

Srovnání právní úpravy kupní smlouvy v českém a německém právním řádu

Pavel Kohn, BA



I. Popis české a německé právní úpravy kupní smlouvy

I.1. Česká úprava

Kupní smlouva, dříve také nazývaná jako smlouva trhov \acute{a} , je jedním z nejstarších institutů soukromého práva, ne-li institutem vůbec nejstarším. Její vznik se datuje do doby vzniku směnných zbožně peněžních vztahů, do doby nejstarších civilizací hospodářsky využívajících základní mechanismy trhu, tedy výměnu zboží za jiné zboží a později za peníze. *„Ostatně nesrovnává se s historickým vývojem tvrzení, že by nejmladší formou směny bylo úvěrové hospodářství. S tím se setkáváme už v dobách naturálního hospodářství, ba dokonce toto bez úvěru není ani dobře myslitelné. Teprve oslabení úvěru nastala potřeba peněžního hospodářství.“*¹⁾

Kupní smlouvu, která byla u nás až do roku 1950 nazývána smlouvou trhov \acute{a} , najdeme v českém právním řádu upravenou v zákoně

č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „ObčZ“) i v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“ nebo „ObchZ“). Občanský zákoník upravuje tuto smlouvu v ustanovení § 588 až § 610 a použije se v zásadě ve vztazích mezi nepodnikateli a mezi podnikatelem a nepodnikatelem. V obchodním zákoníku ji najdeme v ustanovení § 409 až § 470. Obchodní kupní smlouva je uzavírána mezi podnikateli, jestliže je při jejím vzniku zřejmé, že se uzavírá v souvislosti s jejich podnikáním. Úprava týkající se kupní smlouvy obchodní povahy v obchodním zákoníku je mnohem podrobnější než úprava v občanském zákoníku. I když u nás platí obdobný vztah mezi kodexy jako v Německu, nebude ani podpůrná aplikace zvláštních ustanovení o kupní smlouvě s výjimkou úpravy týkající se vedlejších ujednání při kupní smlouvě (§ 601

1) Bílý, J.: *Homo oeconomicus evropského feudálního*. Praha, Eurolex Bohemia 2004. s. 31.



a následující ObčZ) potřebná. Zvláštní ustanovení občanského zákoníku o kupní smlouvě se nevztahují ani na smlouvy, jejichž předmětem je prodej podniku nebo jejich části, na koupi cenných papírů a na burzovní obchody, jež se řídí obchodním zákoníkem, popř. zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů, a to i v případě, že smluvní stranou není podnikatel. Naproti tomu kupní smlouva, jejímž předmětem je nemovitost, se řídí vždy občanským zákoníkem. Pokud ovšem by se jednalo o prodej podniku, v jehož rámci se nachází i nemovitost, použila by se ustanovení § 476 a následující ObchZ. Pokud jsou předmětem prodeje zemědělské a některé lesní pozemky z vlastnictví státu, vztahuje se na ně zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Občanský zákoník říká v ustanovení § 588: „Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.“²⁾

Pojmovým znakem kupní smlouvy je i povinnost prodávajícího pře-

vést na kupujícího vlastnické právo k prodávané věci, tak jak to stanoví ustanovení § 409 ObchZ.

Kupní smlouva je tedy právní skutečností, která vede ke vzniku právního vztahu, jehož obsahem jsou práva a povinnosti prodávajícího na jedné straně a kupujícího na straně druhé. Podstatnými náležitostmi obsahu smlouvy jsou označení předmětu koupě a určení kupní ceny. Dále může smlouva obsahovat i další ujednání upravující práva a povinnosti smluvních stran, tzv. obvyklé a vedlejší náležitosti obsahu. Jedná se například o dobu a místo plnění nebo způsob zaplacení kupní ceny. Pokud není úprava těchto otázek ve smlouvě obsažena, lze subsidiárně (podpůrně) použít zákon. „Není také každé ujednání v evropském právu, obsahující závazky jedné či více stran, právně platnou smlouvou.“³⁾

I.I.I. Předmět koupě

Předmětem prodeje a koupě může být vše, co může být předmětem občanskoprávního vztahu podle ustanovení § 118 ObčZ, pokud to občanský zákoník či zvláštní úprava obsažená v jiných předpi-

3) Bílý, J.: *Kauza závazku jako podstatná náležitost obchodní smlouvy v evropském právu*. In: Právní a ekonomické problémy současnosti IV. Brno, Key Publishing 2007, s. 38.

