 16. C 39/2018, v němž odkazuje na přelomový názor Ústavního soudu ve vztahu k rozhodovací praxi katastrálních úřadů. Konkrétně uvedl, že: „*Starší praxe katastrálních úřadů i zdejšího soudu v takových případech posuzovala obdobnou nejasnost textu v neprospěch navrhovatele vkladu do katastru nemovitostí. je povinností katastrálního úřadu, popř. též soudu v řízení o žalobě o nahrazení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu, provést v mezích daných procesní povahou tohoto řízení řádný výklad obsahu projevu vůle vyjádřeného účastníky ve vkladové listině. Proto jsou povinni v maximální možné míře usilovat o zjištění skutečné vůle jednajících osob, a to za použití vhodných interpretačních prostředků, včetně teleologického výkladu zaměřeného na zkoumání účelu právního jednání a vycházející z předpokladu, že strany chtěly svým právním úkonem dosáhnout výsledku, který odpovídá jejich oboustranným zájmům a má způsobit žádaný účinek (srov. zejm. náleze Ústavního soudu ze dne 20. 9. 2016 ve věci sp. zn. III. ÚS 212/16).*”

²¹³ Jako příklad tohoto vedlejšího ujednání lze uvést následující: „*Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k předmětu koupě bude podepsán stranami při podpisu smlouvy. Strany se dohodly, že prodávající do pěti (5) kalendářních dnů od úhrady celé kupní ceny podá katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí a předloží kupujícímu návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě v souladu se smlouvou opatřený razítkem podatelny katastrálního úřadu, bez příloh. Strany se dále dohodly, že poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí prodávající.*” (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPĚŇ, Martin a kol. *op. cit.*, s. 513-522)

aspekty převodu vlastnického práva k těmto movitým věcem.²¹⁴ Zvláštní postup pro převod vlastnického práva představuje i prodej závodu. Ustanovení § 2180 Občanského zákoníku stanovuje, že kupující nabývá vlastnické právo buď zveřejněním údaje o uložení příslušných dokladů o koupi do sbírky listin, nebo účinností kupní smlouvy, není-li zápis do veřejného rejstříku požadován. Z tohoto je však vymezena výjimka v ustanovení § 2178 Občanského zákoníku.

Nutno k výše nastíněné problematice doplnit, že problém s převodem vlastnického práva může být často i na straně kupujícího. Nebylo by tedy spravedlivé za toto určitým způsobem poté sankcionovat prodávajícího, a proto se pro zvýšení právní jistoty smluvních stran a předejití případným problémům z tohoto plynoucích často vtělují do znění kupních smluv prohlášení kupujícího o tom, že mu nejsou známy okolnosti bránící převodu vlastnického práva k předmětu kupní smlouvy na jeho osobu a že proti němu není vedeno jakékoliv soudní, správní, exekuční a jiné řízení, jež by mohlo převod vlastnického práva na kupujícího omezit.

Vedle výše uvedeného formalizovaného postupu však obdobně jako v římském právu existuje i méně formální způsob nabytí vlastnického práva v podobě tradice, tedy jednoduché předání konkrétní věci. Tyto případy se týkají zejména prodeje zboží v tzv. kamenné prodejně, kdy kupující v jeden okamžik zaplatí kupní cenu a zároveň i převezme předmět kupní smlouvy, čímž zároveň vznikne oprávnění kupujícího nakládat s danou věcí dle vlastní vůle a odpovědnost za nebezpečí škody na věci. Jak již bylo několikrát vyzdvižováno, jedná se o způsob převodu vlastnického práva, který je s obchodováním spjat od jeho samých počátků.

²¹⁴ Např. **zákon č. 49/1997 Sb.** o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; **zákon č. 207/2000 Sb.**, o změně zákona č. 527/1990 Sb., o vynálezech, průmyslových vzorech a zlepšovacích návrzích, ve znění pozdějších předpisů; **zákon č. 441/2003 Sb.**, o ochranných známkách a o změně zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů, (zákon o ochranných známkách).

4.2. Odpovědnost za vady

Ustanovení § 2099 Občanského zákoníku vadnou věc definuje jako takovou, která nenaplňuje vlastnosti vymezené ustanoveními § 2095 a § 2096. Obecně se jedná o vady, které se projevují tím, že předmět kupní smlouvy nesplňuje vlastnosti sjednané smluvními stranami v příslušné kupní smlouvě.²¹⁵ Stejně jako v římském právu se i dnes lze setkat s vadami faktickými, právními, skrytými či na první pohled zřejmými, avšak Občanský zákoník tyto druhy jednotlivých vad explicitně neuvádí.

Občanský zákoník v obecné rovině rozlišuje vadné plnění buď jako podstatné porušení smlouvy, nebo jako nepodstatné porušení smlouvy, z čehož blíže vyplývají práva kupujícího žádat kupříkladu přiměřenou slevu z kupní ceny, opravu vadné věci, dodání nové věci nebo zakládá též možnost odstoupení od kupní smlouvy, což je však podmíněno tím, že kupující musí být schopen již převzatou věc vrátit zpět prodávajícímu do jeho dispozice (výjimky z tohoto taxativně vymezuje ustanovení § 2110 Občanského zákoníku). Toto zjednodušeně vymezovalo i římské právo v souvislosti s *actio quanto minoris* a *actio redhibitoria*, když hovořilo o vadách ne natolik závažného charakteru, či naopak vadách bránících pokojnému užívání věci, které mohly být důvodem pro zrušení trhu.

Ustanovení § 1917 Občanského zákoníku hovoří o **nápadných a zřejmých vadách**, dále ustanovení § 2103 Občanského zákoníku v souvislosti s kupní smlouvou vymezuje **tzv. zjevné vady**, za které nenáleží kupujícímu žádná náhrada, jelikož je mohl sám před uzavřením kupní smlouvy rozeznat. V tomto lze spatřovat modifikovanou římskoprávní zásadu „*vigilatinbus iura scripta sunt*“. Výjimku z tohoto však tvoří lstivé zastření vady ze strany prodávajícího, což rovněž znalo i římské právo.

Skryté vady, tedy vady projevené dodatečně po uzavření kupní smlouvy, byly v římském právu řešeny zejména v souvislosti s prodejem otroků či hospodářských zvířat. Dnes je možno se se skrytými vadami setkat taktéž,

²¹⁵ Blíže k této problematice TOMSA, Miloš. *Ještě jednou k odpovědnosti za vady při prodeji zboží v obchodě*. Právní rozhledy, č. 11, 2014, s. 404; TICHÝ, Luboš. *Kupní smlouva a spotřebitelská kupní smlouva, včetně odpovědnosti za vady*. Bulletin advokacie, 2014, dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/kupni-smlouva-a-spotrebitelska-kupni-smlouva-vcetne-odpovednosti-za-vady>.

avšak v mnohem rozmanitější podobě. Velmi častý výskyt skrytých vad je v současnosti spojen s prodejem nemovitých věcí. Pro ilustraci této problematiky lze uvést výskyt akustických problémů v nových bytových jednotkách, které se projevují až v rámci jejich obydlení novými vlastníky. Smutnou realitou je přitom skutečnost, že zejména soukromé obchodní společnosti vystupující na straně prodávajícího velmi často vyhoví oprávněným nárokům kupujícího až poté, kdy se na ně obrátí advokát jako právní zástupce kupujícího s předžalobní výzvou dle ustanovení § 142a zákona č. 99/1963 Sb. Pod vidinou žaloby a nutnosti prověření konkrétních postupů při prodeji nemovité věci tak často i několikaleté spory spjaté s vadným plněním díky zásahu advokátů končí dohodou a narovnáním vzájemných vztahů mezi kupujícím a prodávajícím.

Právní vady v obecném směru představují, stejně jako v římském právu, určitá práva třetích osob, která váznou na předmětu kupní smlouvy. Ne však veškeré nároky třetích osob mohou představovat právní vadu předmětu kupní smlouvy, jelikož kupující může být o těchto zatíženích vyrozuměn ze strany prodávajícího a souhlasit s prodejem věci včetně zatížení. V takovém případě je v kupní smlouvě opět nutná přesná specifikace tohoto zatížení, a to zejména z důvodu zachování právní jistoty obou smluvních stran.

