



MASARYKOVA UNIVERZITA
PRÁVNICKÁ FAKULTA

KONSENSUÁLNÍ KONTRAKTY I.

EMPTIO-VENDITIO smlouva kupní

JUDr. Pavel Salák jr., Ph.D.

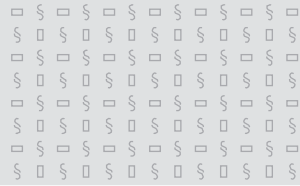
Zápatí prezentace



Gai III.136

Že se obligace v těchto případech kontrahují /pouhým/ souhlasem, říkáme pak proto, že nevyžaduje žádná náležitost, ani slovní, ani písemná, ale postačí, když se dohodnou ti, kdo právní jednání vedou. Proto se taková právní jednání uzavírají i mezi nepřítomnými, například pomocí dopisu, nebo zprostředkovatele, zatímco jinak verbální obligace mezi nepřítomnými vzniknout nemůže.

/překlad J. Kyncl/



Konsensuální kontrakty

- EMPTIO-VENDITIO - smlouva kupní

- LOCATIO-CONDUCTIO - smlouva nájemní
 - LOCATIO-CONDUCTIO REI - nájem věci/pacht
 - LOCATIO-CONDUCTIO OPERIS - smlouva o dílo
 - LOCATIO-CONDUCTIO OPERARUM - smlouva pracovní

- SOCIETAS - smlouva společenská

- MANDATUM - smlouva příkazní



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

EMPTIO-VENDITIO smlouva kupní/trhová



Definice - essentialia negotii

- Podstatou je směna věci za peníze

Dig.18.6.8 Paulus v 33. knize K ediktu

Je nevyhnutelné vědět, v jakém okamžiku je kupní smlouva perfektní: tehdy totiž víme kdo má snášet „periculum“. Neboť perfekcí kupní smlouvy nebezpečí přechází na kupce. A jestli je jisté, co se prodalo, v jakém je to stavu, v jakém množství se prodalo, jestliže je kupní cena stanovená a nedohodla se žádná podmínka, pak je kupní smlouva perfektní.



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA



Charakteristika

■ Kontrakt konsensuální

- Aby smlouva byla perfektní, postačuje pouhá shoda stran o předmětu plnění
- Shoda - akceptace /přijetí/ odpovídá ve všech znacích ofertě /nabídce/
- Historicky však byla kontraktem reálným /později se však převod vlastnictví od smlouvy oddělil/

■ Kontrakt synallagmatický - dvojstranný rovný

- Nelze jasně říci, kdo je věřitel a kdo dlužník, neboť nároky obou stran jsou v zásadě vyrovnané
- Obě strany disponují žalobou

■ Onerozní

- Jde o kontrakt úplatný - za plnění se poskytuje protihodnota



Předmět koupě

- Věc in commercio
 - Hmotná, nehmotná, bezvadná, zkažená, nová, stará, věc budoucí
- Věc budoucí
 - Emptio spei (koupě naděje) - bez podmínky, aleatorní (riskantní smlouva)
 - Emptio rei speate (koupě věci očekávané)- s odkládací podmínkou, že budoucí věc vznikne
- Věc genericky určená - smlouva je perfektní až předáním věci
- Věc cizí - smlouva dodací
- Nelze:
 - Věc vlastní (bud' jde o omyl, nebo o donucení a to je neplatné)
 - Věc extra commercium (pokud kupec nebyl v dobré víře)
 - Svobodného člověka (opět pokud byl kupec v dobré víře, může použít actio empti)



PRETIUM - cena

- Essentialia negotii
- Cena určitelná v ražených penězích (Gai III.141)
- Musí být určitá /objektivně určitelná - stanoven její výpočet/
 - Cena na tržišti, dle míry, třetí nestrannou osobou (musí určit)
 - Nesmí být určena výhradně jednou ze stran
- Cena nemusí odpovídat hodnotě věci
 - zásada „*pretium debet esse iustum*“ neplatí zcela
 - Justiniánské právo - možnost naříkat „*laesio enormis*“ (nadměrné poškození) u kupní smlouvy pozemku, jež byl prodán za cenu ani ne poloviční a kupec má možnost dorovnat na plnou hodnotu věci (jinak je smlouva zrušena)



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

SUBJEKTY

-

PRÁVA A POVINNOSTI STRAN



POVINNOSTI STRAN

EMPTOR - kupec:

- Zaplatit kupní cenu a také náklady na věc od dohodnuté doby do předání
- Převzít věc, spolupracovat na jejím předání
- Od okamžiku UZAVŘENÍ smlouvy nese nebezpečí náhodné zkázy věci:
„PERICULLUM EST EMPTORIS“

VENDITOR - prodejce

- Předat kupujícímu předmět koupě se vším, co k němu náleží, do držby, aby kupec držel nerušeně a trvale
- Do okamžiku předání nese odpovědnost za cassus minor
- Odpovědnost za vady (viz dále)



Odpovědnost za vady právní - EVICTIO - evikce

- Nastupovala od počátku, původně bylo třeba sjednat stipulací, později přímo z *actio empti*
- Bylo možno vyloučit skrz *pactum de non praestanda evictione*, popř. ze zákona u věcí církevních či *piae causae*
- Prodejce odpovídá za „habere licere“ - tedy ne že je vlastník, ale že nikdo nemá k věci lepší právo, než on
- Právo kupce nastupuje:
 - Byla-li kupci na základě soudního rozhodnutí odejmuta držba
 - Byl odsouzen pro nedostatek práva k věci v době prodeje
 - Při provedení *denuntiatio litis* (ohlášení sporu), kterou kupec vyzval prodatele, aby se jej v nastávajícím řízení zastal
- Prodejce je povinen do sporu nastoupit na místo kupce a hájit jeho zájmy
- Při prohře je povinen kupujícímu vrátit peníze za koupi a nahradit škodu (původně pokuta) na duplum - dvojnásobek hodnoty kupní ceny



Odpovědnost za vady faktické

- Právo nechrání hlupáky
- Edikt kurulských aedilů
 - Vady, které vedou ke zrušení trhu či snížení kupní ceny
 - Pouze na tržišti (otroci, dobytek)
 - Actio redhibitoria
 - Actio quanti minoris
 - Za zjevné faktické vady se neodpovídalo
- Prodávající odpovídá za výslovně vymíněné
 - Aplikuje se actio empti



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

PACTA ADIECTA - doplňkové dohody



Účel

- Obchodní vztahy si strany upravují dle svých potřeb tak, aby jim co nejvíce vyhovovaly
- Dohody - pacta - které doplňují hlavní vztah (kupní smlouvu)
- Postupem času se ustalují některé nejčastěji používané typy dohod
- Pacta - ze své povahy nežalovatelná x žaloby z kupní smlouvy jsou actiones bonae fidei - soud k těmto dohodám bude přihlížet



Druhy dohod

- **Pactum de retrovendendo** (výhrada zpětného prodeje)
 - Do stanovené doby je kupující povinen předmět kupní smlouvy prodat zpět prodávajícímu
- **Pactum de retroemendo** (výhrada zpětné koupě)
 - Do stanovené doby je prodávající povinen odkoupit zpět předmět koupě od kupujícího
- **Pactum protimeseos** (předkupní právo)
 - Jestliže by chtěl kupující prodat předmět smlouvy někomu dalšímu, musí jej nejprve nabídnout prodávajícímu
- **Pactum displicentae** (dohoda o znelíbení)
 - Právo kupujícího zboží vrátit, jestliže se mu nebude líbit - dostane zpět kupní cenu
 - Doba je 60 dnů, není-li dohodnuto jinak
- **Pactum degustationios** (dohoda o ochutnávce)
 - Kupující může odstoupit od smlouvy, jestliže nebude mít víno odpovídající kvalitu (dle hodnocení nezávislé osoby - arbitru, boni viri)
- **In diem addictio** (výhrada lepšího kupce)
 - Pokud do určitého dne obdrží prodejce lepší nabídku, může věc prodat jinému, ale původní kupec má mít možnost cenu dorovnat
- **Lex commissoria** (výhrada vlastnického práva)
 - Pokud kupující nezplatí do určité doby kupní cenu, vrací se předmět koupě prodávajícímu



Druhy adjektických dohod v NOZ

- Výhrada vlastnického práva (§§ 2130-2134)
- Výhrada zpětné koupě (§§ 2135-2138)
- Výhrada zpětného prodeje (§ 2139)
- Předkupní právo (§§ 2140-2149)
- Koupě na zkoušku (§§ 2150-2151)
- Výhrada lepšího kupce (§§ 2152-2153)
- Cenová doložka (§§ 2154-2156)
- Jiná ujednání (2157)
- Nejblíže Lex commissoria
- Pactum de retroemendo
- Pactum de retrovendendo
- Pactum protimeseos
- Pactum displicentiae
- In diem addictio
- Není
- Pactum de degustationios



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Hezký den