2) Viz ustanovení § 588 ObčZ.



sech nevylučují. Předmětem koupě tak nemohou být například orgány a tkáň odebrané za účelem transplantace, nebezpečné výrobky nebo potraviny nebezpečné lidskému zdraví. Předmětem kupní smlouvy nemohou být ani peníze, pokud plní funkci zákonného platidla. Pokud by se tak stalo, nešlo by již o smlouvu kupní, ale o smlouvu směnnou. Naopak předmětem koupě mohou být například zvířata, neboť ta jsou po právní stránce považována za věci. Může se jednat o věci existující i o věci budoucí. Předmětem kupní smlouvy u občanského zákoníku může být věc movitá i nemovitá, zatímco obchodní zákoník hovoří pouze o věcech movitých.

ObchZ v ustanovení § 409 rozlišuje zboží určené jednotlivě a zboží určené podle druhu. Jednotlivě určené zboží není jen věc, která je svou existencí jedinečná, ale i věc, která se ve smlouvě uvede charakteristickými znaky, jež ji odlišují od jiných věcí téhož druhu (např. výrobním číslem). Individuálně určené zboží se považuje za nezastupitelné. Genericky (druhově) určené zboží musí být určeno alespoň vymezením množství. Výslovnou dohodu o přesném vymezení druhu a množství lze nahradit sjednáním způsobu jeho dodatečného určení, které však nesmí záviset jen na vůli jedné ze smluvních stran.

Obchodní zákoník hovoří o předmětu koupě jako o zboží. Tento termín má z hlediska ustanovení § 409 odst. 1 ObchZ povahu legislativní zkratky a označuje movité věci, které mají být dodány. Ustanovení § 409 odst.1 ObchZ zní: „Kupní smlouvou se prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu.“⁴⁾ Pojem zboží byl definován v ustanovení § 13 v zákoníku mezinárodního obchodu, který však byl zrušen. V současnosti definici tohoto pojmu nikde v našem platném právním řádu nenajdeme.

I.I.II. Kupní cena

Druhou podstatnou náležitostí kupní smlouvy je dohoda o kupní ceně. Cenu je možné dohodnout pevnou částkou nebo jiným jednoznačným způsobem (například procentním vyjádřením). Ujednání o ceně může mít i podobu úmluvy o způsobu, jakým bude dodatečně určena. Lze také určit třetí osobu, která má cenu dodatečně stanovit. Výrazná odlišnost obchodní kupní smlouvy od této smlouvy upravené v občanském zákoníku spočívá

4) Viz ustanovení § 409 odst. 1 ObchZ.



v tom, že kupní cena nemusí být bezpodmínečně smluvena. Podle obchodního zákoníku je možné cenu vůbec nedohodnout, pokud strany vyjádří vůli uzavřít smlouvu bez dohody o ceně. V písemné formě smlouvy je zapotřebí takové vyjádření výslovně uvést.

Cena podle občanského zákoníku obecně není ničím omezena, může však být stanovena cenovým předpisem. Pokud je cena určena cenovým předpisem a skutečná cena je nižší, nemělo by to v zásadě vadit platnosti smlouvy. Pokud je účtovaná cena naopak vyšší než určuje cenový předpis, pak je smlouva platná pouze tehdy, jestliže to příslušný cenový předpis připouští. Pokud to není připuštěno, je smlouva neplatná pouze relativně. Poškozená strana se tedy musí neplatnosti smlouvy dovolat a je neplatná pouze v rozsahu, ve kterém tomuto předpisu sjednaná cena odporuje. Pokud není cena stanovena předpisem, vychází se z principu smluvní volnosti. Cena ovšem nesmí odporovat dobrým mravům.

