

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Viktor Svoboda

Výhrada vlastnického práva

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Michael Zvára , LL.M., Ph.D.

Katedra: Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 18. 6. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 108 454 znaků včetně mezer.

diplomant/diplomantka

V Praze dne

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji svému vedoucímu, JUDr. Michaelu Zvárovi , LL.M., Ph.D., za jeho podnětné rady a připomínky, kterých se mi dostalo při psaní této diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	6
1. Okamžik převodu vlastnického práva podle OZ.....	9
2. Obecně k výhradě vlastnického práva.....	12
2.1. Stručný nástin historického vývoje výhrady vlastnického práva od vzniku československé republiky.....	12
2.2. Obecně k výhradě vlastnického práva.....	13
2.2.1. Pojem výhrady vlastnického práva.....	13
2.2.2. Smysl a účel výhrady vlastnického práva.....	14
2.2.3. Výhrada jako forma zajištění prodávajícího.....	15
2.2.4. Povaha výhrady vlastnického práva.....	16
2.3. Současná právní úprava výhrady vlastnického práva.....	18
2.3.1. Úprava a systematické zařazení výhrady v občanském zákoníku.....	18
2.3.2. Systematické zařazení v úpravě občanského zákoníku.....	20
2.3.3. Úprava výhrady v evropském právu.....	21
2.4. Sjednání výhrady vlastnického práva.....	21
2.4.1. Forma.....	21
2.4.2. Okamžik sjednání výhrady vlastnického práva.....	23
2.4.3. Podmínka dle výhrady.....	23
2.4.4. Předmět smlouvy s výhradou vlastnického práva.....	24
2.4.5. Shrnutí.....	24
3. Postavení kupujícího a jeho ochrana.....	25
3.1. Postavení kupujícího plynoucí z výhrady vlastnického práva.....	25
3.2. Dispozice prodávajícího s jeho právy.....	26
3.3. Postoupení pohledávky.....	27
3.4. Jiné situace ohledně práv prodávajícího.....	29
3.5. Postup prodávajícího při prodlení se zaplacením ceny.....	30
3.6. Účinky výhrady vůči třetím osobám.....	31
3.7. Ochrana před věřiteli kupujícího.....	33
3.8. Výhrada v insolvenčním řízení.....	34
3.9. Shrnutí.....	35
4. Postavení kupujícího ve vztahu k předmětu koupě.....	36
4.1. Práva kupujícího k předmětu koupě.....	36
4.2. Čekatelské právo.....	38
4.2.1. Pojetí čekatelských práv v českém a německém právním řádu.....	39
4.2.2. Podstata čekatelského práva.....	40
4.2.3. Věcněprávní povaha čekatelského práva.....	40
4.3. Dispozice s čekatelským právem.....	42
4.3.1. Převod čekatelského práva.....	42
4.3.2. Vícenásobný převod.....	45
4.3.3. Nesplnění závazku kupujícím po převodu čekatelského práva.....	46
4.3.4. Čekatelské právo jako předmět výkonu rozhodnutí.....	46
4.4. Zastavení čekatelských práv.....	48
4.5. Držba čekatelských práv.....	49
4.6. Obrana čekatele proti zásahům do jeho práv k věci.....	49

4.7. Shrnutí.....	50
5. Specifika výhrady vlastnického práva při prodeji věcí nemovitých.....	51
5.1. Srovnání s předchozí právní úpravou.....	51
5.2. Okamžik převodu vlastnického práva.....	52
5.3. Význam výhrady vlastnického práva u věcí nemovitých.....	55
5.4. Nakládání prodávajícího s předmětnou nemovitou věcí po uzavření smlouvy s kupujícím.....	56
5.5. Zákaz zcizení a zatížení.....	58
5.6. Postup při zápisu do katastru nemovitostí.....	60
5.7. Výhrada u věcí nemovitých a čekatelské právo.....	61
5.8. Shrnutí.....	62
Závěr.....	63
Seznam zkratk.....	65
Seznam použitých zdrojů.....	65
Název diplomové práce v českém jazyce, abstrakt v českém jazyce a 3 klíčová slova v českém jazyce.....	70
Název diplomové práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a 3 klíčová slova v anglickém jazyce	72

Úvod

Kupní smlouva je bezpochyby nejčastějším právním důvodem převodu vlastnického práva. Z hospodářských důvodů strany uzavírající kupní smlouvu velmi často využívají možnosti sjednat jedno z pojmenovaných vedlejších ujednání ke kupní smlouvě, výhradu vlastnického práva.

Výhrada vlastnického práva je svým charakterem poměrně komplikovaným institutem, který dopadá na mnoho oblastí úpravy občanského zákoníku. Svou povahou se dotýká jak do oblasti závazkového práva, tak i do úpravy práv věcných.

Značnému praktickému i teoretickému významu institutu však zdaleka neodpovídá rozsah jeho úpravy v občanském zákoníku. Přestože při rekodifikaci došlo k rozšíření úpravy na tři ustanovení oproti dřívějšímu jednomu jedinému, výkladových problémů nikterak nebylo. Z toho důvodu je doktrína nejednotná v řešení některých sporných otázek, což se negativně projevuje i v praxi.

Vzhledem k již zmíněné obsáhlosti institutu se práce nezabývá veškerou problematikou s ním související. To by v práci tohoto rozsahu ani nebylo dost dobře možné. Práce se tak bude zaměřovat na témata, která jsou literaturou řešena nejednotně, či nejsou řešena vůbec.

Patrně nejpálčivějším tématem je problematika výhrady vlastnického práva v souvislosti s prodejem věcí nemovitých. Při rekodifikaci soukromého práva totiž došlo k rozšíření výhrady i na prodej věcí nemovitých. Taková úprava je z historického hlediska velice neobvyklá, stejně tak jako při pohledu do příbuzných právních řádů. Otázka, jak takové rozšíření vlastně vykládat, pak není řešena jednotně. Předmětem sporů se stala především otázka, zda v takových případech vlastnické právo přechází již zaplacením ceny, a následný zápis do katastru nemovitostí je pouze deklaratorní, či naopak k převodu dojde opět až se zápisem do katastru.

Další velmi aktuální otázkou je povaha práva kupujícího k předmětu prodeje při sjednání výhrady. V poslední době se v odborné literatuře znovu začíná diskutovat o pojmu čekatelských práv. Jedná se o konstrukci převzatou primárně z německé a rakouské literatury, ovšem podle mnoha názorů plně aplikovatelnou i v českém právním řádu. Otázkami, na něž si práce v této oblasti klade za cíl nalézt odpovědi, jsou pak zejména povaha takového práva, jakož i práva a povinnosti z takového práva vyplývající, dále pak možnost s tímto právem dále disponovat.

První kapitola diplomové práce je věnována stručnému pojednání o převodu vlastnického práva podle občanského zákoníku. Přínos této kapitoly spatřuji v tom, že výhrada z této úpravy přímo vychází.

Druhá kapitola již bude věnována nejprve stručnému pojednání o historickém vývoji, jakož i následnému obecnému výkladu o výhradě vlastnického práva. Smyslem této kapitoly není komplexně rozebrat vše, co s institutem výhrady souvisí, nýbrž vystihnout její podstatu a věnovat se některým dílčím sporným otázkám.

Ve třetí kapitole je rozebráno postavení prodávajícího. Zejména se zaměřuje na možnosti dispozice s jeho pohledávkou a osud výhrady při takovém jednání.

Čtvrtá kapitola si pak klade za cíl rozebrat postavení kupujícího, tedy čekatelské právo. Důraz je zde věnován dispozicím s touto pozicí.

Poslední, pátá kapitola se věnuje zvláštnostem výhrady vlastnického práva sjednané při kupní smlouvě, jejíž předmětem je věc nemovitá. Cílem je předně odpovědět na otázku, jak je ono rozšíření slučitelné s kogentní povahou ustanovení § 1105 OZ o převodu vlastnického práva k věci nemovité zapsané do veřejného seznamu.

K dosažení vytyčených cílů práce využívá především metody analytické a syntetické, dále pak metodu deskriptivní a metodu historicko-komparativní.

1. Okamžik převodu vlastnického práva v režimu OZ

Výhrada vlastnického práva svou povahou velmi úzce souvisí s úpravou okamžiku převodu vlastnického práva. Bylo tomu tak i v minulosti. V dobách obecného zákoníku občanského nebyla výhrada psaným právem výslovně upravena. Její existence se pak dovozovala právě z dispozitivního charakteru ustanovení o okamžiku převodu vlastnictví. Naopak kogentní ustanovení o okamžiku převodu vlastnictví sjednání výhrady v minulosti vylučovala¹. Při přípravách aktuálního občanského zákoníku se dokonce objevovaly názory, že výhrada vlastnického práva by měla být zařazena právě mezi ustanovení o převodu vlastnického práva. Nakonec zvítězilo v našem právním řádu již tradiční zařazení mezi vedlejší ujednání ke kupní smlouvě, na tom, že s problematikou převodu vlastnictví výhrada velmi úzce souvisí se tím však nic nezměnilo. Proto považuji za účelné nejprve vytvořit velmi stručný přehled této úpravy v občanském zákoníku, jelikož práce z této úpravy na mnoha místech vychází.

Základní pravidlo pro převod vlastnického práva je obsaženo v ustanovení § 1099 OZ, který stanovuje, že vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí k okamžiku účinnosti smlouvy, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Následující ustanovení pak obsahují speciální úpravu okamžiku převodu vlastnictví.

§ 1101 OZ stanovuje pravidlo, že vlastnické právo movité věci určené podle druhu se nabývá nejdříve okamžikem, kdy ji lze dostatečně odlišit od ostatních věcí téhož druhu. K tomu lze dodat, že sjednání výhrady k druhově určené věci není možné, jelikož věc druhově určená není věcí v právním slova smyslu, k tomu může dojít až po oddělení určitého množství této věci.

¹ Občanský zákoník se od tohoto pravidla odchýlil, když umožnil sjednat výhradu i k věcem nemovitým. Více k této problematice v kapitole 5.

§ 1102 OZ říká, že k movitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu se vlastnické právo převede až zápisem do takového seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak. Zde odkazují na kapitolu 5 o zvláštnostech výhrady u prodeje věcí nemovitých, neboť závěry uvedené v této kapitole jsou plně uplatnitelné i zde.

§ 1103 OZ a § 1104 OZ obsahují speciální úpravu převodu vlastnického práva k jednotlivým druhům cenných papírů. Nutno podotknout, že možnost sjednat výhradu je obecně dovozována pouze u cenných papírů na jméno, jelikož ty jediné se převádí již účinností smlouvy.

§ 1105 OZ stanovuje, že vlastnické právo k věci nemovité zapsané do veřejného seznamu se převádí až zápisem do takového seznamu. Zde opět plně odkazuje na kapitolu číslo 5.

V § 1099 OZ výslovně připuštěna i možnost odchýlit se od tohoto ustanovení ujednáním stran smlouvy. To zakládá dispozitivní charakter ustanovení v souladu s § 978 OZ. Onen dispozitivní charakter zmíněného ustanovení je základním předpokladem pro sjednání výhrady vlastnického práva, neboť ta je svou podstatou jednou z forem odchýlení se od zákonné úpravy převodu vlastnického práva².

Nutno podotknout, že speciální zákonná ustanovení už dispozitivní charakter nemají. To má pro výhradu vlastnického práva značný význam, zejména u § 1102 OZ a § 1105 OZ. Vzniká tak otázka, jakým způsobem tedy v takových případech dochází k převodu vlastnického práva, pokud je sjednána výhrada³.

Občanský zákoník dále obsahuje i speciální úpravu i na jiných místech. Jedná se například o okamžik převodu vlastnického práva k obchodnímu závodu v § 2180 OZ. Úprava vychází z toho, že obchodní závod je jedinou věcí v právním smyslu, a tudíž vlastnické právo ke všem věcem, jež jsou jeho součástí, přechází již účinností smlouvy. To

² Srov. Eliáš, K.: Výhrada vlastnického práva a § 601 ObcZ. Ad Notam, 11/2005, s. 186 an.

³ Více k této problematice v kapitole 3.

se pak týká i věcí nemovitých. Pokud je však kupující zapsán do veřejného rejstříku, dochází k převodu až zápisem do takového rejstříku. V obou případech je následný zápis o převodu nemovité věci do veřejného seznamu deklaratorní povahy.

2. Obecně k výhradě vlastnického práva

2.1 Stručný nástin historického vývoje výhrady vlastnického práva od vzniku československé republiky

Výhrada vlastnického práva je institutem, jenž v tuzemské právní úpravě vyvinula právní praxe postupně s tím, jak hledala nástroje, kterými by bylo možné posílit postavení prodávajícího u kupních smluv. Obecná úprava smlouvy tržové v obecném zákoníku občanském byla založena na principu tradičním, vlastnické právo tak přecházelo již předáním předmětu koupě podle § 1053 OZO⁴. Plnění jedné strany tudíž nebylo vázáno na plnění strany druhé. To, zejména v případech koupě na splátky, pozici prodávajícího značně oslabovalo. Zatímco on měl zpravidla povinnost splnit svou povinnost, tedy předat předmět smlouvy kupujícímu, ihned, kupní cena byla splacena často v souladu se smluvním ujednáním až o mnoho později. Ačkoliv úprava smlouvy tržové obsahovala několik vedlejších ujednání při této smlouvě, výslovná úprava výhrady vlastnického práva tehdy chyběla. Přesto však literatura i judikatura začali postupně její existenci uznávat⁵. Základním předpokladem pro připuštění jejího sjednání bylo především uznání dispozitivního charakteru § 1063 OZO⁶, který byl dlouhou dobu důvodem pro pochyby o přípustnosti výhrady.

Občanský zákoník z roku 1950 již obsahoval výslovnou úpravu výhrady v ustanovení § 373 tohoto zákona⁷. Následná úprava v občanském zákoníku z roku 1964, obsažená v § 601 ObčZ byla pak s předcházející úpravou téměř na slovo totožná. Za zmínku stojí, že obě

⁴⁴ Ustanovení konkrétně stanovilo, že „...nabytí nastává teprve odevzdáním koupeného předmětu. Až do odevzdání podrží prodávavč vlastnické právo.“

⁵ Z judikatury například rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. ledna 1928, sp. zn. Rv I 1213/27, z literatury srov. KUBEŠ, Vladimír in ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi IV*, Reprint původního vydání Praha: V. Linhart, 1936. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 776 an.

⁶ Ustanovení zní: „Bude-li věc odevzdána kupci prodávavčem, aniž tento obdržel tržovou cenu; je věc prodána na úvěr a vlastnictví k ní přechází ihned na kupce.“

⁷ Ustanovení zní: „Má-li vlastnictví k prodané věci movité přejít na kupujícího až po zaplacení kupní ceny, musí být tato výhrada ujednána písemně. Neplýne-li ze smlouvy nic jiného, přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na kupujícího odevzdáním věci.“

úpravy v souladu s postojem prvorepublikové literatury umožňovaly sjednání výhrady pouze u věcí movitých. Obě úpravy také vyžadovaly písemnou formu sjednání výhrady.