Nad rámec výše uvedeného platí mimo jiné zvláštní ustanovení pro vady na zboží prodávaném v obchodě (ustanovení § 2165 a násl. Občanského zákoníku) a vady nemovité věci (ustanovení § 2129 Občanského zákoníku). Kupříkladu s vadou v podobě menší výměry prodávaného pozemku se potýkalo již římské právo v Zákoně XII tabulí. V těchto zvláštních ustanoveních Občanský zákoník upravuje odlišně například lhůtu pro uplatnění práv z vadného plnění či omezení uplatnění těchto práv. V rozhodovací praxi soudů bylo též dovozeno, že prodávající je odpovědný za vadu, která byla způsobena jeho jednáním, jež bylo řízeno pokynem kupujícího, a proto je nad rámec uvedených zákonných ustanovení nutné zohlednit i aktuální judikaturu.²¹⁶

Odpovědnost za výše specifikované vady na předmětu kupní smlouvy nese prodávající objektivně, tedy nezávisle na zavinění, není-li však smluvními stranami ujednáno jinak. Stejně tak je prodávajícímu přiřítáno i jednání osob,

²¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 09. 02. 2016, sp. zn. 23 Cdo 495/2015.

kteřé použil pro splnění svého závazku plynoucího mu z kupní smlouvy.²¹⁷ Ustanovení § 2084 Občanského zákoníku obecně stanovuje prodávajícímu povinnost upozornit na takové vady předmětu prodeje, jichž si je vědom, v čemž lze pozorovat jistou podobnost s římskoprávní stipulací, kterou se prodávající zavazoval, že je předmět prodeje bezvadný. V obecné rovině prodávající odpovídá za vady na prodaném předmětu do momentu přechodu nebezpečí škody na věci na kupujícího, což je shodné i s římskoprávním pojetím odpovědnosti prodávajícího za vady. Zároveň však prodávající odpovídá i za takové vady, které se projeví až v pozdější době, přičemž kupující je povinen dokázat, že konkrétní vada již existovala v momentě přechodu nebezpečí škody na věci, jinak by za takovouto vadu odpovídal kupující, nikoli prodávající. Taktéž je povinen vyzvat prodávajícího k převzetí vadné věci, přičemž v případě, kdy by na toto prodávající nereagoval, se mohou uplatnit ustanovení Občanského zákoníku, která upravují svépomocný prodej, jež bude blíže vymezen v jedné z následujících podkapitol.

Byl-li předmět kupní smlouvy odevzdán před dohodnutým termínem, může prodávající projevenou vadu zhojit dodatečně do tohoto termínu, avšak nesmí tímto způsobit nepřiměřené potíže a výdaje kupujícímu. Naopak projeví-li se vada až po termínu odevzdání věci, právo zvolit formu opravy vady náleží již kupujícímu, který musí prodávajícímu neprodleně vadu oznámit a navrhnout její možné zhojení. Dlužno dodat, že se obdobně jako v římském právu, dle nějž měl kupující právo požadovat například sníženou kupní cenu i náhradu vzniklé škody v důsledku vadného předmětu koupě prostřednictvím *actio empti*, i dnes odlišuje škoda primární (vada na předmětu kupní smlouvy) a škoda sekundární (nemožnost splnění závazků kupujícího vůči třetím osobám z důvodu vady předmětu kupní smlouvy). Kupující tak může po vzoru římského práva po prodávajícím požadovat jak náhradu za vadu předmětu kupní smlouvy, tak i škodu či jinou nemajetkovou újmu vzniklou jeho osobě v důsledku této vady. Je však nutné myslet na ustanovení § 1925 Občanského zákoníku, které stanovuje, že: „...čeho však lze dosáhnout uplatněním práva z vadného plnění, toho se nelze domáhat z jiného právního důvodu.“ Toto zjednodušeně znamená, že pokud je možné zhojit určitou vadu na předmětu koupě a prodeje prostřednictvím

²¹⁷ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, JOANNA, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 215-218.

příslušných ustanovení Občanského zákoníku upravujících vadné plnění z kupní smlouvy, nelze následně využít jiné právní instituty, které by funkci již zmíněných ustanovení suplovaly. Jako příklad lze uvést situaci, kdy kupující včas neoznámí vadu na předmětu kupní smlouvy prodávajícímu a následně by se domáhal náhrady škody ve formě uvedení věci v předešlý stav. Takový postup kupujícího by byl nesprávný, jelikož primárně měl uplatnit svá práva plynoucí z vadného plnění kupní smlouvy a až následně, vznikla-li mu škoda sekundární, se domáhat i její náhrady za využití příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

Odpovědnost prodávajícího za vady na předmětu kupní smlouvy však není absolutní. Jako hlavní **liberační důvod** lze uvést působení vnější události po přechodu nebezpečí na kupujícího, což se totožně uplatňovalo i v právu římském. Shoda mezi římskoprávním a současným pojetím odpovědnosti prodávajícího za vady panuje zejména v tom směru, že prodávající není odpovědný za *vis maior*, avšak do přechodu nebezpečí na kupujícího nadále odpovídá za nahodilou zkázu a škodu na předmětu kupní smlouvy, což v římském právu představoval institut kustodie. V praxi je však tato oblast velmi složitá a je nutné vždy kvalifikovat odpovědnost s ohledem na konkrétní okolnosti případu, jelikož bude rozhodující zejména to, jaká míra přičitatelnosti vady se bude týkat sféry prodávajícího či kupujícího.²¹⁸ Dále ustanovení § 1918 Občanského zákoníku stanovuje, že přenechá-li se věc úhrnkem, jdou veškeré vady k tíži nabyvatele, tedy kupujícího. Výjimku z tohoto však tvoří zlý úmysl prodávajícího, což platilo pro římskoprávní institut prodeje *per aversionem* obdobně. Další situaci, kdy stojí zákonná ustanovení spíše na straně prodávajícího, představuje povinnost kupujícího si věc řádně prohlédnout, což je v podstatě odraz římskoprávního principu *caveat emptor*. Taktéž v případě, kdy prodávající kupujícího upozorní na to, že určitým použitím může na věci vzniknout vada, se této odpovědnosti prodávající zproští. Ustanovení § 2112 Občanského zákoníku dále upravuje situaci, kdy má prodávající také možnost proti uplatněnému nároku kupujícího z vadného plnění vznést námitku, že kupující nesplnil povinnost notifikace o takové vadě bez zbytečného odkladu poté, kdy ji mohl zjistit v rámci prohlídky věci, díky níž soud nárok kupujícího nepřizná. Námitka však nemá takovéto

²¹⁸ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, JOANNA, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 215-218.

účinky v případě, kdy si byl prodávající již v době odevzdání předmětu kupní smlouvy vědom toho, že je tato věc vadná, tedy nejednal v dobré víře. Vady spojené s nekalým úmyslem prodávajícího se přitom objevovaly již v době římského práva a stejně jako dnes byla právní úprava orientována na zajištění ochrany kupujícího před takovýmto jednáním prodávajícího.

Opomenout nelze v souvislosti s odpovědností prodávajícího za vady ani **tzv. záruku za jakost**, kterou upravuje Občanský zákoník v rozsahu ustanovení § 2113 - § 2117. Ta se přitom přiměřeně uplatňuje i na prodej zboží v obchodě, ačkoliv je pro ně obecně stanovena lhůta k uplatnění práva v době dvaceti čtyř měsíců. Uvedené vyplývá přímo z ustanovení § 2165 odst. 2 Občanského zákoníku, které stanovuje, že: „*Je-li na prodávané věci, na jejím obalu, v návodu připojenému k věci nebo v reklamě v souladu s jinými právními předpisy uvedena doba, po kterou lze věc použít, použijí se ustanovení o záruce za jakost.*” Zjednodušeně se touto zárukou za jakost prodávající zavazuje k tomu, že po určitou dobu bude prodávaná věc splňovat smluvené podmínky v kupní smlouvě. Zásadní odlišnosti záruky za jakost od odpovědnosti za vadné plnění tkví zejména v tom, že záruka za jakost nevzniká automaticky ze zákona, ale musí být smluvními stranami v kupní smlouvě výslovně ujednána; dále je u záruky za jakost důležité posuzovat výskyt vady v záruční době, nikoliv existenci této vady v době přechodu nebezpečí škody na věci. Lze tak shrnout, že záruka za jakost je určitým nadstandardem vůči obecným ustanovením o vadném plnění.²¹⁹

Na základě uvedeného je možno shrnout, že aktuální právní úprava je ve vztahu k odpovědnosti prodávajícího za vady na předmětu kupní smlouvy oproti právu římskému mnohem propracovanější z hlediska stanovení řady konkrétních podmínek pro případné zhojení vady, stejně jako pro poskytnutí jisté záruky za bezvadnost předmětu kupní smlouvy. Použití zákonných ustanovení v praxi je však věcí druhou, která není nikterak dokonalá. Zůstává tedy otázkou, zda by

²¹⁹ Ujednání o záruce může být v kupní smlouvě zakotveno kupříkladu takto: „*Prodávající se zaručuje, že předmět koupě bude mít po dobu 3 let od podpisu této smlouvy obvyklé vlastnosti. Jakmile kupující zjistí vadu, je povinen to oznámit bez zbytečného odkladu prodávajícímu a předmět plnění prodávajícímu předat. Prodávající je povinen odstranit vytykanou vadu, či odmítnout vytykanou vadu, a to nejpozději do 21 dní ode dne, kdy mu byla vada kupujícím oznámena. Pokud prodávající poruší tuto povinnost, má kupující právo odstoupit od kupní smlouvy.*” (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPĚN, Martin a kol. *op. cit.*, s. 454-455)

bylo, kupříkladu po vzoru určitých institutů římského práva, pro zajištění právní jistoty smluvních stran účelnější zákonnou konstrukci zjednodušit tak, aby nevznikal prostor, jenž může být zneužíván nepoctivými prodejci či kupujícími.