Na zaplacení kupní ceny váže občanský zákoník převod vlastnického práva při samoobslužném prodeji (§ 614 odst. 3 ObčZ). V ostatních případech nemá zaplacení kupní ceny na převod vlastnického práva vliv. Může být tedy nejprve zaplacená kupní cena a teprve poté plněno (např. předplatné tisku) nebo nao-

pak nejprve plněno a až poté placeno (např. prodej na úvěr). Jinak vlastnické právo nabývá kupující obvykle převzetím věci (u nemovitostí vkladem do katastru nemovitostí).

Místo ani dobu zaplacení kupní ceny občanský zákoník neupravuje, rozhodující jsou proto ujednání obsažená ve smlouvě. Není-li sjednáno nic jiného, platí zákonná ustanovení o splnění dluhu (§ 559 a následující ObčZ). Pokud je kupní cena plněna prostřednictvím banky nebo pošty, je tato povinnost splněna připsáním částky na účet věřitele nebo vyplacením částky věřiteli v hotovosti, není-li sjednáno něco jiného.

Pojem cena je stanoven v § 1 odst. 2 zákona o cenách, č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jako peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená při oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. Cena tedy vždy musí být vyjádřitelná v penězích. „Kupní smlouva vzniká, jakmile se účastníci shodli na jejím obsahu. K platnosti smlouvy se vyžaduje písemná forma jen v případě je-li předmětem koupě nemovitost, jinak může mít formu libovolnou.“⁵⁾

Vedle obecné úpravy kupní smlouvy obsahuje občanský záko-

5) Fiala, J., a kol.: *Občanské právo hmotné*. Brno, Doplněk 2002. s. 262.



ník zvláštní ustanovení, která upravují prodej zboží v obchodě (§ 612 a následujícího ObčZ). Při této situaci je ve srovnání s obecnou úpravou kupní smlouvy omezena smluvní volnost účastníků a je zároveň zpřísněna odpovědnost za vady věci. V této části je upraven i prodej zboží na objednávku (§ 613 ObčZ). Z tohoto ustanovení vyplývá, že prodávající nemá zboží ještě k dispozici, ale zavazuje se jej v dohodnuté lhůtě obstarat.

I.I.III. Kupní smlouva vs. smlouva o dílo

Kupní smlouvu je potřeba odlišit od smlouvy o dílo. Základní rozdíl mezi nimi spočívá v jejich předmětu. Předmětem smlouvy o dílo je činnost (tzn. např. zhotovení nebo montáž), zatímco předmětem kupní smlouvy je věc. Toto rozlišení může způsobit potíže, pokud se jedná o věc dosud nezhotovenou. Obchodní zákoník zvolil k odlišení obou smluvních typů obecné kritérium *materiál*. Rozhoduje tedy to, kdo dodal materiál, ze kterého bude věc zhotovena. Pokud odběratel předá dodavateli podstatnou část materiálu, z něhož má být věc zhotovena, jde o smlouvu o dílo, přičemž dodavatel je zhotovitelem a odběratel objednatelem. Pokud si naopak materiál zajišťuje dodavatel sám (nebo

od jiných dodavatelů z výjimkou odběratele), jedná se o kupní smlouvu a dodavatel je prodávajícím a odběratel kupujícím. Z tohoto pravidla platí tři výjimky, z nichž dvě jsou upraveny v ustanovení § 410 odst. 2 ObchZ a třetí v ustanovení § 536 odst. 2 ObchZ. Za prvé se jedná o situaci, kdy materiál sice nedodal zákazník, ale převážná část závazku spočívá ve vykonání činnosti. Pokud převažuje podíl práce nad hmotou, jedná se o smlouvu o dílo. Za druhé, pokud závazek dodavatele zahrnuje montáž věci, jedná se automaticky také o smlouvu o dílo. Podle třetí výjimky jde o smlouvu o dílo vždy, když se jedná o zhotovení, montáž, údržbu, opravu nebo úpravu stavby nebo její části.