Vedle úpravy občanského zákoníku stála od roku 1991 i úprava zákoníku obchodního, která upravovala mimo jiné závazkové vztahy mezi podnikateli. Znění § 445 ObchZ, kde byla výhrada upravena, se od úpravy občanského zákoníku poměrně výrazně lišilo. Patrně nejdůležitějším rozdílem byla vyvratitelná domněnka, že podmínkou pro převod vlastnictví je zaplacení ceny. Díky tomu tak mohla být sjednána i podmínka jiná, čímž tato úprava otevřela prostor pro sjednání tzv. rozšířené výhrady vlastnického práva⁸.

Rekodifikace soukromého práva s účinností nového občanského zákoníku od 1. 1. 2014 přinesly pro výhradu vlastnického práva poměrně zásadní změny. Úprava vycházela z pojetí obchodního zákoníku, navíc se však rozšířila o další dvě ustanovení. Patrně nejdůležitější, a v praxi také nejproblematictější změnou však bylo patrně umožnění sjednání výhrady i při prodeji věcí nemovitých. Jednalo se také o změnu poměrně překvapivou, neboť v uplynulých desetiletích bylo považováno za samozřejmé, že výhradu vlastnického práva při prodeji věci nemovitých sjednat nelze.

2.2 Obecně k výhradě vlastnického práva

2.2.1 Pojem výhrady vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva je v obecném pojetí ujednáním stran, které odkládá převod vlastnického práva až na splnění určité podmínky. Touto podmínkou je pak vždy poskytnutí dohodnutého plnění kupujícím, obvykle zaplacení kupní ceny. Jako poměrně matoucí se v tomto ohledu může jevit samotný název institutu. Výhradou se obvykle rozumí jednostranné prohlášení, tudíž se nabízí závěr, že výhradu lze sjednat

⁸ K rozšířené výhradě bude podrobněji pojednáno dále.

jednostraně. Tomu příliš nepomohla ani v tomto ohledu poněkud nešťastně zvolená dikce § 2132 OZ, kde věta první zní, že „vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že kupující se stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny“. Tak tomu však samozřejmě není, čemuž nasvědčuje i § 2134 OZ, který se o výhradě naopak výslovně zmiňuje jako o ujednání stran. Na názoru, že výhrada je zásadně ujednáním stran, se ostatně shoduje také právní teorie⁹.

2.2.2 Smysl a účel výhrady vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva bývá obvykle sjednávána v případech, kdy kupující není schopen předmět koupě zaplatit ihned. Sjednání výhrady je pak v zájmu obou stran. Prodávající věc okamžitě předá kupujícímu, díky čemuž již nenese nebezpečí škody na věci, ale zároveň je díky výhradě zajištěn pro případy, kdy by byl nucen od smlouvy odstoupit a požadovat vydání věci zpět. Kupující naopak může věc užívat, aniž by zaplatil celou kupní cenu. V mnoha případech¹⁰ pak dochází ze strany kupujícího i k hospodářskému užívání věci, které může být následně zdrojem financí pro splácení kupní ceny. Největší význam výhrady lze tedy spatřovat v případech, kdy dochází k prodeji na splátky, či s plněním odloženým na vzdálenější budoucnost. To však samozřejmě není podmínkou, výhradu lze ujednat i když například doba plnění kupujícího není ujednána vůbec, tudíž plnění může prodávající požadovat kdykoliv.

K tomu je důležité dodat, že ujednáním o výhradě nejsou nijak dotčena jiná práva a povinnosti stran vyplývající ze smlouvy. Například na dohodnutou dobu či způsob plnění obou stran nemá výhrada vůbec žádný vliv. Stejně tak povinnost prodávajícího věc předat kupujícímu

⁹ Srov např. JÍLKOVÁ, Nikola. Výhrada vlastnického práva z pohledu smluvních stran. *Obchodněprávní revue*, 2015, č. 11-12, s. 305 an.

¹⁰ Zejména pokud ke koupi dochází mezi podnikateli, například při prodeji výrobních či zemědělských strojů atd.

stále trvá. Účinkem výhrady je tedy pouze odklad převodu vlastnického práva.

2.2.3 Výhrada jako forma zajištění prodávajícího

Hlavním smyslem výhrady vlastnického práva je tedy posílení právního postavení prodávajícího. To lze spatřovat hned ve dvou podobách.

Zaprvé, jelikož se kupující po uzavření smlouvy ještě nestal vlastníkem věci, ale stane se jím až zaplacením ceny, zvyšuje se tím jeho motivace svůj dluh včas uhradit.

Zadruhé, výhrada zvyšuje šanci prodávajícího na jeho uspokojení v případě, kdy například z důvodu prodlení kupujícího bude nucen od smlouvy odstoupit. Výhrada totiž chrání předmět prodeje před postižením ze strany věřitelů kupujícího, například výkonem rozhodnutí či exekucí. Navíc kupující není oprávněn převést vlastnické právo k věci s ohledem na zásadu *nemo plus iuris*, jelikož ještě není vlastníkem věci¹¹. Tím se zvyšuje šance, že předmět koupě zůstane v dispozici kupujícího, a prodávající jej tak v případě odstoupení od smlouvy bude moci úspěšně vymáhat zpět.

Vzhledem k těmto vlastnostem výhrady se dá uvažovat o podobnosti se zajišťovacími, popřípadě i utvrzovacími instituty. Výhrada však není ze své povahy zajišťovacím institutem, jelikož nezvětšuje rozsah dlužníkovy majetku, ze kterého by se prodávající mohl případně uspokojit¹². Nedává tedy prodávajícímu majetkovou jistotu. Jedná se tak spíše o kvazizajišťovací institut¹³.

¹¹ Tím však není vyloučena dispozice kupujícího s jeho právní pozicí, viz. kapitola 3 o čekatelském právu kupujícího.

¹² Srov. RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 7-8, s. 193 an.

¹³ Tamtéž

Tomuto pojetí odpovídá i úprava v insolvenčním zákoně, kde věřitel s výhradou vlastnického práva není uveden ve výčtu zajištěných věřitelů v § 2 InsZ¹⁴.

Naopak k utvrzení dluhu má výhrada svou povahou velmi blízko. Z důvodu zvýšení motivace dlužníka plnit dluh má z materiálního hlediska utvrzovací charakter¹⁵. Chybí však v zákonném výčtu v § 2010 odst. 1 OZ, tudíž za utvrzení dluhu ve formálním smyslu jej také nelze považovat.

2.2.4 Povaha výhrady vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva je svou povahou vždy vedlejším ujednáním určité smlouvy. Z toho důvodu se jedná vždy o ujednání akcesorické. Výhrada je tak vždy neoddělitelně spojena s jinou smlouvou¹⁶. Je-li smlouva jako celek neplatná, je neplatné i ujednání o výhradě vlastnického práva¹⁷. Pokud je neplatná samotná výhrada, posoudí se platnost smlouvy podle toho, zda by strany smlouvu uzavřely i pokud by o neplatnosti věděly na základě § 576 OZ.

V literatuře se lze velmi často setkat s názorem, že výhrada vlastnického práva není odkládací podmínkou. Ačkoliv tato otázka není z pohledu praxe nijak zásadní, rád bych se zde pozastavil, neboť považuji za vhodné toto uvést na pravou míru. Výhrada je svou povahou ujednáním, které odkládá jeden z účinků smlouvy, tedy převod vlastnického práva, na okamžik, kdy je zaplácena kupní cena. Jedená se tedy o stanovení okolnosti, o níž není jisté, zda nastane (jelikož není

¹⁴ Podle zmíněného ustanovení je „zajištěným věřitelem věřitel, jehož pohledávka je zajištěna majetkem, který náleží do majetkové podstaty, a to jen zástavním právem, zadržovacím právem, omezením převodu nemovitosti, zajišťovacím převodem práva nebo postoupením pohledávky k zajištění anebo obdobným právem podle zahraniční právní úpravy; zajištěným věřitelem je i agent pro zajištění podle zákona o dluhopisech“.

¹⁵ Srov. ZOUBEK, Hynek in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 2010, m. č. 17.

¹⁶ Srov. Tichý, Luboš in TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jiří: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 277 an.

¹⁷ ŠKÁROVÁ, Marta in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1742 an.

jisté, zda kupující vůbec někdy kupní cenu zaplatí či nikoliv), na jejímž splnění závisí, zda jeden z právních následků smlouvy, tedy převod vlastnického práva, nastane, či nikoliv. Výhrada vlastnického práva je tak bez větších pochyb ujednáním o odkládací podmínce.

Jako překvapivý se mi tedy jeví závěr mnoha autorů, podle nichž se o odkládací podmínku nejedná. Namátkově podle P. Petřeka¹⁸ se nejedná o odkládací podmínku, jelikož následkem odkládací podmínky kupní smlouva do splnění podmínky nenabude vůbec účinnosti, zatímco výhrada se týká jen převodu vlastnického práva. S tím však pochopitelně nelze souhlasit, neboť odkládací podmínka se může vztahovat nejen ke smlouvě jako celku, ale i k jedinému jejímu následku, například právě k převodu vlastnického práva. L. Tichý¹⁹ poté uvádí, že ujednání o výhradě vlastnického práva nemůže být odkládací podmínkou, jelikož se jedná o „určení doby nabytí vlastnictví“. Tento konkrétní názor se v literatuře objevuje až neobvykle často. Jeho prvním autorem je pravděpodobně K. Eliáš²⁰, který se zastává názor, že výhradou není sjednána odkládací podmínka, nýbrž čas, kdy bude vlastnické právo převedeno²¹. S tím však nesouhlasím, neboť, jak jsem již uvedl, není známo ani kdy bude kupní cena zaplacená, ani zda vůbec. Z uvedeného názoru K. Eliáše poté vycházel i Nejvyšší soud, který uvedl, že výhrada je „úmlouvou o převodu certo tempore“²². Nejvyšší soud však v uvedeném rozhodnutí nepřejímá i názor, že výhrada není odkládací podmínkou. Naopak ve stejném rozhodnutí správně uvádí, že „[výhrada] okamžik převodu vlastnického práva neváže na čas, s nímž ho právní předpisy obvykle spojují, ale na dobu pozdější, odloženou na úplné zaplacení

¹⁸ Srov. PETŘEK, Pavel. Výhrada vlastnického práva u nemovité věci jako ochrana prodávajícího. *Kropáček LEGAL | Advokátní kancelář*. Dostupné z: <https://www.kropaceklegal.cz/blog/vyhrada-vlastnickeho-prava-u-nemovite-veci-jako-ochrana-prodavajiciho>

¹⁹ TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jiří: *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 277 an.

²⁰ ELIÁŠ, Karel. Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ. *AD NOTAM*. 2005, č. 6, s. 186 an.

²¹ Tamtéž

²² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.07.2009, sp. značka 29 Cdo 1028/2007

ceny převáděného předmětu, resp. na poskytnutí ujednaného protiplnění²³.

K problematice se ostatně vyjadřuje i důvodová zpráva občanského zákoníku. Ta uvádí, že „se stranám umožňuje vázat nabytí vlastnického práva kupujícím i na splnění jiné odkládací podmínky, než je jen zaplacení kupní ceny“²⁴. Z této věty je patrné, že sama důvodová zpráva považuje výhradu za typ odkládací podmínky.

2.3 Současná právní úprava výhrady vlastnického práva

2.3.1 Úprava a systematické zařazení výhrady v občanském zákoníku

Úprava výhrady vlastnického práva je v občanském zákoníku zařazena mezi ustanovení upravující vedlejší ujednání ke kupní smlouvě. Konkrétně se jedná o § 2132 OZ a následující.

§ 2132 OZ je obecným ustanovením o výhradě vlastnického práva. Jeho konstrukce se inspirovala ustanovením § 445 ObchZ, kdy patrně největší změnou je rozšíření výhrady vlastnického práva i na věci nemovité²⁵. Dále pak upravuje okamžik přechodu nebezpečí škody na věci spolu s předáním věci.

§ 2133 upravuje pravidla pro prodlení kupujícího při prodeji na splátky s výhradou vlastnického práva. Podle běžné úpravy v § 2002 je podstatným porušením takové porušení smlouvy, o němž „strana již při uzavření smlouvy věděla či musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by takové porušení předpokládala“. Při podstatném porušení smlouvy má pak podle stejného ustanovení strana právo od smlouvy odstoupit. Zároveň pak podle § 1978 odst. 1 OZ může při prodlení strana od smlouvy odstoupit i v případě nepodstatného porušení

²³ Tamtéž

²⁴ Srov. konsolidovaná verze důvodové zprávy k občanskému zákoníku, s. 484.

²⁵ K této problematice více v kapitole 4

smlouvy, pokud druhá strana neplní ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě.

Při sjednání výhrady vlastnického práva však podle této speciální úpravy platí, že strana nemá právo odstoupit od smlouvy při prodlení kupujícího se splátkou, pokud tato splátka netvoří víc než desetinu celkové kupní ceny a pokud je zaplacená nejpozději v době splatnosti splátky následující. Jedná se o pravidlo zmírňující běžnou úpravu ve prospěch kupujícího, jehož účelem je postavit na jisto, kdy může prodávající již od smlouvy odstoupit. a kdy nikoliv. Jedná se však o ustanovení dispozitivní²⁶, díky čemuž je možné sjednat i možnost odstoupení od smlouvy i například v případě prodlení s platbou jediné splátky. Důvodem takové úpravy je snaha o konkrétnější určení, kdy je možné odstoupit od smlouvy a kdy nikoliv.

§ 2134 pak zakotvuje povinnou formu pro účinek výhrady vůči věřitelům kupujícího. Výhrada může mít účinky vůči věřitelům kupujícího jen v případě, kdy je sjednána ve formě veřejné listiny (zpravidla notářského zápisu), nebo písemné formy s úředně ověřenými podpisy. Ony účinky pak má až od okamžiku splnění těchto podmínek, tedy například od okamžiku úředního ověření podpisů. Jedná se o změnu oproti předchozím právním úpravám, jelikož dříve měla tyto účinky vždy, když byla platně sjednána. Důvodem pro takovou změnu byla inspirace italskou právní úpravou, především tím zákonodárce chtěl zamezit zneužívání institutu ke zkrácení věřitelů²⁷. Pokud výhrada stanovenou podmínku formy nesplní, je účinná jen vůči stranám smlouvy, tudíž věřitelé kupujícího mohou uspokojit své pohledávky postižením předmětné věci například v rámci výkonu rozhodnutí.

²⁶ KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav in HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 104 an.