5. Závazky kupujícího

5.1. Zaplacení kupní ceny

Ustanovení § 2118 Občanského zákoníku jasným způsobem stanovuje základní povinnost kupujícího, tedy zaplacení kupní ceny, což je shodné i s římskoprávní úpravou. Toto bývá v kupních smlouvách jednoduše vymezeno například takto: „...*kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu způsobem v této smlouvě sjednaným.*”

Jak již bylo uvedeno v jedné z předchozích kapitol, kupní cena nemusí být vyjádřena pouze penězi, ale kupříkladu i činností ve prospěch prodávajícího. V takovém případě je tedy kupující povinen toto řádně vykonat, stejně jako v římském právu. Nejtypičtějším platebním prostředkem ve vztahu ke kupní smlouvě je však stále institut peněz. Konkrétní platební podmínky přitom mohou být ujednány individuálně smluvními stranami. Nejsou-li však žádným způsobem dohodnuty, uplatní se obecná ustanovení Občanského zákoníku o místě a času plnění. Obecně však u koupě zboží v obchodě bude převažovat úhrada kupní ceny v hotovosti,²²⁰ naopak u koupě nemovitých věcí bývá často přistupováno k úschově kupní ceny, například u advokáta, jelikož je tímto smluvním stranám poskytnuta vyšší míra právní jistoty pro vyplacení kupní ceny a nabytí vlastnického práva. Nutno poznamenat, že úschova peněz se objevovala již v římském právu jako *depositum irregulare*.²²¹ Způsob úhrady kupní ceny je tedy především otázka vzájemné dohody smluvních stran, může být vyplacena částka představující kupní cenu jako celek nebo může být rozdělena do několika splátek, rovněž může být zaplacen z vlastních finančních zdrojů kupujícího či skrze úvěr poskytnutý financující bankou, což se objevovalo i v době římského práva.

Obdobně jako v římském právu je i dnes kupující povinen uhradit společně s kupní cenou i případné úroky z prodlení či jiné účelné náklady (např. za uschování předmětu kupní smlouvy), které musel prodávající vynaložit v souvislosti s prodávanou věcí, neujednaly-li si však smluvní strany jinak.

²²⁰ Platba v hotových penězích může být učiněna pouze do výše 270.000,- Kč, veškeré vyšší částky musejí být uhrazeny bezhotovostně, což přímo stanovuje **zákon č. 254/2004 Sb.**, omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

²²¹ K tomuto blíže BĚLOVSKÝ, Petr. *Depositum irregulare: úschova peněz v římském právu*. Právník, 2002, roč. 141, č. 9, p. 981-996.

V úvahu přichází i úhrada možné smluvní pokuty, byla-li smluvními stranami v kupní smlouvě dohodnuta, a to kupříkladu za prodlení kupujícího s převzetím předmětu kupní smlouvy či zaplacením kupní ceny.

Občanský zákoník však také upravuje výjimku, kdy kupující kupní cenu uhradit nemusí, a to bez jakýchkoliv právních postihů. Konkrétně se jedná o situaci, kdy kupující neměl možnost si prodávanou věc řádně prohlédnout. Toto však neplatí, je-li smluvními stranami ujednán takový způsob předání věci, který tuto možnost zcela vylučuje.²²²

5.2. Převzetí předmětu kupní smlouvy

Převzetí zakoupeného předmětu představuje další základní samostatnou povinnost kupujícího, stejně jako tomu bylo i v právu římském. Současná právní úprava objasňuje tuto povinnost přímo v ustanovení § 2118 Občanského zákoníku, přičemž v podrobnostech jako je určení místa, času a způsobu tohoto plnění ponechává volnost smluvním stranám kupní smlouvy. Nedohodnou-li se však smluvní strany přímo, je možno uplatnit obecné ustanovení § 1954 a násl. Občanského zákoníku.

Dnes je možné obdobně jako v právu římském převzít předmět ihned v momentě uzavření kupní smlouvy. Velmi často však dochází k převzetí zakoupené věci až posléze, což je též shodné s římskoprávní úpravou. Kromě tradičního převzetí předmětu kupní smlouvy tedy existují i další způsoby, které však byly již blíže vymezeny v předchozí kapitole věnující se závazkům prodávajícího, konkrétně předání předmětu kupní smlouvy. Shoda s římským právem je zřejmá i v tom směru, že je v současné době kupující povinen před převzetím danou věc řádně prohlédnout tak, aby se ujistil že na ní nevážnou žádné zjevné vady, může též žádat, aby byla prodávaná věc před ním překontrolována a byly mu předvedeny její řádné funkce.

Následky nepřevzetí předmětu kupní smlouvy mohou mít podobu požadavku prodávajícího, aby mu kupující uhradil veškeré účelně vynaložené náklady, což bylo běžné i pro římské právo. Stejně tak je možno spatřovat odraz římského práva i v **tzv. svépomocném prodeji** (ustanovení § 2126 a § 2127

²²² TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 222-224.

Občanského zákoníku), který slouží mimo jiné i pro situace, kdy prodávající upozorní kupujícího na to, že je v prodlení s převzetím předmětu kupní smlouvy a po uplynutí dodatečně stanovené lhůty pro převzetí je oprávněn tento předmět prodat jiné osobě projevující zájem o koupi. Předchozí upozornění a stanovení dodatečné lhůty k plnění kupujícího však není ze strany prodávajícího nutné, jedná-li se o předmět kupní smlouvy, jemuž hrozí rychlá zkáza. Fakticky se však jedná o prodej cizí věci, a proto by prodávající měl po svépomocném prodeji výtěžek z něj získaný vydat kupujícímu, který byl v prodlení s převzetím věci, ačkoliv zaplatil kupní cenu. Avšak započtení veškerých nákladů prodávajícího spojených kupříkladu s uskladněním věci k tíži výtěžku ze svépomocného prodeje vyloučeno není. Svépomocný prodej přitom znalo již samotné římské právo, a to nejen v souvislosti s tolik typickým prodejem vína, které mohlo být v případě jeho nevyzvednutí prodáno jiné osobě, což bylo vnímáno jako jednání prodávajícího v dobré víře, ale též ve spojení s reálným kontraktem *pignus*.

Občanský zákoník však také na straně kupujícího vymezuje možnost nepřevzít předmět kupní smlouvy, a to například v situaci, kdy prodávající dodá větší množství prodané věci, než bylo mezi ním a kupujícím v kupní smlouvě ujednáno. V takovém případě se zjednodušeně jedná o porušení smlouvy a kupujícímu tedy nevzniká žádná povinnost, jež by jej zavazovala k převzetí tohoto přebytku. Naopak prodávající je povinen nadbytek převzít a v případě, že tak neučiní, může být ze strany kupujícího věc svépomocně prodána po vzoru výše popsaného svépomocného prodeje. Ne vždy se však musí nutně jednat o nepříznivou situaci na straně kupujícího, a proto Občanský zákoník v ustanovení § 2093 výslovně stanovuje, že pokud kupující bez zbytečného odkladu přebytečné množství neodmítne, je kupní smlouva uzavřena i na tento přebytek. Naopak bylo-li by dodáno množství menší, jedná se v zásadě o vadu na předmětu kupní smlouvy a kupující se může po prodávajícím domáhat nápravy.