Uvedené pojmové rozlišení mezi kupní smlouvou a smlouvou o dílo platí tehdy, pokud ze smlouvy nevyplývá něco jiného. Jestliže je poměr hmoty a práce přibližně vyrovnaný a strany označí smlouvu za smlouvu kupní nebo smlouvu o dílo, je rozhodná vůle stran (pokud to samozřejmě povaha závazku dovoluje). Toto ustanovení nemá kogentní charakter a v praxi se uplatní v případech, kdy strany použily k označení smlouvy neutrálního termínu (např. smlouva o dodávce zboží).



I.IV. Vedlejší ujednání v souvislosti s kupní smlouvou

Vedlejší ujednání v souvislosti s kupní smlouvou jsou v českém právním řádu upraveny v ustanovení § 601 až § 610 ObčZ a v ustanovení § 471 až § 475 ObchZ. Úprava v obchodním zákoníku není úplná, proto lze i pro obchodní kupní smlouvu použít ustanovení občanského zákoníku. Za vedlejší ujednání se zpravidla považují taková ujednání, která v návaznosti na určité právní skutečnosti umožňují modifikovat obsah práv a povinností jedné nebo obou stran z kupní smlouvy.

Asi nejznámějším vedlejším ujednáním je výhrada vlastnictví, která je upravena v ustanovení § 445 ObchZ i v ustanovení § 601 ObčZ. Strany si mohou smluvit, že kupující nabude vlastnického práva ke zboží později než k datu jeho předání, zpravidla až zaplacením kupní ceny. Při koupi na zkoušku jde o uzavření kupní smlouvy s podmínkou, že kupující do uplynutí zkušební doby zboží schválí (§ 471 ObchZ). Pokud smlouva nestanoví zkušební dobu, zákon ji podpůrně určuje na tři měsíce. Pokud se kupující rozhodne zboží nekoupit, musí ho prodávajícímu vrátit ve stavu, v jakém ho převzal.

Cenové a měnové doložky jsou upraveny v obchodním zákoníku,

konkrétně ustanovení § 473 a § 744 ObchZ. Jedná se o ujednání o určité kupní ceně s tím, že její konečná výše bude upravena ve vazbě na výrobní náklady nebo na pohyb měnových kurzů.

U zpětné koupě je možné se smluvně dohodnout, že prodávající bude mít po určitou dobu právo požadovat movitou věc zpět (samozřejmě proti vrácení kupní ceny). Občanský zákoník požaduje pro toto ujednání písemnou formu a při uplatnění práva má původní kupující práva prodávajícího a naopak původní prodávající práva kupujícího. Týká-li se právo zpětné koupě věci určené podle druhu, je při uplatnění práva prodávajícího kupující povinen vrátit věc téhož druhu v tomtéž množství. Je-li předmětem práva zpětné koupě věc jednotlivě určená, je kupující povinen vrátit tutéž věc, kterou koupil (§ 607 až § 609 ObčZ). Pokud si strany nedohodnou něco jiného, musí prodávající právo ze zpětné koupě uplatnit do jednoho roku od odevzdání věci kupujícímu.

Obsahem předkupního práva je závazek zavázaného věc, o kterou ve smlouvě jde, nabídnout v prvé řadě oprávněnému ke koupi, pokud by se zavázaný rozhodl věc prodat. Předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi. Oprávněný nemůže být donucován k tomu, aby realizo-



val své předkupní právo. Není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce, jinak předkupní právo zanikne (§ 602 až § 606 ObčZ).