²⁷ V praxi by totiž jinak mohlo dojít k tomu, že by si strany výhradu dohodly zpětně. Kupující by se dohodl s prodávajícím, že přestože již nabyl vlastnické právo k věci, sjednají zpětně výhradu vlastnického práva, díky čemuž by kupující zdánlivě nebyl vlastníkem věci a věřitelé by se v takové situaci nemohli na věci při výkonu rozhodnutí uspokojit. Díky této úpravě je však vždy ověřitelné, kdy strany výhradu sjednaly a zda to nebylo až po nabytí vlastnického práva kupujícím.

2.3.2 Systematické zařazení v úpravě občanského zákoníku

Jak již bylo řečeno, zákonodárce se rozhodl zařadit výhradu vlastnického práva mezi vedlejší ujednání ke kupní smlouvě. Taková volba je v historickém kontextu tuzemského práva obvyklá.

Na základě včlenění do úpravy kupní smlouvy by mohl vzniknout dojem, že toto ujednání se vztahuje výhradně na kupní smlouvou. Literatura i judikatura však dovozují možnost sjednání výhrady i ve spojení s jinými smlouvami²⁸. Nejvyšší soud při výkladu předchozí právní úpravy dovodil, že „ačkoliv je ustanovení § 445 obch. zák. týkající se výhrady vlastnického práva systematicky řazeno mezi ustanovení o kupní smlouvě, přičemž jde o tzv. vedlejší ujednání ke kupní smlouvě, závěr, podle něhož musí být výhrada vlastnického práva sjednána (pouze) v kupní smlouvě, z textu uvedeného ustanovení nevyplývá a nelze jej dovodit ani výkladem zkoumaného ustanovení“²⁹.

Kromě kupní smlouvy sjednání výhrady vlastnického práva připadá v úvahu v zásadě všude tam, kde to povaha věci připouští. Musí se však přirozeně jednat o smlouvu, kterou se převádí vlastnické právo. Další podmínkou je pak úplatnost takové smlouvy. Z pojmenovaných smluv tak přichází v úvahu například smlouva o dílo. Nejvyšší soud pak dovozuje tuto možnost i u rámcových smluv, na jejichž základě budou uzavírány smlouvy dílčí kupní smlouvy³⁰.

Na tomto místě považuji za vhodné upozornit, že práce i přes výše uvedené pracuje s pojmy vlastními pro pouze smlouvě kupní, například pojem kupující pro osobu nabyvatele vlastnického práva s ujednanou výhradou. Činím tak z důvodu celkové konzistentnosti a srozumitelnosti textu, jakož i pro dosažení souladu se zákonnou terminologií. Kupní smlouva je ostatně v praxi jednoznačně nejčastějším smluvním typem, k němuž je výhrada sjednávána.

²⁸ Z literatury např. ELIÁŠ, Karel. Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ. AD NOTAM. 2005, č. 6, s. 186 an.

²⁹ Rozhodnutí nejvyššího soudu z 29.11.2010, sp. zn. 29 Cdo 3863/2009.

³⁰ Tamtéž

2.3.3 Úprava výhrady v evropském právu

Výhrada vlastnického práva je upravena i na úrovni evropského práva. Výslovně ji zmiňuje směrnice o postupu proti opožděným platbám v obchodních transakcích³¹. Konkrétně ji upravuje článek devět této směrnice, který státům ukládá povinnost implementovat do svých právních řádů možnost ujednat, že si „prodávající ponechá vlastnické právo ke zboží až do jeho úplného zaplacení, je-li doložka výhrady vlastnictví mezi kupujícím a prodávajícím výslovně dohodnuta před dodáním zboží“³².

V důvodové zprávě této směrnice se pak uvádí, že „je žádoucí zajistit, aby věřitelé mohli využít výhrady vlastnictví na nediskriminačním základě na celém území Unie, jestliže je doložka výhrady vlastnictví platná podle vnitrostátního práva použitelného na základě mezinárodního práva soukromého“³³.

2.4 Sjednání výhrady vlastnického práva

2.4.1 Forma

Občanský zákoník je postaven na zásadě bezformálnosti právních jednání, jež je zakotvena v § 559 OZ³⁴. Pokud tedy zákon neukládá specifickou formu, mohou strany zvolit formu libovolnou. Pro sjednání výhrady vlastnického práva zákon formu nevyžaduje. Je tedy možné ji sjednat jak v písemné, tak i v ústní formě.

Občanský zákoník však, jak již bylo řečeno výše, v § 2134 OZ určuje specifickou formu situace, která má být výhrada účinná i vůči věřitelům kupujícího. Konkrétní požadavek formy je pak poměrně přísný.

³¹ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/7/EU ze dne 16. února 2011 o postupu proti opožděným platbám v obchodních transakcích.

³² Tamtéž

³³ Důvodová zpráva Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/7/EU ze dne 16. února 2011 o postupu proti opožděným platbám v obchodních transakcích, čl. 31

³⁴ Ustanovení zní: „Každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem“.

Jedná se buď o formu veřejné listiny, nebo písemnou formu s úředně ověřenými podpisy. Dále pokud je výhrada sjednána k věci zapsané do veřejného seznamu, musí být k dosažení těchto účinků do takového seznamu zapsána.

V oblasti formy došlo ke dvojímu posunu ve srovnání s předchozí právní úpravou. Zprvce došlo k jistému rozvolnění, jelikož dříve byla podle § 601 ObčZ písemná forma vyžadována vždy. Na druhou stranu dříve také nebyla stanovena specifická forma pro výhradu s účinky vůči třetím osobám. Tyto účinky tak měla výhrada vždy³⁵. Tímto krokem došlo k umožnění sjednat výhradu s účinky pouze inter partes. Netřeba dodávat, že je vždy v zájmu prodávajícího požadavek § 2134 OZ dodržet.

Výhrada může být sjednána jak přímo ve smlouvě, tak i samostatně v dodatku³⁶. Dovojuje se také možnost jejího sjednání v obchodních podmínkách³⁷. Forma ujednání o výhradě vlastnického práva není vázána na formu hlavní smlouvy. Tento závěr lze dovodit zejména z ustanovení § 2128 OZ. Odstavec první tohoto ustanovení obsahuje pravidlo obligatorní písemné formy pro kupní smlouvu o prodeji a koupi nemovité věci. Zároveň však stanovuje, že pro sjednání vyjmenovaných vedlejších ujednání ke kupní smlouvě, včetně výhrady vlastnického práva, postačí i v takovém případě i jiná forma. Jestliže výhrada nemusí mít ze zákona písemnou formu v situaci, kdy samotná smlouva musí být sjednána písemně, tím spíše může mít výhrada libovolnou formu i v případech ostatních.

³⁵ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

³⁶ Srov. TICHÝ, Luboš in TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jiří: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 277 an.

³⁷ Srov. DOHNAL, Jakub, GALVAS, Miroslav. Nové pojetí výhrady vlastnictví v obchodních vztazích? Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/nove-pojeti-vyhrady-vlastnictvi-v-obchodnich-vztazich-93573.html?mail>

2.4.2 Okamžik sjednání výhrady vlastnického práva

Jak již bylo řečeno výše, výhrada může být ujednána i mimo hlavní smlouvu. Pak je však třeba stanovit časové omezení ujednání o výhradě. Tím je samotný převod vlastnického práva. Pomocí výhrady vlastnického samozřejmě není možné zvrátit převod vlastnického práva po okamžiku, kdy k němu již došlo³⁸. U převodu věcí movitých určených jednotlivě je tedy výhradu možné sjednat jen do okamžiku účinnosti smlouvy. U věcí zapsaných do veřejného seznamu naopak až do zápisu nového vlastníka do daného veřejného seznamu.

2.4.3 Podmínka dle výhrady

Ustanovení § 2132 obsahuje vyvratitelnou právní domněnku, že pokud je sjednána výhrada vlastnického práva, k převodu vlastnictví dojde až úplným zaplacením ceny. K uplatnění této domněnky dojde v případě, kdy strany konkrétní podmínku nesjednají. Strany si však mohou smluvit i jinou podmínku³⁹. Obvykle se jedná například o jen částečné zaplacení kupní ceny. Může se však jednat i o podmínku zcela jinou.

Nemůže se však jednat o jakoukoliv podmínku. Z povahy věci musí tato podmínka spočívat v určitém jednání kupujícího, a to konkrétně v plnění jeho smluvní povinnosti. Podmínkou tak nemůže být například plnění, které nesouvisí s předmětnou smlouvou.

Z posledně uvedeného však přeci jen platí jedná výjimka. Díky vyvratitelné domněnce se dovozuje možnost ujednat tzv. rozšířenou výhradu vlastnického práva. Jedná se o zvláštní typ výhrady, kdy podmínkou pro nabytí vlastnického práva je splnění více dluhů z více různých, vzájemně nesouvisejících závazků. Pro příklad v situace, kdy

³⁸ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

³⁹ Srov. SVOBODA, Lukáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 2132, m. č. 15.

osoby uzavřou více kupních smluv, může být nabytí vlastnického práva u jedné z nich podmíněno zaplacením ceny vyplývajícím ze všech těchto smluv. Podmínkou je však dostatečně určité vymezení těchto závazků⁴⁰. V případě, že by vymezení nebylo dostatečně určité, například by se jednalo o všechny v budoucnu uzavřené smlouvy, vlastnictví by pak nemohlo přejít nikdy.

2.4.4 Předmět smlouvy s výhradou vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva je nově možná sjednat u prodeje „věcí“, tudíž oproti předchozí právní úpravě je možné ji sjednat i u prodeje věcí nemovitých. Pojem věci sám o sobě je pak značně široký. Může se jednat i například o věc určenou ke spotřebě, přestože to zde smysl výhrady značně snižuje⁴¹. Zajímavostí je možnost sjednat výhradu i u cenného papíru na jméno, a to vzhledem k povaze jeho převodu podle § 1104 OZ⁴². Výhrada naopak nelze sjednat pro věci budoucí⁴³.

2.4.5 Shrnutí

Cílem této kapitoly bylo především vystihnout podstatu výhrady vlastnického práva. Dospěl jsem pak mimo jiné k závěru, že výhrada zakládá odkládací podmínku pro převod vlastnického práva. Dále uvádím, že ačkoliv se fakticky jedná o formu zajištění prodávajícího, není zajišťovacím institutem a nelze na ni aplikovat ustanovení o zajištění pohledávky.

⁴⁰ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

⁴¹ Tamtéž

⁴² Srov. SVOBODA, Lukáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 2132, m. č. 15.

⁴³ Tamtéž

3. Postavení kupujícího a jeho ochrana

3.1 Postavení kupujícího plynoucí z výhrady vlastnického práva

Jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, výhrada vlastnického práva je svým charakterem nástrojem k posílení postavení prodávajícího. Jejím účinkem je odložení převodu vlastnického práva. To však neznamená, že si prodávající může věc ponechat. Naopak, jeho povinnost předat věc prodávajícímu a umožnit mu nabýt vlastnické právo podle § 2087 OZ⁴⁴ je plně zachována. Prodávající je tak ve specifické pozici, kdy, ačkoliv mu zůstává vlastnické právo k předmětné věci, toto právo je značně omezené. Některá dílčí oprávnění, která jsou jinak součástí vlastnického práva, totiž přecházejí na kupujícího jako součást tzv. čekatelského práva⁴⁵. Prodávající si tak dobrovolně ponechává jen tzv. holé vlastnictví. S ohledem na elasticitu vlastnického práva pak, v případě zániku závazku z kupní smlouvy jinak, než splněním povinnosti⁴⁶, nabývá vlastnické právo zpět svůj původní rozsah.

3.2 Dispozice prodávajícího s jeho právy

Jelikož prodávající má k věci jen holé vlastnictví, jeho možnosti dispozic s právy souvisejícími s předmětnou věcí jsou značně omezené. Přesto však některé existují.

Nejprve je vhodné zabývat se možností, že prodávající převede vlastnické právo k předmětné věci na třetí osobu. Takové jednání je možné, stejně tak, jako je možné převést vlastnické právo dvakrát ke stejné věci. Tomu výhrada vlastnického práva nijak nezabrání. Otázkou však je, kdo v takovém případě nabude vlastnické právo a co se stane se samotnou výhradou.

⁴⁴ Podle zmíněného ustanovení „prodávající kupujícímu odevzdá věc, jakož i doklady, které se k věci vztahují, a umožní kupujícímu nabýt vlastnického práva k věci v souladu se smlouvou“.

⁴⁵ K čekatelskému právu kupujícího více ve 4. kapitole.

⁴⁶ Například odstoupením od této smlouvy.

Podle L. Svobody⁴⁷ v případě, kdy prodávající předmětnou věc převede na jiného⁴⁸, považuje se takové jednání za vzdání se výhrady, a tudíž tímto okamžikem výhrada a její účinky bez dalšího zanikají. To znamená, že vlastnické právo bude tím okamžikem převedeno, a to podle klasických pravidel pro vícenásobný převod vlastnického práva, tedy podle ustanovení § 1100 odst. 1 a § 1100 odst. 2 OZ⁴⁹. Za předpokladu, že věc již tedy byla předána původnímu kupujícímu, ten tímto okamžikem nabývá bez dalšího vlastnické právo. Uvedený názor považuji za správný, nadto se domnívám, že k onomu vzdání se výhrady může dojít i v jiných případech, jak bude poukázáno dále.

K uvedenému bych ještě podotkl, že pokud věc zatím nikomu předána nebyla, nabude dle mého názoru vlastnické právo původní kupující. V této situaci bude mít právo původního kupujícího z výhrady přednost před pouhým obligačním nárokem v pořadí druhého potenciálního nabyvatele. Pokud však bude poté věc předána druhému z potenciálních nabyvatelů, přejde vlastnické právo na něj, opět v souladu s § 1100 odst. 1 OZ.

Prodávající má dále také možnost zcizit vlastnické právo pouze v podobě holého vlastnictví. Literatura dovozuje, že takové převod je možný⁵⁰. Na druhou stranu, ve většině případů by takový převod sám o sobě zcela postrádal smyslu. Teoreticky by sice mohlo dojít k tomu, že kupující se dostane do prodlení, prodávající od smlouvy odstoupí a vlastnické právo k věci nabude právě nabyvatel holého vlastnictví. Třetí osoba by si tedy pořídila ono neúplné vlastnické právo v naději, že od

⁴⁷ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an., shodně opět L. Svoboda in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. § 2132, m. č. 18.

⁴⁸ Myšleno je tím převedení plného vlastnického práva, nikoliv jen holého vlastnictví.

⁴⁹ Podle zmíněného ustanovení platí, že pokud není věc zapsána na ve veřejném seznamu, nabývá vlastnické právo osoba, které převodce vydal věc nejdříve. Pokud ještě věc vydána nebyla, nabývá vlastnické ten, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první. Pokud věc naopak ve veřejném seznamu zapsána je, nabývá vlastnické právo osoba, která je která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, bez ohledu na to, zda vzniklo dříve či později.