5.3. Odpovědnost za škodu

Stejně jako v římském právu je dle platné právní úpravy jedním z předpokladů pro vznik odpovědnosti kupujícího za škodu na zakoupeném předmětu platná a účinná kupní smlouva. Druhou podmínkou pro přechod nebezpečí na kupujícího je dle Občanského zákoníku nabytí vlastnického práva

a související převzetí věci, případně moment umožnění nakládání s ní, avšak nikoli doba dřívější než ta, která byla v kupní smlouvě ujednána jako čas plnění. Ve prospěch podobnosti mezi římským právem a současným právem hovoří i ustanovení § 2130 Občanského zákoníku, které vyjadřuje, že jakmile kupující nemovitou věc převezme, náleží mu veškeré plody i užitky s ní související v době převzetí, přičemž spravedlivým odrazem tohoto oprávnění je odpovědnost za nebezpečí škody na věci. Uvedené tak mimo jiné v podstatě reflektuje římskou zásadu *casum sentit dominus*. U druhově určeného předmětu kupní smlouvy je okrem uvedeného nutné jeho odměření či navázení, aby mohlo k přechodu nebezpečí na kupujícího skutečně dojít, tedy i v tomto směru panuje shoda s římskoprávní úpravou.

Již zmíněné sousloví „přechod nebezpečí“ v podstatě vyjadřuje přechod nahodilé zkázy, avšak Občanský zákoník tento pojem žádným způsobem blíže nerozvíjí. Je tak nutno posuzovat každou situaci individuálně, přičemž jako příklad onoho nebezpečí lze uvést nejrůznější přírodní vlivy, nezaviněné nehody apod., což je shodné s římskoprávními pojmy *vis maior* a *causae maior*, jež byly nedílnou součástí zásady *periculum est emptoris*. Příslušná ustanovení Občanského zákoníku přitom směřují zejména na prodej věcí movitých, avšak je možné je přiměřeně aplikovat též na kupní smlouvu znějící na věc nemovitou, závod či spotřebitelské zboží.²²³

Jak již bylo zmíněno úvodem této podkapitoly, předpoklady pro vznik odpovědnosti kupujícího za škodu jsou účinná kupní smlouva, převzetí věci a nabytí vlastnického práva. V návaznosti na již uvedené v předchozích kapitolách je zřejmé, že je nutno moment převzetí věci individualizovat s ohledem na charakter prodávané věci. Bylo totiž opakovaně upozorňováno na to, že předmět kupní smlouvy může být předán i pouhou fikcí, a to jak dle právní úpravy současné, tak i římské. Z uvedeného lze odvodit, že se často momenty uzavření kupní smlouvy, převzetí věci a nabytí vlastnictví nemusejí překrývat, což může být pro správné určení přechodu nebezpečí značně stěžující okolností. Vzorovou problematiku představuje prodej nemovité věci, u nějž dochází k nabytí vlastnického práva intabulací, což však může trvat déle, než faktické předání

²²³ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, JOANNA, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 233-237.

nemovitosti. Často tak bývá buďto smluvními stranami přímo v kupní smlouvě ujednáno, že přechod nebezpečí nastane například v okamžiku povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, anebo již ve chvíli faktického převzetí nemovité věci ze strany kupujícího.²²⁴

Občanský zákoník zvláště upravuje přechod nebezpečí u přepravované věci v souvislosti s tzv. zásilkovým obchodem, když zdůrazňuje, že momentem tohoto přechodu je předání věci dopravci v místě určeném kupní smlouvou. Bude-li kupní smlouva uzavřena v momentě, kdy je však konkrétní věc již přepravována, dochází k přechodu nebezpečí na kupujícího ve chvíli, kdy je předmět kupní smlouvy předán prvnímu dopravci. Nastíněná možnost uzavření kupní smlouvy již během přepravy však může založit situaci, kdy bude uzavřena kupní smlouva na předmět, který v momentě jejího uzavření již neexistuje. V takovémto případě se však od počátku jedná o neplatnou kupní smlouvu, jelikož již v době římského práva nepřipadal v úvahu prodej věci neexistující, a proto nemůže ani dnes v tomto případě dojít k přechodu nebezpečí na kupujícího.²²⁵ K tomuto je dlužno doplnit, že tuto právní úpravu není možno aplikovat na spotřebitelské právní vztahy, jelikož evropská právní úprava přímo stanovuje, že riziko přechází na spotřebitele až v momentě, kdy získá zboží do svého fyzického držení. Nejedná se tedy o moment, kdy prodávající odevzdá věc dopravci. Avšak zcela odlišná situace nastává, když přepravu zboží zajistí sám spotřebitel bez přímé nabídky prodávajícího, pak by riziko škody nesl již tento kupující.²²⁶

Též je možno se setkat se situací, kdy je kupující v prodlení se splněním své povinnosti převzít předmět kupní smlouvy, ačkoliv mu toto převzetí prodávající řádně umožnil. V takovém případě dochází k přechodu nebezpečí na kupujícího, i když zde předpoklad reálného převzetí absentuje. Jedná se totiž o fikci, skrze níž zákonodárce poskytuje prodávajícímu určitou ochranu před protiprávním jednáním kupujícího, který by záměrně věc nepřevzal, ačkoliv mu tuto možnost prodávající poskytl. Díky tomuto se při prodlení kupujícího

²²⁴ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 233-237.

²²⁵ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 240-245.

²²⁶ **Směrnice evropského parlamentu a rady 2011/83/EU, o právech spotřebitelů**, kterou se mění směrnice Rady 93/13/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 1999/44/ES a zrušuje směrnice Rady 85/577/EHS a směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES.

s převzetím věci neuplatňuje ustanovení § 2082 odst. 1 Občanského zákoníku věta druhá a na kupujícího tímto přechází odpovědnost za nebezpečí na věci společně i s povinností zaplatit kupní cenu.²²⁷

Nutno k celé této problematice dodat, že konkrétní ustanovení kupní smlouvy o této odpovědnosti kupujícího může být mezi smluvními stranami ujednáno v různém znění. Smluvní strany si tedy mohou libovolně ujednat, v jaký moment přechází odpovědnost za nebezpečí na kupujícího. Může se tedy stát, že riziko přejde na kupujícího i později po tom, co bude mít věc ve svém držení. Shodné prvky s římskoprávní úpravou je dnes možné spatřovat kupříkladu též v tom, že kupní smlouva může být uzavřena pod podmínkou, kdy až jejím splněním se zakládá odpovědnost na straně kupujícího.

²²⁷ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, JOANNA, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 233-237.

6. Vedlejší ujednání kupní smlouvy

Platné právo podobně jako právo římské umožňuje smluvním stranám připojit ke kupní smlouvě další vedlejší ujednání. Možnosti těchto ujednání jsou stejně jako v právu římském velmi pestré, přičemž Občanský zákoník výslovně vymezuje výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, předkupní právo, koupi na zkoušku, výhradu lepšího kupce a cenovou doložku. Zákonodárce však současně připouští i ujednání jiného charakteru, uvedený výčet je tak pouze demonstrativní, nikoli taxativní. Díky možnosti ujednání dalších nevýslovně upravených vedlejších ujednání Občanským zákoníkem pak připadá v úvahu celá řada dalších možných doložek, kupříkladu doložka vyšší moci, stabilizační doložka, koupě podle vzoru apod. Zároveň však Občanský zákoník stanovuje podmínku jejich uplatnění nejpozději do jednoho roku od účinnosti kupní smlouvy. Tato lhůta má kogentní charakter, proto si ji smluvní strany nemohou libovolně změnit na základě vzájemné dohody. Po uplynutí uvedené lhůty se již žádná ze smluvních stran nemůže domáhat naplnění závazků z jiných vedlejších ujednání, jelikož se jedná o lhůtu prekluzivní. Díky poměrně širokým možnostem vedlejších ujednání bude v následujících podkapitolách věnována pozornost pouze některým vybraným z výše uvedených, a to především těm, které se vyskytovaly již v období římského práva.