I.II. Německá úprava

V německé právní úpravě je kupní smlouva upravena v občanském zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch, dále jen „BGB“), který byl publikován v říšské sbírce zákonů 18. srpna 1896 a nabyl účinnosti 1. 1. 1900. Tento zákon platí na území Německa s řadou novelizací dodnes. Největší změny v závazkových vztazích přinesla asi novela z roku 2002, kdy byla změněna ustanovení související s promlčením, porušením smluv, náhrady škody a odstoupením od smlouvy. Tyto změny byly provedeny v souvislosti s implementací směrnic Evropských společenství. V tomto kodexu je kupní smlouva upravena v knize druhé, oddílu sedmém (jednotlivé závazkové vztahy), v ustanovení § 433 až § 493.

Dalším, neméně důležitým, pramenem upravujícím obchodní kupní smlouvu je obchodní zákoník (Handelsgesetzbuch, dále jen „HGB“), který byl schválen v roce 1897 a nabyt rovněž účinnosti 1. 1. 1900. „HGB je založen na subjektivním systé-

mu obchodního práva. Subjektivní systém nevychází z charakteru jednání typických pro obchodní styk, ale vychází z osoby obchodníka. Avšak pojem obchodníka je tak jako tak těsně spjat s provozováním obchodní živnosti.“⁶⁾ V HGB je obchodní kupní smlouva upravena v knize čtvrté, která se týká obchodnických obchodů a v oddílu druhém s názvem *Obchodnická koupě*, v ustanovení § 373 až § 382.

V Německu platí mezi obchodním a občanským zákoníkem stejný vztah jako v české právní úpravě. Obchodní zákoník je úpravou speciální, občanský zákoník úpravou všeobecnou. Pokud tedy nenajdeme určité ustanovení v HGB, použijeme podpůrně ustanovení z BGB. Na rozdíl od českého právního řádu není kupní smlouva upravena v HGB komplexně. Mezi oba zákoníky se v hierarchii pramenu vklínily ještě obchodní zvyklosti, které mají v Německu přednost před BGB.

Základní ustanovení, které se týká kupní smlouvy, najdeme v ustanovení § 433 BGB. Podle tohoto ustanovení je prodávající povinen předat věc kupujícímu a opatřit mu povinen zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu a koupenou

6) Švarc, Z., Dědič, J., Kotoučková, J.: *Srovnávací obchodní právo I.* Praha, Oeconomica 2004. s.32.



věc převzít. Podle následujících ustanovení je prodávající povinen opatřit kupujícímu prodávanou věc nezatíženou věcnými nebo právními vadami. Na jedné straně existuje tedy závazek prodávajícího předat prodávanou věc kupujícímu a opatřit mu k dané věci vlastnické právo a na druhé straně závazek kupujícího věc převzít a zaplatit za to prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.

I.II.I. Předmět koupě

O předmětu kupní smlouvy se v BGB hovoří jako o věci, tedy jak o věci movité, tak o věci nemovité nebo právech. Předmětem tedy může být vše, za co lze zaplatit. O obchodní kupní smlouvu se podle HGB jedná tehdy, pokud je předmětem koupě zboží, tedy věc movitá. Stejně tak mohou být předmětem obchodní kupní smlouvy cenné papíry, jak vyplývá z ustanovení § 381 odst.1. HGB: „Ustanovení tohoto oddílu týkající se koupě zboží se vztahují též na koupi cenných papírů.“⁷⁾

Z výše uvedeného lze odvodit, že předmět obchodní kupní smlouvy je podle českého i německého práva obdobný. ObchZ stanoví, že předmětem kupní smlouvy je věc movitá a podle § 13 zákona č. 591/1992 Sb.,

7) Aleš, M.: *Německé právo pro obchodní praxi*. Praha, Linde 1995. s. 260.

o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů, se smlouva o úplatném převodu cenných papírů řídí úpravou kupní smlouvy v obchodním zákoníku. Předmětem tedy mohou být věci movité nebo cenné papíry. Pokud by předmětem kupní smlouvy byla nemovitost, použila by se v Německu zásadně ustanovení obsažená v BGB stejně jako u nás ustanovení občanského zákoníku.