⁵⁰ Srov. Svoboda, Lukáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. § 2132, m. č. 27.

smlouvy bude odstoupeno a ona získá vlastnictví plné. V praxi je však taková představa spíše úsměvná.

3.3 Postoupení pohledávky

V praxi se jistě není neobvyklý případ postoupení pohledávky za kupujícím na třetí osobu. Vlastnické právo v podobě holého vlastnictví v takových situacích zůstává podle převažujícího názoru prodávajícímu⁵¹. Zde tedy narážíme na jednu ze situací, kdy se naplno projevuje, že výhrada není zajišťovacím institutem ve smyslu úpravy občanského zákoníku. Proto se při postoupení pohledávky neuplatní § 1880 odst. 1 OZ⁵².

Nadto při postoupení pohledávky platí, že prodávající ztratí pozici věřitele, a proto od smlouvy v případě prodlení kupujícího nemůže odstoupit⁵³. Stejně tak od smlouvy samozřejmě nemůže odstoupit ani sám postupník, jelikož postoupením pohledávky se nestává jednou ze stran smlouvy.

Výhrada vlastnického práva tedy na základě výše uvedeného při postoupení pohledávky zcela ztratí svůj smysl. Ani původní, ani nový věřitel pohledávky totiž již není výhradou nijak zajištěn, jelikož dojde k faktickému oddělení pohledávky, kterou výhrada zajišťuje, a samotné výhrady spojené s holým vlastnictvím. Otázkou pak je, co se vůbec stane s výhradou vlastnického práva a jejími účinky po tom, co prodávající tuto pohledávku pozbude.

⁵¹ Z prvorepublikové literatury např. Kubeš in ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi IV, Reprint původního vydání Praha: V. Linhart, 1936. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 776 an., dnes např. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

⁵² Ustanovení zní: „Postoupením pohledávky nabývá postupník také její příslušenství a práva s pohledávkou spojená, včetně jejího zajištění.“ V tomto případě tak výhrada nepřechází, jelikož není zajištěním v pravém slova smyslu.

⁵³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2014, sp. zn. 29 Cdo 2483/2012

Zdánlivě se nabízí odpověď, že jelikož vlastnické právo zůstane prodávajícímu, v případě, kdy by kupující doplatil kupní cenu, právo by přešlo na kupujícího stejně, jako kdyby k postoupení pohledávky nedošlo. Z pohledu kupujícího by se tak změnila jen osoba, které je povinen plnit⁵⁴.

Domnívám se, že takové řešení však není správné. Nelze dle mého názoru přehlížet fakt, že v takovém případě by výhrada vlastnického práva zcela ztratila svůj zajišťovací smysl. Navíc by se tím kupující dostal do pozice, v níž již neexistuje osoba, která by například z důvodu jeho prodlení se zaplacením ceny byla oprávněna od smlouvy odstoupit, a tudíž získala zpět plné vlastnické právo k věci. To platí i v případě, kdy by prodávající převedl mimo pohledávky na stejnou třetí osobu i samotné vlastnické právo v podobě holého vlastnictví. Ta by stále nebyla stranou smlouvy, a tak by od ní nemohla odstoupit. Navíc by se tato osoba ani nemohla domáhat vyloučení z výkonu rozhodnutí, jelikož k tomu je aktivně legitimován pouze vlastník věci, jelikož podle J. Levého⁵⁵ je aktivně legitimována jen „osoba, jejíž věc, majetkové právo nebo jiná majetková hodnota byla postižena nařízením výkonu rozhodnutí, ačkoliv má k postiženým majetkovým hodnotám hmotněprávní vztah, který výkon rozhodnutí nepřipouští.“⁵⁶

Je tak na místě se zamyslet, zda účinky výhrady v takovém případě vůbec přetrvávají. Domnívám se, že je zde opět vhodné přistoupit k výše uvedenému závěru, že výhrada v takovém případě zaniká, jelikož postoupením pohledávky prodávající projevuje vůli nebýt nadále pomocí výhrady zajištěn, jednoduše z důvodu, že již žádné zajištění nepotřebuje.

I při postoupení pohledávky tedy dojde ke vzdání se výhrady a kupující se tímto okamžikem stane vlastníkem věci. V případě, kdy kupující následně svůj dluh řádně nesplní, postupník může pouze

⁵⁴ Pokud je mu ovšem ono postoupení známo.

⁵⁵ SVOBODA, Karel, SMOLÍK, Petr, LEVÝ, Jiří, DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. Občanský soudní řád. 3. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 267, m. č. 2.

⁵⁶ Tamtéž

vymáhat splnění dluhu soudní cestou, popřípadě se domáhat uspokojení po prodávajícím, který za předpokladu splnění podmínek podle § 1885 odst. 1 OZ⁵⁷ ručí ze zákona za splnění postoupené pohledávky.

3.4 Jiné situace ohledně práv prodávajícího

Za praktičtější alternativu k postoupení pohledávky se dá považovat postoupení celé smlouvy. Postoupení smlouvy je však možné pouze se souhlasem kupujícího podle § 1895 odst. 1 OZ⁵⁸. Ani v takovém případě však vlastnické právo nepřejde automaticky, ale prodávající jej musí převést na kupujícího zvlášť.

Osoba, již je smlouva postoupena, se dostává do pozice prodávajícího se všemi právy a povinnostmi s tím souvisejícími. Tím má právo od smlouvy v případě prodlení kupujícího odstoupit. Pokud je spolu s postoupením smlouvy postoupeno i holé vlastnictví, zůstane tím pohledávka i její zajištění pomocí výhrady spojeno v jediné osobě. Díky tomu nová strana smlouvy stává stejně zajištěnou a získává stejná práva jako původní prodávající. Může tak například požadovat vrácení věci v případě porušení smlouvy kupujícím, nebo se domáhat vyloučení věci z výkonu rozhodnutí.

V souvislosti s pohledávkou prodávajícího dále také připadá v úvahu její postižení výkonem rozhodnutí podle § 312 OSŘ a následujících ustanovení. Jelikož k výhrada je obvykle sjednána v případech plnění na splátky, ve většině případů nedojde z důvodu nepraktičnosti k výkonu rozhodnutí podle § 314a OSŘ⁵⁹, neboť pak by oprávněný věřitel musel čekat na dobu splatnosti jednotlivých splátek.

⁵⁷ Těmito podmínkami je postoupení pohledávky za úplatu a za předpokladu že postupník nevěděl, že je pohledávka budoucí, nejistá či nedobytná. Prodávající zároveň neodpovídá tehdy, stala-li se pohledávka nedobytnou až po postoupení buď náhodou, anebo nedopatřením postupníka.

⁵⁸ Podle zmíněného ustanovení může strana převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě, pokud s tím postoupená strana souhlasí a pokud nebylo dosud splněno.

⁵⁹ Ustanovení zní: „Dlužník povinného vyplatí pohledávku, jestliže je již splatná, oprávněnému v den, který následuje po doručení vyrozumění podle § 314; není-li pohledávka povinného v tento den dosud splatná, vyplatí ji oprávněnému, jakmile se stane splatnou.“

Naopak se lze domnívat, že ve většině případů dojde k prodeji pohledávky v dražbě podle § 314b OSŘ.

3.5 Postup prodávajícího při prodlení se zaplacením ceny

Význam výhrady vlastnického práva se naplno projevuje v situaci, kdy se kupující dostane do prodlení s uhrazením kupní ceny či splněním jiné podmínky, se kterou ujednání o výhradě spojuje převod vlastnického práva. Obecně se dovozuje se, že v případě prodlení kupujícího je prodávající postaven před výběr ze dvou možností⁶⁰. První možností je trvání na smlouvě, tedy vymáhání pohledávky soudní cestou, případně následným výkonem rozhodnutí či exekucí. Druhou možností je pak odstoupení od smlouvy.

V případě, kdy si prodávající vybere odstoupení vymáhání dlužné částky soudní cestou, může kdykoliv volbu poté změnit a od smlouvy odstoupit⁶¹. To bude mít význam především v případě, kdy bude vymáhání částky zdlouhavé či bezvysledné. Bylo by ostatně v rozporu se zajišťovací povahou výhrady, kdyby tomu takto nebylo. Naopak odstoupení od smlouvy je nevratné a již nelze změnit.

Právě u odstoupení od smlouvy se projeví funkce výhrady vlastnického práva. Odstoupením od smlouvy se totiž vlastnické právo prodávajícího vrací díky elasticitě vlastnického práva do původní podoby, a jelikož výhrada do určité míry chránila předmětnou věc před třetími osobami, je vysoká šance, že věc bude k dispozici k navrácení prodávajícímu.

K odstoupení od smlouvy může podle § 1969 OZ dojít jen v případě, kdy si tak strany ujednaly nebo pokud tak zákon stanoví. Zákon umožňuje odstoupit od smlouvy, pokud je prodlení podstatným porušením smlouvy, nebo i pokud je nepodstatným porušením smlouvy po promeškání dodatečně

⁶⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2009, sp. zn. 29 Cdo 1028/2007.

⁶¹ Tamtéž

určené lhůty⁶². Pokud se však jedná o prodej na splátky, zde se uplatní již výše zmíněný § 2133 OZ, díky němuž prodávající od smlouvy odstoupit nemůže, pokud je kupující v prodlení pouze s jednou splátkou, jejíž výše nepřesahuje desetinu celkové hodnoty pohledávky.

Důležité je, že k odstoupení od smlouvy může dojít i jindy než po prodlení kupujícího. Dovozuje se, že v případě, kdy kupující věc poškozuje či jinak znehodnocuje, prodávající může od smlouvy rovněž odstoupit⁶³. Tímto je tedy jednání znehodnocující předmět výhrady pojato jako podstatné porušení smlouvy.

Po odstoupení od smlouvy je kupující povinen vydat věc zpět prodávajícímu, ten samozřejmě musí kupujícímu rovněž vydat to, co již bylo plněno. Odstoupením od smlouvy se totiž závazek podle § 2004 odst. 1 OZ zrušuje od počátku. Popřípadě může samozřejmě prodávajícímu vzniknout i nárok na náhradu škody porušením smlouvy podle § 2913 OZ.

Požadavku na vydání věci zpět prodávajícímu nemusí předcházet odstoupení od smlouvy. Specifikem u výhrady vlastnického práva je totiž nerozlišování mezi odstoupením od smlouvy a požadavkem na vrácení věci. Pokud prodávající požaduje vydání věci zpět⁶⁴, takové jednání bude vždy považovat za odstoupení od smlouvy⁶⁵.

3.6 Účinky výhrady vůči třetím osobám

Jedním z mechanismů zajištění pozice prodávajícího je zajištění, aby byl předmět výhrady chráněn proti tomu, aby přešel do vlastnictví třetí osoby.

⁶² Podle § 1977 a § 1978 odst. 1 OZ

⁶³ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an., z novější literatury shodně opět SVOBODA, Lukáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 2132, m. č. 38.

⁶⁴ Za předpokladu, že tak prodávající činí v souladu s právem, tedy tehdy, může-li podle zákona či smlouvy v takové chvíli od smlouvy odstoupit.

⁶⁵ Srov. SVOBODA, Lukáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 2132, m. č. 39., k tomu shodně prvorepubliková judikatura, např. rozhodnutí Nejvyššího soudu československé republiky ze dne 30. prosince 1927, sp. zn. Rv I 1974/27.

K tomu je výhrada nadána účinností vůči věřitelům kupujícího. K tomu je však třeba, aby byla výhrada sjednána s věcněprávními účinky v souladu s § 2134 a případně § 2128 OZ⁶⁶. To je citelné zpřísnění proti předchozí právní úpravě, neboť tehdy taková podmínka formy upravena nebyla, tyto účinky tak měla výhrada vždy, pokud byla platně sjednána.

Výhrada však na druhou stranu nebrání kupujícímu, aby věc platně převedl na jiného. Třetí osoba totiž nemá povinnost zjišťovat, zda má kupující věc na základě řádného nabývacího titulu. Díky tomu může věc nabýt, ačkoliv kupující není jejím vlastníkem, na základě nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Nutné je zde podotknout, že zavedením institutu nabytí od neoprávněného byla pozice prodávajícího s výhradou vlastnického práva značně oslabena. Občanský zákoník z roku 1964 totiž institut nabytí od neoprávněného neznal, a proto bylo prakticky vyloučeno, aby kupující věc platně převedl na jiného⁶⁷.

Vzhledem k tomu, že kupující věc nabyl od prodávajícího za úplatu, a věc mu byla dobrovolně předána, budou téměř vždy splněny podmínky pro nabytí od neoprávněného podle § 1109 písm. c). V podstatě vždy se tak uplatní presumpce dobré víry nabyvatele podle § 7 OZ. Prodávající tak, v případě následného sporu, bude nucen prokazovat, že onen nabyvatel vlastnické právo v dobré víře nebyl. Lze tak předpokládat, že ve většině těchto případů by tak prodávající přišel o možnost navrácení předmětu koupě.

Na druhou stranu takové jednání kupujícího, které by prodávajícího zkrátilo na jeho právech, může mít i trestněprávní přesah⁶⁸. Podle názoru Nejvyššího soudu se takovým jednáním může kupující dopustit trestného

⁶⁶ Podle § 2128 OZ platí, že pokud má mít výhrada věcněprávní účinky, musí být zapsána do katastru nemovitostí.

⁶⁷ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

⁶⁸ Zejména právě v případech neoprávněného zcizení věci.

činu zpronevěry podle § 206 TZ⁶⁹. Zároveň mu samozřejmě vznikne povinnost nahradit vzniklou škodu.

3.7 Ochrana před věřiteli kupujícího

Proti čemu ale výhrada naopak velmi účinně chrání, je možnost postižení věci věřiteli kupujícího. Za předpokladu splnění podmínek v § 2134 OZ má výhrada účinky vůči věřitelům kupujícího. Výhrada tak vylučuje, aby se předmět koupě stal předmětem výkonu rozhodnutí.

Předmět koupě se díky výhradě stává majetkem, který nepřipouští výkon rozhodnutí podle § 267 OSŘ. Kupující se tak může domáhat vyloučení tohoto majetku z výkonu rozhodnutí vylučovací žalobou podle téhož ustanovení. Smyslem vylučovací žaloby je poskytnou ochranu těm, kteří mají k majetku postiženému výkonem rozhodnutí takové právo, jenž takový výkon nepřipouští⁷⁰.

Pokud by výhrada nesplňovala požadavek formy podle § 2134 OZ, výše uvedené by se na ni nevztahovalo. Nedostatek uvedené formy totiž způsobuje neúčinnost právního jednání vůči třetím osobám, především věřitelům. Pokud je právní jednání způsobující, že věc není ve vlastnictví dlužníka, neúčinné vůči věřitelům, mají tito věřitelé nárok se na věci uspokojit, přestože je ve vlastnictví jiné osoby⁷¹.