6.1. Vedlejší ujednání ve prospěch prodávajícího

Jako první vedlejší ujednání favorizující stranu prodávající, které se vyskytovalo již v době uplatňování římského práva pod pojmem *pactum reservati dominii*, je **výhrada vlastnického práva**.²²⁸ Ihned z počátku je však nutné uvést, že vzhledem ke specifickému vztahu smlouvy tržové a převodu vlastnického práva v době římského práva, jež byl blíže rozebrán v jedné z předchozích kapitol, nedosahovalo toto vedlejší ujednání tak důležitého charakteru, jako je tomu dnes. Prodávající si tímto zabezpečuje zejména úhradu kupní ceny, jelikož až právě tímto zaplacením se kupující může stát vlastníkem předmětu kupní smlouvy. Pro doplnění současné právní úpravy výhrady vlastnického práva lze uvést, že tato

²²⁸ Blíže JÍLKOVÁ, Nikola. *Výhrada vlastnického práva z pohledu smluvních stran*. Obchodněprávní revue, č. 11-12, 2015, s. 305.

výhrada může být ujednána mezi smluvními stranami v jakékoliv formě s výjimkou situace, kdy má být skrze ni zřízeno věcné právo k nemovité věci, pak je obligatorní forma písemná, a je-li navíc předmětné věcné právo zapisováno do veřejného seznamu, vzniká až dnem uskutečnění tohoto zápisu.²²⁹

Další možné vedlejší ujednání představuje **výhrada lepšího kupce**, které stanovuje, že prodávající má možnost upřednostnit jiného kupce, který učiní lepší nabídku, a to v zákonné lhůtě (u movitých věcí tři dny a nemovitých věcí jeden rok ode dne uzavření kupní smlouvy).²³⁰ Stejně jako v římském právu vedlejší ujednání *in diem addictio* může mít i dnes výhrada lepšího kupce charakter odkládací či rozvazovací podmínky. O tom, který kupec je lepší, přitom rozhoduje samotný prodávající, stejně jako v právu římském. Lepší kupec tedy není ani v současnosti posuzován pouze na základě kritéria výše nabídnuté kupní ceny. Rozhodnutí je na prodávajícím, jak již bylo uvedeno, a proto si právě on může stanovit, které subjektivní hledisko pro něj bude při výběru lepšího kupce rozhodujícím faktorem. Uplatní-li pak prodávající tuto výhradu, následuje postup shodný s římským právem, tedy kupující je povinen předmět kupní smlouvy vrátit prodávajícímu a ten je povinen mu vrátit již zaplacenou kupní cenu, a to z toho důvodu, že vzhledem ke zrušení kupní smlouvy by se v podstatě jednalo o bezdůvodné obohacení. Nedojde-li k navrácení předmětu kupní smlouvy, může se prodávající tohoto domáhat prostřednictvím vlastnické žaloby na vydání věci, jelikož vyrozuměním kupujícího o tom, že prodávající uplatňuje tuto výhradu, se uzavřená kupní smlouva ruší a vlastnictví prodávajícího se tak obnovuje. K tomuto je nutno dodat, že jelikož se jedná o výhradu ve prospěch prodávajícího, musí být tato skutečnost určitým způsobem vyvážena tak, aby nedocházelo ke zřejmé nerovnosti smluvních stran. Toto zajišťuje skutečnost, že prodávající nese po celou dobu nebezpečí nahodilé zkázy, tedy nedochází k jejímu přechodu na

²²⁹ Jako příklad tohoto vedlejšího ujednání lze uvést: „*Vlastnické právo k předmětu koupě nabyde kupující až po úhradě celé kupní ceny. Nebezpečí škody na předmětu koupě na kupujícího přechází již jejím převzetím. Výhrada vlastnického práva k předmětu koupě působí vůči třetím osobám ode dne zápisu do katastru nemovitostí.*” (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPĚŇ, Martin a kol. *op. cit.*, s. 523)

²³⁰ Jako příklad tohoto vedlejšího ujednání lze uvést: „*Prodávající uzavírá tuto kupní smlouvu s výhradou lepšího kupce. Pokud se ve lhůtě jednoho roku od uzavření této kupní smlouvy přihlásí lepší kupec. O tom, zda je kupec lepší, rozhoduje prodávající.*” (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPĚŇ, Martin a kol. *op. cit.*, s. 530)

kupujícího momentem převzetí a nabytí vlastnictví k předmětu koupě a prodeje.²³¹ Pro doplnění této problematiky lze uvést, že tato výhrada může být ujednána mezi smluvními stranami v jakékoliv formě, avšak výjimku tvoří ta výhrada, skrze níž má být zřízeno věcné právo k nemovité věci, poté je obligatorní formou písemná podoba. Má-li být navíc takovéto věcné právo zapsané do veřejného seznamu, vzniká až dnem uskutečnění tohoto zápisu.

Jako další shodné vedlejší ujednání s římskoprávní úpravou je možno představit **výhradu zpětné koupě**, jež byla v římském právu známa jako *pactum de retroemendo*.²³² Díky této výhradě je kupující povinen převést na prodávajícího předmět kupní smlouvy za úplatu zpět, požádá-li o to prodávající.²³³ Nesjednaly-li si smluvní strany lhůtu pro uplatnění této výhrady, platí obecně lhůta zákonná (u movitých věcí tři roky a u nemovitých věcí deset let ode dne uzavření kupní smlouvy). Občanský zákoník také stanovuje, že došlo-li během držení předmětu kupní smlouvy k jeho zlepšení ze strany původního kupujícího, vzniká mu nárok na náhradu, naopak došlo-li ke zhoršení stavu této věci, je původní kupující povinen uhradit vzniklou škodu. Ve prospěch prodávajícího Občanský zákoník také stanovuje, že je-li výhrada zpětné koupě ujednaná k věci zapsané do veřejného seznamu jako věcné právo, může být tato věc zatížena jen se souhlasem toho, v jehož prospěch je výhrada zřízena. Toto má zajistit ochranu prodávajícího před tím, aby kupující nezřídil právo třetí osoby k předmětu kupní smlouvy, které by mohlo v budoucnu omezit výhradu zpětné koupě ve prospěch prodávajícího. Obdobně též jako u výhrady lepšího kupce není ani zde přímo stanovena podoba tohoto vedlejšího ujednání, avšak jedná-li se o zřízení věcného práva k věci zapsané ve veřejném seznamu, musí být opět zachována písemná forma. Obecně je možno shrnout, že tento druh vedlejšího ujednání i dnes plní obdobné funkce jako *pactum de retroemendo*.

²³¹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 350-352.

²³² Jako příklad tohoto vedlejšího ujednání lze uvést: „Na požádání prodávajícího je povinen kupující převést prodávajícímu předmět koupě zpět, a to za úplatu ve výši kupní ceny. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět koupě v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu. Prodávající má právo žádat zpět předmět koupě nejpozději do 3 let ode dne vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí.” (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPEN, Martin a kol. *op. cit.*, s. 524)

²³³ Blíže JÍLKOVÁ, Nikola. *Rizika výhrady zpětné koupě po rekonstrukci*. 2015, dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rizika-vyhrady-zpetne-koupe-po-rekodifikaci-97541.html>.

Předkupní právo se objevovalo v době práva římského pod označením *pactum protimiseos* a stejně jako tehdy představuje možnost oprávněné strany přednostně odkoupit věc, kterou má osoba zavázaná tímto vedlejším ujednáním v úmyslu prodat koupěchtivému.²³⁴ Občanský zákoník přitom dále stanovuje řadu podmínek i výjimek, které se na předkupní právo aplikují. Pro bližší představu lze uvést některé z nich, jelikož jejich rozbor by mohl být námětem pro samostatnou odbornou práci. Kupříkladu Občanský zákoník stanovuje, že předkupní právo může být zvláštním ujednáním rozšířeno i na další způsoby zcizení, nemusí ani přímo souviset s kupní smlouvou a může též náležet společně několika osobám. Nutno zmínit, že je předkupní právo obecně častým předmětem novelizací, přičemž poslední z novel ve vztahu k tomuto právnímu institutu v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím proběhla poměrně nedávno, a to zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.²³⁵

6.2. Vedlejší ujednání ve prospěch kupujícího

Vedlejší ujednání o **koupi na zkoušku** se objevuje i dnes a díky němu se kupní smlouva uzavírá pod podmínkou odkládací či rozvazovací, obdobně jako tomu bylo u římskoprávního ujednání *pactum displicentiae*.²³⁶ Nepřevezme-li kupující prodanou věc, jedná se o podmínku odkládací, a nesdělí-li kupující prodávajícímu ve zkušební době, že věc schvaluje, považuje se tato podmínka za zmařenou. Naopak převezme-li kupující věc, považuje se toto za podmínku rozvazovací, přičemž neodmítne-li kupující věc ve zkušební době, považuje se předmět kupní smlouvy za schválený. Schválení ze strany kupujícího přitom může

²³⁴ Jako příklad tohoto vedlejšího ujednání lze uvést: „Kupující zřizuje ve prospěch prodávajícího k předmětu koupě předkupní právo. Předkupní právo k předmětu koupě bude zapsáno jako věcné právo do katastru nemovitostí.“ (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPĚŇ, Martin a kol. *op. cit.*, s. 526)

²³⁵ Blíže VLASÁK, Tomáš, HRDÝ, Pavel: *Omezení předkupního práva - krok vpřed nebo zpátky?* 2020, dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/omezeni-predkupniho-prava-krok-vpred-nebo-zpatky-111476.html>.