I.II.II. Kupní cena

Podle německého práva je obchodní kupní smlouva smlouvou úplatnou, stejně jako podle české úpravy. BGB ve výše citovaném ustanovení hovoří pouze o tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. Z daného ustanovení lze usuzovat, že určení kupní ceny je podstatnou náležitostí kupní smlouvy a její výše závisí na dohodě stran. Kupní cena musí být vyjádřena v penězích. Pokud je protiuplněním jiná věc nebo právo, nejedná se o koupi, ale o směnu.

I.II.III. Zvláštní druhy kupní smlouvy

Zvláštní druhy kupní smlouvy jsou upraveny v ustanoveních § 494 až § 514 BGB. Jedná se o koupi na zkoušku, zpětnou koupi a předkupní právo.



Uzavřením smlouvy o koupi na zkoušku vzniká kupujícímu právo si předmět koupě prohlédnout a vyzkoušet a povinností prodávajícího je toto vyzkoušení kupujícímu umožnit. „Záleží pak na volné úvaze kupujícího, zda do konce smlouvené lhůty, nebo přiměřené lhůty, poskytnuté mu prodejcem, koupi schválí, čímž dojde k definitivnímu uzavření smlouvy, nebo ne (v tom případě smlouva nevznikne).“⁸⁾ Byla-li věc za účelem zkoušky nebo prohlídky kupujícímu předána, platí jeho mlčení za schválení.

U práva zpětné koupě si vyhrazuje prodávající možnost koupit po určitou dobu předmět prodeje od kupujícího nazpět. K uplatnění tohoto práva stačí prohlášení prodávajícího, že toto právo uplatňuje a původní kupující je povinen mu koupený předmět včetně příslušenství vydat a původní prodávající vyplatit zaplacenou kupní cenu. Lhůta, po kterou může prodávající své právo využít, záleží na dohodě stran. Zákon určuje pouze maximální hranici, a to na 3 roky u movitých věcí a na 30 let u nemovitostí.

Pokud je uzavřena smlouva (případně ujednání v kupní smlouvě) o předkupním právu, může oprávněný předkupní právo vykonat, jakmile povinný uzavřel o tomto

8) Fessl, V.: *Kupní smlouva a smlouva o dílo podle německého práva*. Krnov, KONZULEX-MROPOR 1993. s. 42.

předmětu se třetí osobou kupní smlouvu. Prodávající je povinen oprávněnému sdělit neprodleně obsah smlouvy uzavřené s třetí osobou a oprávněný může své předkupní právo uplatnit u nemovitostí pouze do dvou měsíců a u věcí movitých do jednoho týdne od přijetí sdělení. Předkupní právo je nepřevoditelné. „V německé právní oblasti platí i zvláštní předpisy o promlčení. Složitá problematika promlčení a prekluze je nezaměnitelnou položkou v mozaice německého právního vědomí.“⁹⁾ To však již zabíhá do širších konotací problému.

II. Srovnání právních úprav kupní smlouvy

Kupní smlouva je považována za základní typ smlouvy a je jí tedy v obou výše zmíněných právních řádech věnován náležitý prostor.

Jeden z rozdílů spatřuji v tom, že v české právní úpravě je (téměř) komplexně upravena kupní smlouva v obchodním i občanském zákoníku a na určité závazkové vztahy lze použít pouze obchodní zákoník. Naproti tomu v německé právní úpravě obchodní zákoník pouze doplňuje zákoník občanský. V obchodním

9) Bílý, J.: *Právní úprava promlčení a prekluze v právních řádech zemí EU*. In: Právní a ekonomické problémy současnosti I. Ostrava, Key Publishing 2007, s. 6.



zákoníku chybí úplná úprava kupní smlouvy a uchyluje se jen k úpravám, které jsou pro obchodníky odlišné. Všechny kodexy prošly v posledních letech úpravami v souvislosti s implementací směrnic Evropských společenství.