V případě, že kupující vylučovací žalobu nepodá a vykonávací řízení proběhne pomocí veřejné dražby, vlastnické právo bez ohledu na výhradu získává vydražitel⁷².

⁶⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2004, sp. zn. 5 Tdo 881/2004

⁷⁰ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2011, sp. zn. 20 Cdo 1977/2009

⁷¹ DRÁPAL, Ljubomír in DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav a kol. Občanský soudní řád I, II. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2218 an.

⁷² Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.,

3.8 Výhrada v insolvenčním řízení

Již bylo řečeno, že výhrada není zajišťovacím institutem v pravém slova smyslu, nýbrž jen faktickým zajištěním kupujícího. Tomu odpovídá i úprava insolvenčního zákona, která v § 2 písm. g) upravuje pojem zajištěného věřitele. Prodávající zajištěný výhradou vlastnického práva mezi nimi pochopitelně chybí.

Pokud se je tedy vedeno insolvenční řízení vůči kupujícímu, prodávající má v zásadě dva zájmy. Zaprvé, chránit předmět kupní smlouvy před zařazením do majetkové podstaty a případnému následnému zpeněžení. Dále je pak v jeho vlastním zájmu řešit i svou vlastní pohledávku za kupujícím.

Vzhledem k tomu, že výhrada není zajišťovacím institutem, nedává smysl, aby přihlásil svou pohledávku jako jiní věřitelé, jelikož by se nemohl uspokojit přednostně jako zajištěný věřitel podle § 167 odst. 1 InsZ. To by ani nedávalo smysl, neboť takové uspokojení probíhá zpeněžením věci podle § 167 odst. 2 InsZ, zatímco zajištění výhradou vlastnického práva spočívá v tom, že se věc přímo vrátí prodávajícímu. Prodávající by se tak stal běžným věřitelem, a tím by se jeho vyhlídky na plné uspokojení značně snížily.

Proto se v praxi uplatňuje jiný postup. Insolvenční správce má povinnost vyřadit z majetkové podstaty věci, které do ní nenáleží, pokud se o tom dozví podle § 217 odst. 2 InsZ. Jinak se prodávající může domáhat vyloučení z majetkové podstaty podle § 225 odst. 1 InsZ. Pokud již byla věc zpeněžena, může se podle § 225 odst. 6 domáhat vydání výtěžku zpeněžení. Prodávající tak od smlouvy odstoupí, a bude se žalobou domáhat vyloučení věci z majetkové podstaty a následně jejího vydání zpět jemu.

Insolvenční správce však může podle § 260 odst. 2 InsZ povinnost kupujícího z jeho majetku splnit, a tím se vyhnout vyloučení na základě žaloby prodávajícího.

Insolvenční zákon dále pamatuje i na případy, kdy je vedeno insolvenční řízení proti samotnému prodávajícímu. Kupující pak má na výběr, zda věc vrátí nebo zda na smlouvě bude trvat.

3.9 Shrnutí

V této kapitole jsem se zaměřil na možnost prodávajícího disponovat s jeho právy souvisejícími s kupní smlouvou a případný vliv takových dispozic na osud výhrady. Dospěl jsem zejména k závěru, že postoupení pohledávky lze považovat za vzdání se výhrady, tedy v takovém případě se vlastníkem věci stává bez dalšího kupující.

4. Postavení kupujícího ve vztahu k předmětu koupě

Výhrada vlastnického práva nemá vliv na smluvní práva a povinnosti stran. Pouze odkládá věcněprávní účinek smlouvy, tedy převod vlastnického práva, na dobu pozdější, jak již bylo ostatně řečeno výše. Proto má kupující má při sjednání kupní smlouvy s výhradou právo na vydání věci v souladu s § 2087 OZ⁷³, přestože prodávajícímu prozatím zůstává vlastnické právo. Kupující tak získává věc do své moci. Nejedná se ovšem o držbu vlastnického práva podle § 987 OZ a následujících ustanovení. Jednou ze složek držby je totiž vůle s věcí zacházet jako s vlastní. Kupující tuto vůli ovšem nemá. Tím, že přistoupil na smlouvu s výhradou se totiž dobrovolně vlastnického práva k věci dočasně vzdal, tedy o vůli mít věc jako vlastní může být řeč až ve vztahu k době po zaplacení ceny. Z toho lze dovodit, že animus possidendi jako jedna ze složek držby až do zaplacení ceny zde chybí⁷⁴.

Předmět koupě tedy kupující získává prozatím do pouhé detence⁷⁵. Ta je stavem, kdy osoba sice věc reálně ovládá, ovšem nemá vůli s ní zacházet jako s vlastní⁷⁶. To také znamená, že držitelem vlastnického práva je stále prodávající.

4.1 Práva kupujícího k předmětu koupě

Zmíněné právo na vydání věci však není ani zdaleka jediným právem, jenž kupující uzavřením smlouvy získává. Literatura dovozuje, že smlouvou se na kupujícího převádí i další dílčí práva, které jsou jinak součástí práva vlastnického. Otázka, o jaká konkrétní práva se jedná však není právní teorií pojata zcela jednoznačně.

⁷³ Ustanovení zní: Prodávající kupujícímu odevzdá věc, jakož i doklady, které se k věci vztahují, a umožní kupujícímu nabýt vlastnického práva k věci v souladu se smlouvou.

⁷⁴ Srov. ELIÁŠ, Karel.: Výhrada vlastnického práva a § 601 ObcZ. Ad Notam, 11/2005, s. 186 an.

⁷⁵ Tamtéž

⁷⁶ Srov. BUDÍKOVÁ, Petra, KEDROŇOVÁ, Kristina. Aby držba držbou byla aneb co může být jejím předmětem. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/aby-drzba-drzbou-byla-aneb-co-muze-byt-jejim-predmetem-94048.html>

Panuje všeobecná shoda na tom, že kupující má právo věc užívat⁷⁷. Jinak by tomu ostatně ani být nemohlo, neboť pak by výhrada pozbyla smyslu.

Oproti tomu právo na plody věci není v právní teorii v tomto ohledu pojímáno zcela jednoznačně. V případě prodeje věcí nemovitých s výhradou náleží právo požívací bezpochyby kupujícímu⁷⁸, a to od okamžiku předání věci podle § 2130 OZ⁷⁹. Obtížnější je však situace u věcí movitých, jelikož tam výslovná úprava chybí. V. Bednář⁸⁰ a P. Kasík⁸¹ považují právo na plody a užitky u movitých věcí za právo prodávajícího, a to až do převodu vlastnického práva⁸². Argumentují při tom obecnou úpravou přírůstků movitých věcí v § 1072 a § 1073 OZ⁸³. To by však dle mého názoru odporovalo samotné podstatě výhrady vlastnického práva, jelikož ta má svůj význam mimo jiné v situacích, kdy kupující potřebuje věc hospodářsky využívat, aby vůbec vydělal na její zaplacení. Pokud by však plody věci měly patřit prodávajícímu, institut výhrady by v takových případech ztratil smyslu.

Jsem tedy toho názoru, že právo požívací přechází na kupujícího také společně s předáním věci i u věcí movitých⁸⁴. Stejného názoru je i L. Svoboda⁸⁵, podle nějž svědčí právo na plody a užitky tomu, kdo nese nebezpečí škody na věci, jelikož podle něj „jinak vzniká bezdůvodná asymetrie mezi nesením rizik a nabýváním plodů“⁸⁶. Strany však pochopitelně mají právo ujednat si převod práva na plody a užitky odlišně⁸⁷.

⁷⁷ Tamtéž

⁷⁸ Srov. KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav in HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 102 an.

⁷⁹ Ustanovení zní: „Ujednají-li strany, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci.“

⁸⁰ Srov. KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav in HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 102 an.

⁸¹ Tamtéž

⁸² Tamtéž

⁸³ Podle této úpravy přírůstky u věcí movitých a zvířat přísluší vlastníku věci či zvířete.

⁸⁴ Shodně např. Eliáš, K.: Výhrada vlastnického práva a § 601 ObcZ. Ad Notam, 11/2005, s. 186 an.

⁸⁵ PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 2132, m. č. 22.

⁸⁶ Tamtéž

⁸⁷ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře, strana 104.

Kupující má naopak má povinnost věc udržovat v řádném stavu⁸⁸. Nesmí tedy věc poškodit, zničit, opustit, či jakkoliv jinak snižovat její hodnotu. Podle L. Svobody⁸⁹ se prodávající dokonce může domáhat vydání věci, pokud by kupující s věcí takto nakládal (či se k ní pokusil neoprávněně převést vlastnické právo). Takové jednání prodávajícího by potom bylo považováno za odstoupení od smlouvy⁹⁰.

S uvedeným názorem lze souhlasit především z důvodu, že snížení hodnoty věci by narušilo zajištění prodávajícího.

Kupující také od okamžiku předání věci nese nebezpečí škody na věci podle § 2132 OZ⁹¹.

Vzhledem k nesení nebezpečí škody na věci tak například ani úplné zničení či znehodnocení nemá vliv na povinnost kupujícího zaplatit kupní cenu. Pokud je nutné provést opravu věci, kupující nemá nárok na náhradu nákladů opravy kupujícím⁹².

Kupující však nemá právo k věci převést vlastnické právo. Pokud tak učiní, má třetí osoba možnost věc nabýt pouze podle ustanovení o nabytí od neoprávněného⁹³.

4.2 Čekatelské právo

Po tom, co kupní smlouva s výhradou vlastnického práva nabude účinnosti, převod vlastnického práva již záleží pouze na jednání kupujícího. Pokud splní podmínku dle výhrady, je vlastnické právo bez dalšího převedeno. Kupující tak má jistotu, že záleží již jen na něm, zda vlastnické právo nabude či nikoliv, přičemž prodávající tento převod nemůže nijak

⁸⁸ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

⁸⁹ Tamtéž

⁹⁰ Tamtéž

⁹¹ Poslední věta ustanovení zní: „Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.“

⁹² Eliáš, Karel in ELIÁŠ, Karel a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. Praha: Linde, 2008, s. 1748

⁹³ To ovšem nebrání převodu jeho čekatelského práva k věci, viz další část této kapitoly.

zvrátit. Kupující je tak za této situace ve specifickém postavení, které bývá někdy označováno jako čekatelské právo.

4.2.1 Pojetí čekatelských práv v českém a německém právním řádu

Čekatelské právo je institutem, který občanský zákoník výslovně neupravuje, což se týká nejen právní úpravy současné, ale i těch předcházejících. Ani tuzemská doktrína četností a obsáhlostí zmínek o čekatelském právu příliš neoplývá. O tématu se však v poslední době začíná v odborné literatuře čím dál častěji diskutovat právě v souvislosti s výhradou vlastnického práva.

Nejedná se však ani zdaleka o téma nové. Zejména v období první republiky se o čekatelských právech hojně zmiňovala například tehdejší judikatura. Tehdy byl však pojem čekatelství spojován nejen s výhradou vlastnického práva. Byl totiž vnímán mnohem šířeji než dnes.

Dnešní pojetí čekatelských práv vychází především z judikatury německých soudů a tamní literatury. Tak například podle rozhodnutí Spolkového soudního dvora se o čekatelské právo jedná tehdy, pokud „již bylo splněno tolik podmínek nutných pro vznik určitého práva, že lze hovořit o zajištěném právním postavení nabyvatele, které převodce již nemůže zvrátit jednostranným prohlášením“⁹⁴. K tomu je však třeba podotknout, že ani německý BGB čekatelské právo neupravuje výslovně.

Z aktuální tuzemské judikatury se o čekatelském právu zmiňuje například Nejvyšší soud, který označuje postavení kupujícího s výhradou vlastnického práva jako „čekatele na nabytí vlastnického práva“⁹⁵.

⁹⁴ Rozhodnutí německého Spolkového soudního dvora ze dne 05.01.1955, sp. zn. IV ZR 154/54

⁹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne S 32 Cdo 4470/2010

4.2.2 Podstata čekatelského práva

Čekatelské právo lze na jednu stranu chápat jako souhrn dílčích práv kupujícího k předmětné věci⁹⁶. Takové pojetí však dle mého názoru nepostačuje k vystižení podstaty čekatelského práva. Domnívám se, že čekatelské právo je právem, které je svou povahou velmi blízké právu vlastnickému. Zde bych odkázal na prvorepublikovou literaturu, například na J. Krčmáře, který se o čekatelství zmiňuje jako o „dvojím vlastnictví v časovém sledu, z nichž jedno je vlastnictvím přítomným, druhé vlastnictvím budoucím“⁹⁷. Samozřejmě tím není myšleno, že by ke stejné věci měly vlastnické právo dvě osoby. To nebylo možné v době účinnosti obecného zákoníku občanského stejně tak jako dnes. V citované větě spatřuji spíše důraz na onu bezprostřední blízkost obou práv.

Obdobně je čekatelské právo pojímáno i v novodobé německé literatuře. Čekatelské právo je většinou pojímáno jako právo, jenž je svým charakterem obdobné právu vlastnickému, pouze mu do něj něco chybí⁹⁸.

Z tohoto pojetí dovozují, že v případě, kdy kupující zaplatí kupní cenu, toto neúplné právo je doplněno o onu chybějící část. Teoreticky tedy v tomto ohledu nedochází k zániku čekatelského práva a nabytí práva vlastnického, ale spíše k určité přeměně či transformaci čekatelského práva na právo vlastnické. To může mít svůj význam i v praxi, jak bude poukázáno dále.

4.2.3 Věcněprávní povaha čekatelského práva

Literatura je nejednotná v názoru, jestli je čekatelské právo právem věcným či pouze právem obligačním. Zde je nutno podotknout, že bez ohledu na tuto otázku má čekatelské právo do jisté míry absolutní povahu. Občanský zákoník totiž obsahuje v § 1044 OZ úpravu ochrany každé osoby, jež má věc oprávněně ve své moci, aniž by k oné věci měla vlastnické právo

⁹⁶ Takové pojetí zastává například L. Svoboda

⁹⁷ Krčmář, J. Právo občanské II. Práva věcná. 3. vyd. Praha: Nákladem knihovny sborníku věd právních a státních, 1946, s. 101.

⁹⁸ WEBER, R. Sachenrecht I. Bewegliche Sachen. 3. vyd. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2013, s. 276

či alespoň držbu⁹⁹. Díky této ochraně, která je nad rámec běžné posesorní i petitorní ochrany je v současném pojetí občanského zákoníku absolutní povahy v podstatě každé právo, které má osoba k věci, jež je (oprávněně) v její moci. Nadto je ochrana dle zmíněného ustanovení považována za období ochrany petitorní, tudíž oprávněná osoba se může domáhat i vydání věci¹⁰⁰. Takto se i například nájemce může bránit proti neoprávněným zásahům do svého práva k předmětu nájmu¹⁰¹. Není důvod se domnívat, že by se výše zmíněná ochrana netýkala i čekatelské právo kupujícího.