²³⁶ Jako příklad tohoto vedlejšího ujednání lze uvést: „Kupujícímu se stanovuje zkušební lhůta v trvání 6 měsíců ode dne převzetí předmětu koupě, a to k vyzkoušení předmětu koupě. Stanovuje se podmínka, že kupující předmět koupě ve zkušební době schválí. Koupě na zkoušku bude zapsána jako věcné právo do katastru nemovitostí.“ (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPĚŇ, Martin a kol. *op. cit.*, s. 529)

proběhnout též konkludentně a je závislé pouze na jeho vůli.²³⁷ Zkušební doba může být smluvními stranami sjednána individuálně, nebo může vycházet ze zákonného znění (u věcí movitých tři dny a u nemovitých věcí jeden rok ode dne uzavření kupní smlouvy). Zároveň však Občanský zákoník stanovuje, že nemůže-li kupující vrátit předmět kupní smlouvy ve stavu, v jakém jej převzal, nenáleží mu právo na jeho odmítnutí, a to bez ohledu na jeho míru zavinění. Výjimku z uvedeného tvoří změny vyvolané vyzkoušením předmětu koupě a prodeje, což je nutno posuzovat vždy vzhledem k povaze dané věci.²³⁸

Jako další vedlejší ujednání ve prospěch kupujícího lze uvést **výhradu zpětného prodeje**,²³⁹ které se objevovalo již v římském právu pod pojmem *pactum de retrovendendo*. V současnosti je právní úprava této výhrady v podstatě zrcadlově shodná s úpravou výhrady zpětné koupě. Zjednodušeně lze toto vedlejší ujednání popsat jako povinnost prodávajícího tkvějící v tom, že musí odkoupit předmět kupní smlouvy zpět na žádost kupujícího.

²³⁷ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 335-338.

²³⁸ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *op. cit.*, s. 335-338.

²³⁹ Jako příklad tohoto vedlejšího ujednání lze uvést: „Kupující je oprávněn prodat prodávajícímu předmět koupě zpět, a to za úplatu ve výši kupní ceny. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět koupě v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu. Kupující je oprávněn prodat prodávajícímu předmět koupě zpět, a to nejpozději do 3 let ode dne vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí.” (SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPEŇ, Martin a kol. *op. cit.*, s. 525)

Závěr

Základním cílem této diplomové práce bylo nalezení vlivu římského práva na současný právní institut kupní smlouvy. Díky širokému rozsahu zvoleného tématu však kromě těchto obecných otázek vznikaly i otázky dílčí, které byly zodpovězeny v příslušných kapitolách. Není však ani pochyb o tom, že zde existuje celá řada dalších zajímavých otázek, které by mohly být předmětem bližšího zkoumání, stejně tak i dosud položené otázky mohou být důvodem pro hlubší analýzu.

Na základě rozboru určitých atributů kupní smlouvy dle současného práva a římského práva lze ve spojení s hlavní otázkou této diplomové práce (síla vlivu římského práva na současnou právní úpravu kupní smlouvy) konstatovat, že duch římského práva se více či méně projevuje napříč celým právním institutem kupní smlouvy. Zároveň je však třeba hodnotit vliv římského práva individuálně ve vztahu k jednotlivým aspektům kupní smlouvy, nelze tedy konkrétní závěry vztáhnout na tento právní institut v obecném měřítku. V platném právu České republiky je tedy možné nacházet pouze fragmenty římského práva, nikoliv přímo komplexní právní instituty.

Příkladem výrazného vlivu římského práva na současný právní institut kupní smlouvy může být závdavek, zatímco kupříkladu u kupní ceny se projevuje římské právo pouze v některých prvcích. Odpovědnost za vadné plnění je z pohledu současnějšího práva více propracovaná v oblasti práv kupujícího a povinností prodávajícího plynoucích z vadného plnění, naproti tomu *periculum est emptoris* se ve svých hlavních rysech objevuje v Občanském zákoníku dodnes. Na základě konkrétních příkladů tedy zůstává nespornou skutečností, že římské právo nadále tvoří jakýsi vzor pro český právní systém obecně, jelikož jak již bylo předestřeno úvodem, samotná důvodová zpráva Občanského zákoníku se na něj přímo odvolává. Je však nutno římské právo vnímat pouze jako inspiraci, která disponuje ve vztahu k současnému právu charakterem podpůrným, nikoliv závazným. Vzhledem ke společenskému rozvoji novodobého světa by totiž nebylo ani možné přijmout římskoprávní instituty v jejich ryzí podobě, jelikož v období, kdy bylo římské právo aplikováno v praxi, bylo lidstvo na jiné sociální, ekonomické i politické úrovni. Právo je totiž odrazem zejména těchto různých

faktorů, jež na život člověka působí přímo i nepřímo, a proto je pochopitelné, že v moderním světě nemůže přetrvat římské právo ve své původní podobě.

Je však nesporné, že přítomnost římskoprávního ducha ve vybraných ustanoveních Občanského zákoníku a neutuchající diskuze a odborné studie spjaté právě s římským právem dokazují vyspělost římského práva, které nejen v oblasti práva závazkového předběhlo svou dobu. Vyzdvihnout lze zejména to, že římské právo vynikalo svou kontinuitou a jednoduchostí v tom smyslu, že upravovalo pouze nezbytné či problematické situace ve společnosti, což by jistě mohlo posloužit českým zákonodárcům jako ideál ve vztahu k další normotvorné činnosti. Česká republika je totiž umístěna na předních příčkách evropských států v četnosti právních předpisů a jejich novel, což má samozřejmě neblahý vliv na právní jistotu občanů v český právní systém. Tato nelichotivá vlastnost českého práva se objevuje přímo i v právní úpravě kupní smlouvy, což bylo několikrát zdůrazňováno například v souvislosti s nemovitou věcí jako předmětem kupní smlouvy, na níž dopadá kromě Občanského zákoníku celá řada dalších právních předpisů. Pro doplnění této úvahy lze uvést, že Občanský zákoník byl prostřednictvím novel změněn již osmkrát během sedmi let od své účinnosti. Naproti tomu změny římského práva byly přijímány přirozeně a pozvolna tak, jak postupoval společenský vývoj, nikoliv tedy skrze umělé a velmi časté novelizace, jež jsou tolik typické pro současnou moderní společnost.

Ve světle uvedeného rozboru je zřejmé, že česká právní úprava (nejen) kupní smlouvy není dokonalá a v mnoha ohledech by se mohla více inspirovat právem římským, které vynikalo již zmíněnou jednoduchostí a efektivností. Nutno však dodat, že nelze na problematiku současného právního systému a římského práva hledět černobíle. Obecně totiž není žádný právní systém dokonalý, tedy i římské právo navzdory své nadčasovosti mělo jistě své nedostatky, koneckonců i samotná tolik vyspělá římská říše nakonec zanikla a s ní i tehdejší aplikace římského práva. Stejně tak není jistě zcela vhodné pouze hanit současný právní řád České republiky, resp. v souvislosti s problematikou kupní smlouvy zejména Občanský zákoník. Dnešní společnost se stále vyvíjí a s ní nepochybně i celý právní systém. Navíc v současnosti na poli práva působí mnohem více faktorů, než tomu bylo v minulosti, kupříkladu právo Evropské unie, mezinárodní smlouvy, činnost mezinárodních organizací apod. Přitom se jedná o vlivy

poměrně nové, a proto je téměř nemožné žádat, aby byl na takto mladých základech vystavěn dokonalý a stabilní systém právních norem.

Uvedené však nic nemění na tom, že je možné se z historie, v tomto případě římského práva, poučit, tedy předejít určitým legislativním chybám či naopak převzít fungující právní instituty s notnou dávkou rozvahy. Tímto se lze opět vrátit k již úvodem uvedené citaci z díla římského filosofa Cicera, který hovořil o historii jako učitelce života. Právě z tohoto důvodu je možno vnímat římské právo jako podstatný pilíř pro tvorbu současného práva České republiky, jelikož z čeho jiného by mělo být vycházeno než z toho, co zůstává stále živé již stovky let.