Předmět kupní smlouvy může být podle obou právních řádů v podstatě shodný. Jsou jimi věci movité i nemovité, pohledávky i práva. Podle obchodních zákoníků mohou být předmětem koupě pouze věci movité nebo cenné papíry. V případě, že by předmětem kupní smlouvy byla nemovitost, použije se vždy občanský zákoník.

Kupní cena je všude podstatnou náležitostí smlouvy. Pouze podle českého obchodního zákoníku nemusí být sjednána, pokud smluvní strany vyjádřily vůli uzavřít kupní smlouvu bez stanovení kupní ceny.

Žádný z právních řádů nestanoví povinnou písemnou formu kupní smlouvy. Výjimka platí pro prodej nemovitosti, kdy je v českém právním řádu požadována písemná forma. V německé úpravě sice výslovně požadována není, ale přechod vlastnictví je spojen se zápisem do určitého veřejného registru, k čemuž je nutné předložit listinu, která tento zápis umožňuje. Fakticky je tedy i pro smlouvy o prodeji nemovitosti nejjednodušší použít právě písemnou formu kupní smlouvy.

Zvláštní typy kupní smlouvy (v českém právním řádu pojmenované jako *Vedlejší ujednání v souvislosti s kupní smlouvou*) jsou v Německu upraveny v občanském zákoníku. I když náš právní řád např. výhradu zpětného prodeje nebo prodej s výhradou lepšího kupce výslovně neupravuje, lze takové výhrady smluvně sjednat. Instituty, které jsou shodné, jsou upraveny v obou právních rádech velmi obdobně.

Jak je patrné, kupní smlouva tvoří jeden z pilířů obchodního styku a její úprava musí být obsažena v právních rádech jednotlivých zemí. V souvislosti s Evropskou unií bude pravděpodobně i do budoucna docházet k dílčím harmonizacím. Nicméně se domnívám, že úprava kupní smlouvy v českém i německém právu je již harmonizována dostatečně a nemělo by docházet k příliš výrazným rozporům. „*Třibení názorů na tento dualismus patří dlouhodobě k nosným tématům evropského právního myšlení.*“¹⁰⁾

III. Závěr

Kupní smlouva je považována za základní typ smlouvy a její tedy v obou srovnávaných právních rádech věnován náležitý prostor.

10) Bílý, J.: *Nároky pro vady kupované a prodávané věci v evropském právu*. In: *Czech law in the European union*. Ostrava, Key Publishing 2007, s. 60.



Kupní smlouva tvořila, tvoří a do budoucna i tvořit bude jeden z pilířů obchodního styku a její úprava musí být obsažena v právních rádech obou zemí. V souvislosti s Evropskou unií bude pravděpodobně i do budoucna docházet k dílčím harmonizacím. Nicméně se domnívám, že úprava kupní smlouvy v českém i německém právu je již harmonizována dostatečně a nemělo by docházet k příliš výrazným rozporům. Soudím, že je možné se uspokojivě vyjádřit k úrovni naší právní úpravy kupní smlouvy, neboť naše právní úprava odpovídá právní úpravě vyspělých evrop-

ských států. Ovšem „*zhodnotit rozdílný původ, vývoj i současné podoby velkých světových právních systémů v kontextu globalizačních procesů a specifika evropského práva*“¹¹⁾ je ostatně úkolem každé komparativní studie, tedy i této.

Problematika kupní smlouvy je velice rozsáhlá oblast, její znalost je však nezbytná pro kvalitní orientaci v závazkových vztazích a obchodním právu.

Pavel Kohn, BA (Hons)
konzultant
FPP Consulting spol. s r.o.



11) Bílý, J.: *Srovnávací právo*. Brno, B.I.B.S. 2008. s. 5.