V praxi se však nezdá objevují názory, že čekatelské právo je přímo právem věcným. Například L. Tichý¹⁰² se domnívá, že „[čekatelské] právo má povahu práva absolutního, věcného práva k věci cizí“. V tomto názoru ostatně není osamocen. Pro takové pojetí čekatelského práva je však třeba uspokojivě vyřešit rozpor s § 977 OZ, který zakotvuje numerus clausus věcných práv¹⁰³.

Stejného názoru je i J. Petrov¹⁰⁴, který navíc udává argumentaci k takovému pojetí čekatelského práva. Podle něj lze jeho věcněprávní povahu dovodit z § 2128 OZ. Ono ustanovení se totiž obsahuje možnost založit ujednáním o výhradě vlastnického práva právo věcné. U odstavce prvního by se ještě dalo pochybovat, zda skutečně mluví o výhradě vlastnického práva. Odstavec druhý zmíněného ustanovení však říká, že „zřizuje-li se ujednáním o výhradě vlastnického práva (...) věcné právo k věci zapsané do veřejného seznamu, vzniká takové právo až zápisem do veřejného seznamu“. Zákon zde tedy výslovně předpokládá, že výhradou vlastnického práva může být založeno věcné právo. Pravdou je, že z onoho

⁹⁹ Srov. Dobrovolná, Eva in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 1044, m. č. 2.

¹⁰⁰ Srov. Dobrovolná, Eva in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 1044, m. č. 4.

¹⁰¹ Tamtéž

¹⁰² Tichý, Luboš in TICHÝ, Luboš. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář [§ 2079-2183]. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. Strana 886 an.

¹⁰³ Ustanovení zní: „Jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní.“

¹⁰⁴ Petrov, Jan in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 979, m. č. 6.

ustanovení by se skutečně mohlo zdát, že se zmiňuje právě o čekatelském právu kupujícího. Domnívám se však, že tomu tak není.

Zaprvé, čekatelské právo je pouze určitý „vedlejší produkt“ výhrady vlastnického práva. Není účelem výhrady zřídit čekatelské právo, tím je naopak ponechat prodávajícímu jeho vlastnické právo. Čekatelské právo je pak jen teoretický konstrukt dovozovaný právní teorií za účelem vyjasnění pozice kupujícího. Ostatní ujednání vyjmenovaná ve zmíněném ustanovení mají společné to, že zakládají určité právo tomu, v jehož prospěch jsou sjednány. Domnívám se tedy, že oním věcným právem, jenž podle zmíněného ustanovení založeno výhradou vlastnického práva, jsou myšleny právě účinky výhrady vůči třetím osobám, tedy například její účinky vůči věřitelům kupujícího. Ustanovení tedy dle mého názoru nemá na mysli čekatelské právo kupujícího. Navíc, jestliže zákon čekatelské právo sám neupravuje, nelze se dle mého názoru domnívat, že by jej takto skrytě zmínil.

Dospívám tedy k závěru, že čekatelské právo není právem věcným. Na druhou stranu, mnoho autorů je toho názoru, že čekatelské právo, ač není právem věcným, je již právem absolutním¹⁰⁵. Onu absolutní povahu lze spatřovat právě v již zmíněné možnosti kupujícího bránit se proti zásahům do jeho práv k věci podle § 1044 OZ.

4.3 Dispozice s čekatelským právem

4.3.1 Převod čekatelského práva

Čekatelské právo je podle převažujícího názoru právem převoditelným¹⁰⁶. Vzhledem k tomu, že oním převodem není dotčeno postavení stran v původním závazku, lze jej učinit i bez souhlasu

¹⁰⁵ Srov. ELIÁŠ, Karel.: Výhrada vlastnického práva a § 601 ObcZ. Ad Notam, 11/2005, s. 186 an., shodně SVOBODA, Lukáš in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. § 2132, m. č. 18.

¹⁰⁶ Srov. např. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

prodávajícího¹⁰⁷. Při převodu čekatelského práva kupující převádí svou pozici čekatele na třetí osobu a všechna výše zmíněná dílčí práva z této pozice vyplývající. Z předchozího vymezení čekatelského práva jako předstupně práva plného lze dovést, že pro jeho převod je nutné splnit stejné formální požadavky, jako při převodu samotného plného práva¹⁰⁸. Například případě nemovitých věcí tak bude převod čekatelského práva muset být v písemné formě.

Na rozdíl od L. Svobody¹⁰⁹ se nedomnívám, že takový převod lze považovat zároveň za postoupení pohledávky a převzetí dluhu. Zprv se nejedná o postoupení pohledávky, neboť čekatelské právo není pohledávkou. Zadruhé jsem toho názoru, že povinnost splnit dluh vůči prodávajícímu spolu s čekatelským právem na jeho nového nabyvatele nepřechází.

Převod čekatelského práva totiž sám o sobě nemá žádný vliv existenci a obsah původní smlouvy. Práva a povinnosti stran tedy zůstávají nezměněny, například kupující má stále povinnost uhradit prodávajícímu kupní cenu. Jestliže prvkem čekatelského práva je právo mít věc u sebe a užívat ji, má kupující také povinnost ji nabyvateli čekatelství předat. Pravidlo pro přechod nebezpečí škody na věci se užije analogicky dle § 2132 OZ, tedy i zde opět přechází předáním věci.

Jakmile kupující splní podmínku pro převod vlastnického práva, nabývá jej poté ten, kdo čekatelské právo oprávněně nabyt. Kupující je tak z procesu převodu zcela vynechán, a vlastníkem věci se nestává ani na jediný okamžik. Čekatelské právo kupujícímu vzniká již účinností smlouvy, lze ho tedy převést ještě před tím, než je věc kupujícímu předána.

Ohledně převodu čekatelského práva vyvstává otázka, jak bude vyřešena situace v případě, kdy smlouva o takovém převodu bude neplatná.

¹⁰⁷ Srov. TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Čekatelská práva – (ne)známý pojem českého soukromého práva? Právní rozhledy, 2022, č. 7, s. 243

¹⁰⁸ tamtéž

¹⁰⁹ SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.,

Obecně platí, že vlastnické právo získá na osoba, na níž bylo čekatelské právo platně převedeno. Pokud tedy bude smlouva o převodu absolutně neplatná v podle § 588 OZ, vlastníkem věci se zaplacením ceny stane původní kupující.

Další možností je relativní neplatnost převodní smlouvy. Relativní neplatnosti je totiž třeba se dovolat, do té doby je právní jednání platné. K dovolání se relativní neplatnosti může dojít i mimosoudně¹¹⁰, to má následně účinky ex tunc. Na právní jednání se tedy hledí, jako by právní účinky nikdy nevyvolala.

Při relativní neplatnosti takové smlouvy pak záleží, kdy se oprávněná strana neplatnosti dovolá. Pokud k dovolání se neplatnosti dojde ještě před doplacením ceny a převodem vlastnictví, čekatelské právo se vrací zpět kupujícímu, a ten poté doplacením ceny nabude vlastnické právo.

Jako problematičtější se ovšem může situace, kdy se oprávněná strana neplatnosti dovolá až po převodu čekatelského práva. Na první pohled zde lze uvažovat o tom, že vlastníkem v takovém případě zůstane nabyvatel čekatelského práva. Důvodem by mohlo být to, že čekatel vlastnické právo nabyt z původní smlouvy mezi vlastníkem a kupujícím, jelikož v té době byl oprávněným čekatelem. Zde se však dle mého názoru projevuje charakter čekatelského práva jako určitého práva předvlastnického, jak bylo naznačeno výše. Nejedná se tedy o nárok či právo na nabytí vlastnictví, nýbrž o právo, jenž se v případě splnění podmínky výhrady na vlastnické právo přemění. Než o převodu vlastnického práva by tak bylo výstižnější v tomto kontextu hovořit o přeměně čekatelského práva na právo vlastnické. Původní kupující tudíž, jelikož právo převedl (neplatně) na třetí osobu, toto právo nabude po namítnutí neplatnosti zpět. Zda se čekatelské právo již přeměnilo na právo vlastnické či nikoliv z důvodu povahy čekatelského práva zde nebude mít vliv.

¹¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 32 Odo 722/2003

Vůči tomu, kdo má věc u sebe, aniž na něj bylo platně převedeno čekatelské právo, se může samozřejmě oprávněný čekatel domáhat stejné obrany jako proti jakékoliv jiné třetí osobě podle § 1044 OZ. Naopak domnělému čekateli vznikne nárok na navrácení toho, co na základě převodní smlouvy plnil.

Zajímavá situace nastane, pokud strany o neplatnosti neví. Od okamžiku zaplacení kupní ceny se nabyvatel čekatelského práva domnívá, že čekatelské právo nabyt, ačkoliv tomu tak z například z důvodu absolutní neplatnosti smlouvy není. Tímto okamžikem se tak původní kupující stává nevědomky vlastníkem věci, ovšem domnělý nabyvatel čekatelství/vlastnictví se stává držitelem vlastnického práva. Jelikož je právní důvod držby neplatný, může poté dojít k mimořádnému vydržení podle § 1095 OZ. K řádnému vydržení dojít nemůže, jelikož není platný právní důvod pro nabytí vlastnického práva.

4.3.2 Vícenásobný převod

V praxi může dojít k situaci, kdy i pozdější nabyvatel čekatelského práva jej převede na další osobu. Takovou situaci znázorním na následujícím příkladu.

Osoba B koupí s výhradou vlastnického práva na splátky movitou věc od osoby A. Po zaplacení poloviny splátek se B rozhodne, že věc již dále nepotřebuje, a převede svou pozici za úplatu na osobu C. C při tom ví, že k věci nenabývá vlastnické právo okamžitě, ale teprve tehdy, až původní kupující doplatí kupní cenu. Osoba B dále platí splátky osobě A podle původní smlouvy. C se následně rozhodne své právo k věci dále převést na osobu D stejným způsobem jako ji nabyt od A.

Nyní si představme, že smlouva mezi C a D je absolutně neplatná. Čekatelské právo tedy na D nebylo převedeno. Ve chvíli, kdy B zaplatí poslední splátku, vlastníkem se stává C. Následně se C může domáhat

vydání věci reivindikační žalobou po D, ten naopak může požadovat po C vydání částky, kterou ze smlouvy plnil.

4.3.3 Nesplnění závazku kupujícím po převodu čekatelského práva

Po převodu čekatelského práva původní kupující ztrácí vyhlídku, že vlastnické právo v budoucnu nabude. Stále však má povinnost plnit původnímu prodávajícímu. Jeho motivace splnit závazek vůči prodávajícímu tak již nemusí být tak vysoká jako dříve. V takových případech může poměrně často docházet k situacím, kdy kupující svůj závazek nesplní. Tím je oslabena pozice nabyvatele čekatelství, který kupujícímu za jeho právo zaplatil, ovšem vlastnické právo v takovém případě nenabude. Literatura pro takový případ dovozuje, že v takovém případě je možné, aby čekatel cenu doplatil za původního kupujícího, a vlastnické právo tak okamžitě nabyt¹¹¹.

Možností, jak se tomuto problému vyhnout, je převést na nabyvatele čekatelského práva nejen čekatelské právo jako takové, nýbrž mu postoupit celou smlouvu. Tím se kupující zbaví povinnosti platit kupní cenu. Nabyvatel čekatelského práva cenu doplatí a nabude vlastnické právo. Zde stejně jako v předchozí kapitole dospívám k závěru, že je v zájmu všech dotčených stran nerozdělovat dluh vůči prodávajícímu, a právo vyplývající z výhrady, zde tedy právo čekatelské.

4.3.4 Čekatelské právo jako předmět výkonu rozhodnutí

S ohledem na povahu čekatelských práv se nabízí otázka, zda je lze postihnout výkonem rozhodnutí. Předmět koupě se před zaplacením kupní ceny dostává do zvláštní pozice, kdy na něj nedosáhnou ani věřitelé kupujícího (za předpokladu, že je výhrada sjednána jako právo věcné), ani případní věřitelé prodávajícího. Věc je tak v této situaci v zásadě

¹¹¹ Srov. TĚGL, Petr, MELZER, Filip. Čekatelská práva – (ne)známý pojem českého soukromého práva? Právní rozhledy, 2022, č. 7, s. 243

nepostižitelná. To logicky může způsobit i zneužívání institutu se záměrem zkrátit věřitele¹¹². Možnost postižení samotného čekatelského práva by tak byla logickou možností, jak v takové situaci věřitelé mohou postupovat.

Způsoby výkonu rozhodnutí upravuje občanský soudní řád. Čekatelské právo by podle mého názoru mohlo být postiženo podle ustanovení o postižení jiných majetkových práv. § 320 OSŘ stanovuje, že „výkon rozhodnutí lze nařídit postižením jiného práva než mzdy, peněžité pohledávky nebo nároku uvedeného v § 299, jde-li o právo, které má majetkovou hodnotu a které není spojeno s osobou povinného a je převoditelné na jiného“. Čekatelské právo je, jak bylo uvedeno výše, převoditelné na jinou osobu. S osobou povinného také není spojeno, což vyplývá již z možnosti ho převést na jinou osobu. Poslední požadavek, tedy majetková hodnota čekatelského práva, je dle mého názoru tako splněn. Podle P. Krbka¹¹³ se zároveň musí jednat o právo, které již existuje, nikoliv pouze o naději na nabytí práva. Z výše uvedeného charakteru čekatelského práva je však zřejmé, že se jedná o více než jen pouhou naději.

Na základě výše uvedeného se domnívám, že čekatelské právo je postižitelné výkonem rozhodnutí či exekucí. Jeho hodnota pak bude určena podle § 320 odst. 2 ze smlouvy, na jejímž základě právo vzniklo. Touto smlouvou pak v případě předchozího zcizení čekatelského práva může být i smlouva o takovém převodu. Hodnotu jinak může určit také znalec.

K uspokojení věřitele poté dojde tak může dojít několika způsoby. Podle § 320 odst. 2 OSŘ se pro takový výkon rozhodnutí přiměřeně použijí ustanovení o přikázání peněžité pohledávky. Zpeněžení čekatelského práva ve veřejné dražbě podle § 314b OSŘ by však podle mého názoru nebylo příliš praktické. V takovém případě by kupující pravděpodobně zcela ztratili svou motivaci plnit, a hrozilo by, že plnit nebude, prodávající od smlouvy

¹¹² Například pokud by se kupující s prodávajícím domluvil, že prozatím nezaplatí jednu ze splátek. Věc by takto po velmi dlouhou dobu mohla být v jakémsi mezistupni, kdy by se na ni nemohli uspokojit věřitelé ani jedné ze stran.