Resumé

The main objective of this Diploma thesis is finding the elements of the Roman law in legislation, especially when it comes to the field of purchase and sale. There are two main parts of this Diploma thesis following after the introduction – *Emptio venditio* and Contract of sale in accordance with the valid law, with the Roman law elements.

The first part of the Diploma thesis is dedicated only to the Roman law institute *emptio venditio*. Besides describing the historical development of this institute, there is also a much closer look taken at individual attributes of the market contract, for example subject of *emptio venditio*, purchase price, earnest payment, buyer's and seller's obligations or ancillary arrangements of *emptio venditio*. In this part of the Diploma thesis, the information is based on specific Roman law fragments and professional literature.

The following second part of the Diploma thesis is focused on finding individual influences of the Roman law in the area of sales contract legal regulation in accordance with Czech law. Special attention is especially given to subject of sales contract, purchase price, earnest payment, contracting parties' obligations and ancillary arrangements of the sales contract. Besides professional literature, the information is also based on the case-law of Czech courts, especially the Supreme Court and Constitutional Court.

The Diploma thesis is then finished by a conclusion where there are findings summed up, obtained through the analysis of the Roman law institute *emptio venditio* and the current sale contract legislation.

Bibliografie

Prameny

1. MOMMSEN, Theodor, KRÜGER, Paul. *Corpus Iuris Civilis*. Berolini apud Weidmannos, 1872, dostupné na: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/corpjurciv.htm>.
2. MOMMSEN THEODOR. *Digesta Iustiniani*. Olomouc: Nugis Finem Publishing, 2018, s. 887. ISBN 978-80-906685-7-7.
3. KRÜGER, Paul, BLAHO, Peter, SKŘEJPEK, Michal. *Instituce: Iustiniani Institutiones. 1. vyd.* Praha: Karolinum, 2010, 411 s. ISBN 978-80-246-1749-7.
4. KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, 326 s. ISBN 978-807380-054-3.

Odborná literatura

5. BALÍK, Stanislav. *Dějiny římského státu a práva: nástin přednášek*. Praha: Všehrd, 1990, s. 85. ISBN 80-85305-07-0.
6. BARTOŠEK, Milan. *Škola právníckého myšlení*. Praha: Karolinum, 1991, s. 380. ISBN 80-7066-579-3.
7. BARTOŠEK, Milan, *Encyklopedie římského práva*, Praha: Academia, 1994, s. 469. ISBN 80-200-0243-X.
8. BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje. 2. přeprac. vyd.* Praha: Academia, 1995, s. 280. ISBN 80-200-0545-5.
9. BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva. Deváté vydání*. Brno: ČS. A. S. Právnický v Brně, 1932, s. 745.
10. BUDIL, Václav. *Periculum v trhově smlouvě podle práva římského*. Bratislava: Právnická fakulta University Komenského v Bratislavě, 1931, s. 212.
11. DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGSCHAMPS de BÉRIER, Franciszek, DOSTALÍK, Petr. *Římské právo: základy soukromého práva*. Olomouc: *Iuridicum Olomoucense*. 2013, s. 423. ISBN 978-80-87382-41-7.

12. DOMINGO, Rafael. *The New Global Law* (ASIL Studies in International Legal Theory). Cambridge: Cambridge University Press, 2010, s. 240. ISBN 978-11-07651-99-9.
13. DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého, 2. vydání*. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o., 2016, s. 210. ISBN 978-80-7380-625-5.
14. HEYROVSKÝ, Leopold, VÁŽNÝ, Jan, SOMMER, Otakar. *Dějiny a systém soukromého práva římského, sedmé vydání*. Bratislava: Právnická fakulty Univerzity Komenského 1929, s. 294.
15. HENDRYCH, Dušan a kol. *Právnický slovník*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1481. ISBN 978-80-7400-059-1.
16. HRDINA, Antonín Ignác; DOSTALÍK, Petr: *Přehled římského práva soukromého ke státní souborné zkoušce, 2. vyd.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 140. ISBN 978-80-7380-471-8.
17. KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 386. ISBN 80-7179-031-1.
18. KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo. 2. vydání*. Praha: Panorama, 1990, s. 419. ISBN 80-7038-134-5.
19. LUDWIG, Karl Arndts: *Učební kniha pandekt. 2, díl 3. O závazcích*. 2010. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, s. 1107. ISBN 978-80-7357-517-5.
20. MOMMSEN, Theodor. *Römische Geschichte, erster band*. Berlin: Weidmannsche Buchhandlung, 1856, s. 944.
21. SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo. Systém a instituce. 2. vyd.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2016, s. 352. ISBN 978-80-7380-566-1.
22. SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II., Právo majetkové*. Praha: spolek čsl. právníků „VŠEHRD“, 1946, s. 356.
23. RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, s. 528. ISBN 978-80-87713-11-2.
24. REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímské právo 2. doplnené vydanie*. Bratislava: MANZ spol. s.r.o., 1997, s. 522. ISBN 80-85719-08-8.
25. ROBY, Henry John. *Roman Private Law in the Times of Cicero and of the Antonines*. Cambridge: The Lawbook exchange, ltd., 2000, s. 1149. ISBN 1-58477-074-0.

26. RŮŽIČKA, Květoslav, POLÁČEK, Bohumil, NOVÁK, Radek, DOSTALÍK, Petr. *Vliv římského práva na vybrané instituty práva mezinárodního obchodu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 220 s. ISBN 978-80-7598-144-8.
27. SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ Eva, VYCHOPENĚ, Martin a kol. *Vzory smluv, petitů a zakládacích listin dle nového občanského zákoníku. 2., upravené a rozšířené vydání*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 714. ISBN 978-80-7400-648-7.
28. VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského. Díl I*. Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 255.
29. VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační. Část I*. Bratislava: Právnická fakulta University Komenského v Bratislavě: 1924, s. 235.
30. VÁŽNÝ, Jan: *Custodia v právu římském. Příspěvek k vývoji a úpadku soukromoprávního ručení za výsledek*. Bratislava: nákladem Právnické fakulty University Komenského v Bratislavě, 1925, s. 86.
31. ZIMMERMANN, Reinhard. *The law of obligations roman foundations of the civilian tradition*. Oxford: Oxford University press, 1996, s. 1241. ISBN 978-01-98764-26-7.

Odborné články

32. ANTALOVÁ, Blažena. *Kúpna cena v rímskom práve*. (ed. MACH, Peter, PEKARIK, Matej, VLADÁR, Vojtěch) Trnava, Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2014. ISBN 978-80-8082-764-9.
33. BEDNAŘÍKOVÁ, Jarmila. *Res religiosae. Res - věci v římském právu*. (ed. BUBELOVÁ, Kamila) Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3.
34. BESSENYÖ, András. *Zum Problem des römischen Gattungskaufs*. (ed. JAKAB, Eva, WOLFGANG, Ernst) Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2008. ISBN 978-3-540-71191-9.
35. BĚLOVSKÝ, Petr. *Depositum irregulare: úschova peněz v římském právu*. Právník, 2002, roč. 141, č. 9.
36. BĚLOVSKÝ, Petr: *Kořeny zásady pacta sunt servanda v římském právu*. (ed. VLADÁR, Vojtech) Trnava: Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta, 2019. ISBN 978-80-568-0313-4.

37. BĚLOVSKÝ, Petr. *In vino veritas: Víno v římském právu*. (ed. BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila) Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3.
38. BÍLÝ, L. Jiří. *K formování pojmu res divini iuris ve vztahu k půdě*. (ed. BUBELOVÁ, Kamila) Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3.
39. BLAHO, Peter. *Abgrenzung zwischen Kauf und Tausch in der Dichtung des Homer. Kaufen nach Römischem Recht*. (ed. JAKAB, Eva, WOLFGANG, Ernst) Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2008. ISBN 978-3-540-71191-9.
40. BOHUSLAV, Petr: *Zásada „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ a problematika nabývání od nevlastníka*. Právní rozhledy, 2012, č. 20.
41. BUBELOVÁ, Kamila. *Kupní smlouva na pozemek zatížený služebností*. (ed. ŠTENPIEN, Erik) Košice: Právnická fakulty UPJŠ Košice, 2013. ISBN 978-80-8152-054-9.
42. BUUS, Tomáš. *Problémy s vymezením „obvyklé ceny“*. Bulletin advokacie, 2018, dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/problemy-s-vymezenim-obvykle-ceny>.
43. ČERNÝ, Miroslav. *Význam tradice v římském právu v kontextu moderních kodifikací*. (ed. STLOUKALOVÁ, Kamila) Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulty, 2015. ISBN 978-80-87975-29-9.
44. DOSTALÍK, Petr. *Hrob jako res extra commercium. Res - věci v římském právu*. (ed. BUBELOVÁ, Kamila) Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3.
45. DVOŘÁKOVÁ, Eva. *Superficies solo cedit v římském právu a jeho úprava de lege ferenda*, dostupné na: <https://adoc.pub/superficies-solo-cedit-v-irmskem-pravu-a-jeho-uprava-de-lege-.html>.
46. GREBIENIOW, Aleksander: *Die laesio enormis und der dolus re ipsa heute: die Verschuldensfrage*. Warszawa: Koninklijke brill NV, leiden, 2017, dostupné na: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2924036.
47. HAIN, Michal. *Developments in the Roman law of sale: Taking another look at arra and the warranty against eviction*. Oxford: Oxford University

- undergraduate law journal, issue 2, 2013, dostupné na: https://www.law.ox.ac.uk/sites/files/oxlaw/ouulj_2nd_edition.pdf.
48. HRADIL, Aleš, URBANEC, David: *Případy prolomení zásady o nemožnosti nabytí od neoprávněného v občanském zákoníku*. 2015, dostupné na: epravo.cz/top/clanky/pripady-prolomeni-zasady-o-nemoznosti-nabyti-od-neopravneneho-v-obcanskem-zakoniku-98743.html.
49. Blíže JANOUŠEK, Michal. *Návrat laesio enormis do občanského práva*. Právní rozhledy, č. 5, 2014.
50. JÍLKOVÁ, Nikola. *Výhrada vlastnického práva z pohledu smluvních stran*. Obchodněprávní revue, č. 11-12, 2015.
51. JÍLKOVÁ, Nikola. *Rizika výhrady zpětné koupě po rekodifikaci*. 2015, dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rizika-vyhrady-zpetne-koupe-po-rekodifikaci-97541.html>.
52. KADLEC, Petr, ŠTARHA, Štěpán: *Obrana proti nepřiměřeným cenám během nouzového stavu*. Competition Flash, 2020, č. 4, dostupné na: <https://www.havelpartners.cz/obrana-proti-neprimerenym-cenam-behem-nouzoveho-stavu/>.
53. KARLOVIĆ, Tomislav. RAPIĆ, Ivona. *Kupoprodaja uz pridržaj boljeg kupca (in diem addictio) u rimskoj pravnoj tradiciji*. Pravni vjesnik god., Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, 2018, 34 br., 3-4, dostupné na: <https://hrcak.srce.hr/ojs/index.php/pravni-vjesnik/article/view/6898>.
54. KARLOVIĆ, Tomislav, SUKAČIĆ, Marko. *Pactum displicentiae - o pojavi i prvotnoj pravnoj zaštiti*. Pravni vjestnik god., Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, 2020, 36 br., č. 2, dostupné na <https://hrcak.srce.hr/ojs/index.php/pravni-vjesnik/issue/view/440>.
55. KMET, Václav. *Závdavek – návrat již dlouho známého institutu*. 2014, dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zavdavek-navrat-jiz-dlouho-znameho-institutu-94262.html>.
56. KOLMAČKA, Viktor. *Ke vztahu práv z vadného plnění a omylu o vlastnostech předmětu koupě*. Právní rozhledy, č. 7, 2020.
57. MÁLEK, Martin. *Problematika stanovení obvyklé ceny u nemovitých věcí*. Komorní listy, č. 2, 2019.

58. MAREK, Karel. *Smlouva kupní*. Bulletin advokacie, 2016, dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/smlouva-kupni?browser=mobi>.
59. MATTIANGELI, Daniele: *Il problema della consensualità nel contratto di compravendita romano e la sua recezione nei moderni ordinamenti europei*. Revue Internationale des droits de l'Antiquité LIX, 2012, dostupné na: <http://local.droit.ulg.ac.be/sa/rida/file/2012/19.Mattiangeli.pdf>.
60. ONDREJOVÁ, Dana. *Vybrané sankční instituty v závazkovém právu podle NOZ aneb nový smrtící proud v Bermudském trojúhelníku?* Právnická fakulta Masarykovy univerzity, 2012, dostupné na: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/Bermudskytrojuhelnik/OndrejovaDana.pdf.
61. PELIKÁNOVÁ, Irena. *Některé otázky smluvního práva ve světle NOZ*. Sborník Karlovarské právnické dny, č. 21, 2013.
62. PÓKECZ, Kovács Attila. *Lex commissoria in roman law and in modern civil law*. (ed. ŠTENPIEN, Erik) Košice: Právnická fakulty UPJŠ Košice, 2013. ISBN 978-80-8152-054-9.
63. ROZEHNAL, Aleš. *Stručné dějiny lichvy po Home Credit a nový iPhone*. 2019, dostupné na <https://hlidacipes.org/ales-rozehnal-strucne-dejiny-lichvy-od-stareho-rima-az-po-home-credit-a-novy-iphone/>.
64. TELEC, Ivo. *Posuzování obvyklé ceny u převodu nemovitostí*. Bulletin advokacie, 2015, dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/posuzovani-obvykle-ceny-u-prevodu-nemovitosti>.
65. THÖNDEL, Alexandr: *Věci - Římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu*. Právo časopis pro právní teorii a praxi, číslo třetí, ročník II., 2009.
66. TICHÝ, Luboš. *Kupní smlouva a spotřebitelská kupní smlouva, včetně odpovědnosti za vady*. Bulletin advokacie, 2014, dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/kupni-smlouva-a-spotrebitelska-kupni-smlouva-vcetne-odpovednosti-za-vady>.
67. TOMSA, Miloš. *Ještě jednou k odpovědnosti za vady při prodeji zboží v obchodě*. Právní rozhledy 2014, č. 11.
68. TUROŠÍK, Michal: *Jednotlivé fragmenty rímskej diskriminácie prejavujúce sa v zmluvnom práve*. (ed. JURČOVÁ, Monika, OLŠOVSKÁ, Andrea,

ŠTEFANKO, Jozef) Bratislava: Typi Universitatis Tyrnaviensis, 2015. ISBN 978-80-8082-835-6.

69. TUROŠÍK, Michal: *Zodpovednosť predávajúceho v rímskej kúpnej zmluve*. (ed. VOJÁČEK, Ladislav, SALÁK, Pavel, VALDHANS, Jiří) Brno: Masarykova univerzita, 2016. ISBN 978-80-210-8197-0.
70. VLČEK, Karel: *Vliv římského práva na současný občanský zákoník – přechod rizik ve smluvním právu*. Bulletin-advokacie, 2013, dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vliv-rimskeho-prava-na-soucasny-obcansky-zakonik-prechod-rizik-ve-smluvnim-pravu#ftn60>.
71. VLASÁK, Tomáš, HRDÝ, Pavel: *Omezení předkupního práva - krok vpřed nebo zpátky?* 2020, dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/omezeni-predkupniho-prava-krok-vpred-nebo-zpatky-111476.html>.
72. VRANA, Vladimír. *Kúpna cena - pretium verum, certum, iustum v rímskom práve*. (ed. ŠTENPIEN, Erik) Košice: Právnická fakulta UPJŠ Košice, 2013. ISBN 978-80-8152-054-9.

Odborné komentáře

73. HULMÁK, Milan a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2080. ISBN 978-80-7400-287-8.
74. LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2400. ISBN 978-80-7400-529-9.
75. TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra, Joanna, BALARIN, Jan. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář § 2079-2183*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 504. ISBN 978-80-7400-521-3.

Judikatura

76. Nález Ústavního soudu ze dne 31. 01. 2008, č. 88/2008 Sb.
77. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 04. 2019, sp. zn. 33 Cdo 1898/2018.
78. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 07. 2006, sp. zn. 33 Odo 1314/2005.
79. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2003, sp. zn. 33 Odo 407/2003.
80. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2015, sp. zn. 32Cdo 694/2015.

81. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09. 02. 2016, sp. zn. 23 Cdo 495/2015.
82. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové vydal ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 16 C 39/2018.
83. Rozsudek Okresního soudu Plzeň-město ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 20 C 130/2020.

Právní normy

84. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
85. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Ostatní

86. CICERO, Marcus Tullius. *De oratore*. dostupné na: <https://thelatinlibrary.com/cicero/oratore.shtml>.
87. HOMÉROS. *Ílias*. dostupné na: <https://web2.mlp.cz/koweb/00/04/40/34/53/ilias.pdf>.