¹¹³ Srov. Krbek, Pavel in DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav a kol. Občanský soudní řád I, II. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2416 an.

odstoupí a ten, kdo čekatelské právo vydražil, nedostane nic. Zájem o čekatelské právo by tak pravděpodobně nebyl vysoký a tím pádem jeho cena by byla velmi nízká. Mnohem přijatelnější se jeví možnost, že by věřitel sám doplatil cenu, která kupujícímu zbývá uhradit. Poté by předmětnou věc zpeněžil již podle ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem věci. Přebytek by pak případně vrátil kupujícímu.

4.4 Zastavení čekatelských práv

Podle L. Svobody lze čekatelské právo také zastavit¹¹⁴. Otázkou však je, nakolik je tento závěr slučitelný s úpravou aktuálního občanského zákoníku. Podle § 1310 odst. 1 OZ může být zástavou každá věc, s níž lze obchodovat. Teoreticky může čekatelské právo tento požadavek splňovat, neboť podle § 496 odst. 2 jsou práva, jejichž povaha to připouští, věcmi v právním smyslu. Současná doktrína se staví spíše na stranu širšího pojetí tohoto ustanovení, kdy podle většinově přejímaného názoru „zástavou může být vše, co je rozdílné od osoby, za podmínky, že to může uspokojit zástavního věřitele“¹¹⁵. Ostatně, pokud byla možnost učinit zástavou čekatelské právo dovozována za doby účinnosti minulé právní úpravy, tím spíše se lze domnívat, že je to možné i dnes, vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník tuto úpravu spíše uvolnil.

Zástavní věřitel tak bude mít k věci čekatelské právo a bude mít věc u sebe. Pokud mezitím kupující doplatí kupní cenu, zástavou se stane samotná zastavená věc. V případě neplnění dluhu vůči zástavnímu věřiteli, ten se může uspokojit jak zpeněžením čekatelského práva, tak i podobně jako u výkonu rozhodnutí, doplacením ceny za zástavního dlužníka a zpeněžením celé zastavené věci. V případě, kdy však prodávající od smlouvy odstoupí, vlastnické právo se mu vrací a zástavní věřitel mu

¹¹⁴ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

¹¹⁵ Srov. HAMPL, Ondřej in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 1310, m. č. 1.)

samozejmě bude povinen věc vydat¹¹⁶. Proto pravděpodobně tato možnost nebude mít příliš praktického využití.

4.5 Držba čekatelských práv

Čekatelské právo je právem, jež dle mého způsobitelným objektem držby podle § 987 a následujících. Podle § 988 OZ lze totiž držet takové právo, jenž lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Čekatelské právo převést lze. Problém by mohl nastat u druhé podmínky. Je totiž otázkou, zda čekatelské právo umožňuje trvalý nebo opakovaný výkon. Podle J. Petrova „nelze držet práva, která se konzumují jednorázovým výkonem“¹¹⁷. Jako příklad uvádí závazkové právo například na dodání věci. Opět zde však musím odkázat na podkapitolu o povaze čekatelského práva. Jelikož se jedná o téměř o vlastnické právo, na rozdíl od pohledávek, které zanikají splněním, a tudíž uvedený požadavek nesplňují, čekatelské právo zaplacením kupní ceny nezaniká, nýbrž se přeměňuje na právo vlastnické. Díky tomu umožňuje trvalý výkon stejně jako například právo vlastnické a je právem, které lze držet.

4.6 Obrana čekatela proti zásahům do jeho práv k věci

Čekatel, vzhledem k povaze čekatelského práva, má poměrně širokou škálu možností, jak se může bránit proti neoprávněnému zásahu do jeho práva k věci. Již bylo řečeno, že je oprávněn podat žalobu podle § 1044 OZ. Tou se může domáhat jak zdržení se zásahů do jeho práv, tak i vydání věci. Někteří autoři se dokonce domnívají, že toto právo má i vůči vlastníkovi věci, s tímto názorem však nesouhlasím.

Kromě toho se však může bránit podle § 1003 OZ díky tomu, že je držitelem čekatelského práva. Může se tedy domáhat zdržení rušení jeho

¹¹⁶ Srov. SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

¹¹⁷ PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 988, m. č. 1.

držby a uvést vše v předchozí stav. Tato možnost připadá v úvahu například v případě neplatného převodu čekatelského práva. Osoba je tak držitelem čekatelského práva, a může se bránit proti zásahům třetích osob, ačkoliv čekatelské právo ve skutečnosti nemá.

Poslední možností je domáhat se po vlastníkovvi, aby bránil čekatele z titulu svého vlastnického práva.

4.7 Shrnutí

Patrně nejzásadnějším závěrem, k němuž jsem v této kapitole dospěl, je povaha čekatelského práva jako pozice, jenž je svým charakterem velmi blízká samotnému věcnému právu. To se v praxi projevuje v mnoha situacích, jak bylo v kapitole poukázáno. Například v případě zaplacení kupní ceny se přemění na plné vlastnické právo. Dále pak docházím k závěru, že čekatelské právo je způsobilým předmětem držby, a v neposlední řadě jej lze postihnout výkonem rozhodnutí.

5. Specifika výhrady vlastnického práva při prodeji věcí nemovitých

5.1 Srovnání s předchozí právní úpravou

Podle občanského zákoníku z roku 1964 bylo možné sjednat výhradu vlastnického práva jen u smluv, kterými se převádělo vlastnické právo k věci movité. Vyplývalo tak přímo z § 601 ObčZ¹¹⁸, který výslovně zmiňoval pouze věci movité. Stejně tomu bylo i v režimu obchodního zákoníku¹¹⁹, který upravoval pouze prodej zboží. Tím byly podle § 409 odst. 1 ObchZ rovněž pouze věci movité.

Taková úprava měla své opodstatnění. K převodu vlastnického práva k věcem nemovitým totiž docházelo, stejně jako v současné právní úpravě, až intabulací, a to podle § 133 odst. 2 ObčZ. Vzhledem k tomu byla možnost sjednání výhrady i bez ohledu na právní úpravu považována za vyloučenou¹²⁰. V případě, kdy si strany výhradu přesto ujednaly, byla sjednána neplatně a vlastnické právo přešlo opět podle zákonné úpravy¹²¹. Za alternativu k výhradě při prodeji nemovitostí pak byla považována možnost ujednat ve smlouvě omezení zápisu do katastru nemovitostí, respektive že k takovému zápisu může dojít až zaplacením kupní ceny¹²².

Rekodifikace soukromého práva přinesla pro výhradu vlastnického práva řadu změn. Jednou z nejpodstatnějších bylo umožnění jejího sjednání i při převodu věcí nemovitých. Ačkoliv se jedná o velmi podstatnou změnu, došlo k ní poměrně nenápadně. Ze základního ustanovení upravujícího výhradu vlastnického práva¹²³ byla pouze vypuštěna ona zmínka o věcech movitých. Pojem byl v § 2132 OZ nahrazen pojmem „věci“, z čehož se obecně

¹¹⁸ První věta ustanovení stanoví zní: „Má-li vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení ceny, musí být tato výhrada dohodnuta písemně.“

¹¹⁹ Konkrétně se jedná o ustanovení §445 ObchZ.

¹²⁰ Škárková, Marta in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1742 an.

¹²¹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 03.02.2016, sp. zn. 29 Cdo 42/2015.

¹²² Srov. Eliáš, K.: Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ. Ad Notam, 11/2005, s. 186 an.

¹²³ Dříve § 601 ObčZ, dnes § 2132 OZ,

usuzuje možnost sjednání výhrady i při převodu věcí nemovitých¹²⁴. Bohužel však nedošlo k jakémukoliv zákonnému upřesnění této změny, a ani v důvodové zprávě¹²⁵ se k této problematice zákonodárce blíže nevyjádřil. V praxi tak změna působí výkladové problémy.

5.2 Okamžik převodu vlastnického práva

Jednou z otázek, kterou nová právní úprava vyvolává, je okamžik převodu vlastnického práva k předmětné nemovité věci. Na první pohled by se totiž mohlo zdát, že záměrem zákonodárce bylo umožnit převod vlastnického práva k nemovité věci již okamžikem doplacení ceny, čímž by se výhrada v těchto případech postavila přímo na roveň výhrady sjednané při převodu věcí movitých. Otázka, zda je tomu opravdu tak či nikoliv, je v právní teorii předmětem sporů.

V první řadě je potřeba se zabývat charakterem § 1105 OZ, neboť ten stanovuje základní pravidlo pro nabývání vlastnického práva při převodu věcí nemovitých. Ustanovení vychází z teorie převodu vlastnického práva na základě titulu a modu. Zatímco titulem převodu je smlouva, modem je pak v případě nemovitých věcí intabulace, tedy zápis do veřejného seznamu. Úprava tedy vychází stejně jako dříve z intabulačního principu, který spočívá v konstitutivní povaze zápisu, tzn. že zápis sám o sobě vyvolává právní následky.

Co se týče charakteru § 1105 OZ, jedná se bezpochyby o kogentní ustanovení. Pro takové určení ani není třeba aplikovat test kogentnosti podle § 1 odst. 2 OZ. Podle § 978 OZ se totiž lze od ustanovení části občanského zákoníku o věcných právech odchýlit s účinky vůči třetím osobám jen v případech, kdy tak zákon sám stanoví. § 1105 OZ však takové odchýlení, na

¹²⁴ Srov. Tichý, Luboš in TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jiří: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 277 an.

¹²⁵ Srov. konsolidovaná verze důvodové zprávy k občanskému zákoníku, s. 484.

rozdíl například od již dříve zmíněného § 1099 OZ, nepřipouští. Odchýlit se od něj ujednáním stran tak nelze¹²⁶.

I přes výše uvedené zná občanský zákoník výjimky z intabulačního principu. Tak je tomu například u prodeje obchodního závodu, jehož součástí je věc nemovitá, podle § 2180 odst. 1 a 2 OZ. Pokud není kupující zapsán do veřejného rejstříku, převádí se vlastnické právo k obchodnímu závodu již účinností smlouvy. Následný zápis změny vlastníka do katastru má pak již jen deklaratorní charakter¹²⁷, jedná se tedy o tzv. mimoknižní převod. V tomto případě se však od § 1105 OZ neodchylují strany svým ujednáním, nýbrž tak stanoví sám zákon. Navíc pro takovou úpravu je velmi závažný důvod, a to zájem na převodu obchodního závodu jako celku z důvodu, že obchodní závod je považován za jedinou věc v právním smyslu.

Aby bylo možné k podobnému závěru dojít i u výhrady vlastnického práva, musel tak zákon i zde výslovně stanovit. Podobný závěr však z ustanovení týkajících se výhrady vlastnického práva nevyplývá. Podle § 2132 OZ platí, že v případě, kdy je sjednána výhrada vlastnického práva, se „kupující stává vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny“. Z užití slova teprve se lze domnívat, že ustanovení se zmiňuje o případech, kdy by kupující vlastnické právo již nabyl, pokud by výhrada vlastnického práva ujednána nebyla. Z ustanovení však dle mého názoru nelze dovodit, že by se kupující stal vlastníkem již zaplacením kupní ceny za všech okolností.

Dále je zapotřebí si uvědomit účel intabulačního principu. Tím je snaha o shodu reálného stavu se stavem zapsaným, zejména s ohledem na uplatňování zásady materiální publicity. K mimoknižnímu převodu by v zájmu zachování tohoto účelu mělo docházet jen ve výjimečných případech. Rozšíření této výjimky na veškeré případy prodeje nemovitostí s výhradou vlastnického práva by však mělo za následek, že k takovému jevu by v praxi docházelo poměrně často.

¹²⁶ Srov. Pipková, Petra Joanna in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. § 1105, m. č. 2.

¹²⁷ Srov. HAVEL, Bohumil in HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 180 an.

Někteří autoři namítají, že intabulační princip převodem již při zaplacení kupní ceny není narušen v případě, kdy je výhrada vlastnického práva sjednána jako právo věcné, neboť v takovém případě dochází k zápisu výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí, a proto se jedná jen o „částečnou modifikaci principu“, jak uvádí například P. Krejčí¹²⁸ a V. Knoblochová¹²⁹. S tímto názorem se však neztotožňuji. Samotný převod vlastnického práva může být buď účinkem zápisu do veřejného seznamu, nebo účinkem smlouvy. Pokud by právo bylo převedeno již zaplacením ceny, jednalo by se stále o účinek smlouvy. Smlouva by tak byla zároveň titulem i modem převodu, a to v rozporu s § 1105 OZ. Intabulační princip by tak byl narušen.

Samotné porušení zájmu na shodě reálného stavu se stavem zapsaným nemusí být při běžném prodeji tolik zjevné. Výhrada vlastnického práva je u nemovitostí zpravidla sjednávána jako právo věcné, a tudíž zapsána do katastru nemovitostí. Třetí osoby tak mohou poznat, že vlastníkem již může být jiná osoba. V souladu se závěry předchozí kapitoly však lze pozici kupujícího, tedy čekatelské právo, převést na jiného. Není důvod, proč by tomu tak nemohlo být i u věci nemovitých. V praxi by tak mohlo dojít k situaci, kdy by prodávající byl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník, kupující jako osoba oprávněná z výhrady vlastnického práva, ovšem reálně by se vlastníkem po zaplacení kupní ceny stala třetí osoba, která již dříve od kupujícího nabyla čekatelské právo. Nedomnívám se, že by taková situace byla s intabulačním principem slučitelná.

Na základě výše uvedeného dospívám k závěru, že k převodu vlastnického práva k nemovitým věcem dochází i v situaci, kdy je sjednána

¹²⁸ KREJČÍ, Pavla, KNOBLOCHOVÁ, Vladimíra. Okamžik nabytí vlastnického práva v případě sjednání výhrady vlastnického práva při koupi nemovité věci. *Bulletin advokacie, odborný právní portál*. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/okamzik-nabyti-vlastnickeho-pri-koupi-nemovite-veci?browser=full>

¹²⁹ Tamtéž

výhrada vlastnického práva, opět až zápisem do katastru nemovitostí v souladu s § 1105 OZ¹³⁰. Zápis tak má konstitutivní charakter.

Konečně, pokud by zákonodárce zamýšlel, aby k převodu došlo již zaplacením kupní ceny, mohl tak v zákoně výslovně stanovit, ať už v jiném ustanovení, či jen několika slovy navíc v § 2132 OZ. Pokud tak neučinil, tím spíše nelze předpokládat, že by jeho vůle směřovala k takovému výkladu.

5.3 Význam výhrady vlastnického práva u věcí nemovitých

Z výše uvedeného závěru o konstitutivní povaze zápisu vyplývá, že výhrada vlastnického práva při prodeji věcí nemovitých má poněkud odlišný charakter než výhrada při prodeji věci movité. Účinkem zaplacení kupní ceny v tomto případě není převod vlastnického práva, nýbrž jen vznik práva na zápis do katastru nemovitostí, jímž pak kupující vlastnické právo nabude. V této podobě výhrada svými účinky spíše připomíná již dříve zmíněné ujednání o podmínění zápisu do katastru nemovitostí zaplacením ceny, které bylo v praxi využíváno jako alternativa výhrady vlastnického práva za doby účinnosti minulé právní úpravy¹³¹.

Význam umožnění sjednání výhrady k věcem nemovitým dle mého názoru spočívá především v tom, že zákonodárce shledal zájem na tom, aby i ujednání s takovými účinky mohlo být považováno za výhradu vlastnického práva, a tudíž se na něj vztahovaly zákonná pravidla určená právě jen výhradě.

Patrně nejdůležitějším takovým pravidlem je možnost sjednat výhradu jako právo věcné v souladu s § 2128 OZ. Takový postup může být výhodný jak pro prodávajícího¹³², tak i pro kupujícího, neboť zapsání výhrady do

¹³⁰ Shodně např. Dobrovolná, Eva in SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 351.

¹³¹ Srov. ELIÁŠ, Karel. Výhrada vlastnického práva a § 601 ObcZ. Ad Notam, 11/2005, s. 186 an.

¹³² Pro prodávajícího sice tato možnost nemá takový význam jako při prodeji věci movité, jelikož je po uzavření smlouvy stále vlastníkem nemovité věci zapsaným v katastru nemovitostí, tudíž je vyloučena například situace, že by se na věci uspokojili věřitelé

katastru nemovitostí vylučuje dobrou víru třetí osoby¹³³, pokud by prodávající věc prodal ještě před tím, než kupující věc nabude. Na rozdíl od pouhého ujednání o podmínění možnosti zápisu do katastru nemovitostí se na výhradu samozřejmě vztahují také další pravidla, například speciální úprava splátkového prodeje dle § 2133 OZ.

Právě v těchto odlišnostech lze spatřovat skutečný význam onoho rozšíření výhrady i na věci nemovité.

5.4 Nakládání prodávajícího s předmětnou nemovitou věcí po uzavření smlouvy s kupujícím

Pokud je výhrada vlastnického práva sjednána jako pouhá obligace, nemá účinky vůči třetím osobám, prodávající tak může s předmětem kupní smlouvy nakládat, respektive ji zcizit či zatížit. Případný nový kupující potom, pokud je v dobré víře, k věci nabude vlastnické právo. Podle § 1100 odst. 2 OZ se totiž v takovém případě stane vlastníkem věci osoba, jejíž vlastnické právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později. Předpokladem je pak dobrá víra této osoby. Tímto jednáním sice prodávající poruší smlouvu a původnímu kupujícímu tím vzniknou s tím související práva, například právo na náhradu škody podle § 2913 OZ, či právo odstoupit od smlouvy a požadovat vydání bezdůvodného obohacení dle § 2991 OZ a násl., na druhou stranu tím kupující přijde o předmět koupě.

Odlišná situace nastane v případě, že je výhrada sjednána jako věcné právo a následně vnesena do katastru nemovitostí. Proávající sice může stále s věcí nakládat, jelikož zapsaná výhrada v katastru nemovitostí neznemožňuje provedení vkladu ve prospěch jiné osoby než kupujícího. Na

kupujícího výkonem rozhodnutí či exekucí. Na druhou stranu je však zápisem výhrady do katastru vyloučena například možnost, že by kupující provedl vklad do katastru a stal se vlastníkem, katastrální úřad totiž v takovém případě provede vklad pouze po předložení potvrzení o zaplacení ceny.

¹³³ Srov. Svoboda, Lukáš in: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. § 2132, m. č. 27.

druhou stranu dobrá víra třetí osoby je v takové situaci vyloučena¹³⁴. Pokud tedy původní kupující již zaplatil kupní cenu, a následně byl do katastru proveden zápis ve prospěch třetí osoby, na kterou prodávající věc převedl, tato třetí osoba se i přes zápis vlastníkem nestává, jelikož nesplňuje požadavek dobré víry. Kupující se v této situaci může obrátit na soud s určovací žalobou¹³⁵. Podmínka naléhavého právního zájmu vyžadovaná podle § 80 OSŘ je v takových případech splněna vždy¹³⁶. Soudní rozhodnutí pak původnímu kupujícímu poslouží jako vkladová listina¹³⁷ k zápisu, kterým nabude vlastnické právo.

Výše zmíněné však platí jen v případě, kdy kupujícímu již vzniklo právo na vklad do katastru nemovitostí, tedy po tom, co již zaplatil kupní cenu. To platí pro oba výše zmíněné případy, tedy jak pro výhradu sjednanou jako obligaci či jako věcné právo. § 1100 odst. 2 se totiž uplatní jen v případech, kdy existuje více osob majících právo, tedy nárok na zápis do katastru nemovitostí¹³⁸, tzn. více osob by v jednu chvíli mohlo úspěšně podat návrh na vklad. Vlastnické právo totiž podle zmíněného ustanovení nabývá osoba, jejíž „vlastnické právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno jako první“. To je třeba chápat tak, že více osob má v danou chvíli nárok na zápis do katastru, jejich vlastnické právo tedy již může být zapsáno. Kupujícímu při sjednané výhradě vlastnického práva však takové právo vzniká až v okamžiku zaplacení kupní ceny. Pokud tedy k zápisu třetí osoby do katastru dojde dříve, než kupující cenu uhradí, vlastnické právo třetí osobě vzniká bez ohledu na její dobrou víru, jelikož § 1100 odst. 2 se v takovém případě vůbec neuplatní.

¹³⁴ Tamtéž

¹³⁵ Pipková, Petra Joanna in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. § 1100, m. č. 12.

¹³⁶ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11.7.2002, sp. zn. 22 Cdo 543/2001.

¹³⁷ Pipková, Petra Joanna in PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. § 1100, m. č. 12.

¹³⁸ O „nároku na zápis do veřejného seznamu“ se zmiňuje např. Dobrovolná, Eva in SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 387.

Z toho mimo jiné vyplývá, že ačkoliv zaplacení kupní ceny nevyvolává samo o sobě nabytí vlastnického práva kupujícím, přesto má pro kupujícího značně důležitou roli.

5.5 Zákaz zcizení a zatížení

Kupující se vzhledem k možnosti prodávajícího dále nakládat s předmětem koupě dostává do poměrně nevýhodného postavení. Výhrada vlastnického práva tím také částečně ztrácí svůj účel, neboť kupující si i například po zaplacení naprosté většiny kupní ceny nemůže být jistý, že nemovitost vůbec nabude do svého vlastnictví.

Jako možné řešení se nabízí sjednání zákazu zcizení a zatížení podle § 1761 OZ ve prospěch kupujícího. Zákaz zcizení a zatížení totiž může mít v souladu s § 2128 OZ, za předpokladu, že je zapsán do katastru nemovitostí, věcněprávní účinky. Prodávající by v takovém případě nemohl předmětnou nemovitost převést na třetí osobu, jelikož katastrální úřad by na základě nesplnění podmínky v § 17 odst. 1 písm. f) KatZ¹³⁹ návrh na vklad ve prospěch této třetí osoby zamítl. Otázkou však je, zda lze v takových případech zákaz zcizení a zatížení vůbec využít, neboť zákon v § 1761 OZ stanovuje poměrně restriktivní pravidla pro jeho sjednávání¹⁴⁰.

Zaprvé musí být sjednán na dobu určitou a přiměřenou. Není však zcela jasné, co je myšleno onou určitostí. Podle I. Pelikánové¹⁴¹ a R. Pelikána¹⁴² požadavek určitosti splňuje i doba neurčitá, o níž je jasno, že jednou uplyne. Jedná se tedy o požadavek jakéhokoli časového omezení

¹³⁹ Podle zmíněného ustanovení katastrální úřad mimo jiné zkoumá, zda „z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání“. V případě zapsaného zákazu zcizení a zatížení tedy podmínky pro zápis nejsou splněny a katastrální úřad návrh zamítne.

¹⁴⁰ Věta druhá zmíněného ustanovení zní: „Takový zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany.“

¹⁴¹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert, BÁNYAIOVÁ, Alena. a kol., Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (relativní majetková práva 1. část). Praha: Wolters Kluwer. 2014. s. 88.

¹⁴² Tamtéž

doby, tedy vyloučené je pouze ujednání na věčnost¹⁴³. V řešeném případě by zákaz zcizení a zatížení, pokud má být jeho smyslem ochrana kupujícího, musel být sjednán až do okamžiku, než kupující k věci nabude vlastnické právo, tedy do zápisu do katastru nemovitostí. K tomu ovšem vůbec nemusí dojít. Může nastat situace, kdy prodávající od smlouvy odstoupí, v takové chvíli by zákaz zcizení a zatížení zanikl, neboť odstoupením se smlouva zrušuje od počátku podle § 2004 odst. 1 OZ. Jako problematická se však jeví možnost nečinnosti obou stran, byť v případě nemovitých věcí (obvykle vyšší hodnoty) si ji lze v praxi představit jen těžko. Existence takové možnosti však požadavku určitosti nevyhovuje. Bylo by tak dle mého názoru nutné sjednat určitý časový limit.

Pro příklad si představme situaci, kdy je uzavřena smlouva o prodeji nemovité věci s výhradou vlastnického práva, kdy smlouva stanoví, že kupující bude věc splácet v měsíčních splátkách po dobu 36 měsíců. Strany by mohly sjednat zákaz zcizení a zatížení až do okamžiku, kdy přejde vlastnické právo, ovšem nejdéle na dobu 4 let. V případě nečinnosti obou stran by tak zákaz zcizení a zatížení zanikl po uplynutí ujednaných 4 let. Takto by byl požadavek určitosti pro všechny situace splněn.

Dalším zákonným požadavkem dle § 1761 OZ je zřízení zákazu zcizení a zatížení v takovém zájmu strany, který je hoden právní ochrany. Zde se opět jedná o pojem značně neurčitý. Dovozuje se, že zájem musí být dostatečně intenzivní¹⁴⁴. Nabízí se zde srovnání s jedním z demonstrativně vyjmenovaných příkladů v § 1761 OZ, a to svěrenským nástupnictvím. Pokud zákon sám vyjmenovává příklady, kdy je zákaz možné sjednat, dá se předpokládat, že zájem v těchto případech považuje za dostatečně intenzivní. Účelem zákazu zcizení a zatížení u svěrenského nástupnictví je ochrana osoby, která v budoucnu nabude vlastnické právo, tedy svěrenského nástupce. U prodeje s výhradou vlastnického práva je zájem kupujícího velmi

¹⁴³ Tamtéž

¹⁴⁴ Pelikánová, Irena, Pelikán, Robert in ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef, PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert, BÁNYAIOVÁ, Alena. a kol., Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (relativní majetková práva 1. část). Praha: Wolters Kluwer. 2014. s. 88.

obdobný. Dosahuje tak dle mého názoru srovnatelné intenzity jako v případě svěřenského nástupce, a tudíž je dle mého názoru splněn i tento požadavek.

Dospívám tedy k závěru, že zákaz zcizení a zatížení je při prodeji nemovité věci možné sjednat, alespoň za předpokladu časového omezení, vždy. Sjednání zákazu lze stranám silně doporučit, neboť jen tak bude kupující chráněn před jednáním prodávajícího, kterým by chtěl věc převést na třetí osobu.

5.6 Postup při zápisu do katastru nemovitostí

Postup stran ve vztahu ke katastru nemovitostí se liší v závislosti na charakteru sjednané výhrady vlastnického práva. Je-li sjednána jako právo věcné, probíhá vklad do katastru nemovitostí ve dvou fázích. Nejprve dochází k zápisu samotné výhrady, a to vkladem v souladu s § 11 odst. 1 písm. k) KatZ. Teprve tehdy získává výhrada vlastnického práva účinky vůči třetím osobám v souladu s § 2128 OZ¹⁴⁵. Od té chvíle je také vyloučena dobrá vůle třetích osob v oprávnění vlastníka věc převést¹⁴⁶. Účastníky vkladového řízení jsou prodávající i kupující¹⁴⁷. Vkladovou listinou je kupní smlouva obsahující ujednání o výhradě vlastnického práva. Pokud je výhrada ujednána zvlášť na jiné listině, je nutné předložit jak listinu obsahující ujednání o výhradě, tak i samotnou kupní smlouvu¹⁴⁸. Díky tomu při následné druhé fázi zápisu není třeba předkládat zmíněné listiny znovu.

Druhou fází je poté zápis změny vlastníka nemovité věci. K tomu může dojít až v případě, že kupující zaplatil kupní cenu. Katastrálnímu úřadu

¹⁴⁵ Barešová Eva in BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, SOUČEK, Petr, Katastrální zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. s. 126.

¹⁴⁶ Viz podkapitola 3.4

¹⁴⁷ Srov. KREJČÍ, Pavla, KNOBLOCHOVÁ, Vladimíra. Okamžik nabytí vlastnického práva v případě sjednání výhrady vlastnického práva při koupi nemovité věci. *Bulletin advokacie, odborný právní portál*. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/okamzik-nabyti-vlastnickeho-pri-koupi-nemovite-veci?browser=full>

¹⁴⁸ Tamtéž

kupující předkládá už jen potvrzení o zaplacení ceny vydané kupujícím ve formě jednostranné kvintace¹⁴⁹.

V praxi může nastat situace, kdy prodávající nebude ochotný potvrzení vystavit. V takovém případě se kupující bude moci obrátit na soud s žalobou na uložení povinnosti potvrzení vydat. K předejití takové situaci lze stranám doporučit, aby prodávající vystavil potvrzení ihned, a následně jej vložil do notářské či advokátní úschovy¹⁵⁰. Kupní cena by pak byla rovněž kupujícím vkládána do této úschovy. Kupujícímu pak bude potvrzení z úschovy vydáno ve chvíli, kdy bude do úschovy vložena celá kupní cena¹⁵¹.

5.7 Výhrada u věcí nemovitých a čekatelské právo

Vzhledem k výše uvedeným závěrům o konstitutivnosti zápisu do katastru nemovitostí je třeba se zabývat otázkou, nakolik jsou v tomto případě aplikovatelné závěry o čekatelském právu z předchozí kapitoly. Domnívám se, že ačkoliv kupující nenabude vlastnické právo bez dalšího zaplacením ceny, kupující i tak disponuje čekatelským právem tak, jak bylo popsáno výše. Ačkoliv bylo popsáno jako „pozice, kterou již prodávající nemůže jednostranně zvrátit“, je třeba si uvědomit, že i pozice kupujícího u věcí nemovitých není neohrožitelná vzhledem k možnosti prodávajícího věc opětovně zcizit. I zde tedy platí závěry o převodu čekatelských práv, stejně tak jako o možnosti právo postihnout výkonem rozhodnutí. Nadto, v případě sjednání zákazu zcizení a zatížení a jeho zápisu do katastru nemovitostí je pozice kupujícího silnější než v případě věcí movitých. Zde se totiž může být opravdu jistý, že právo nebude převedeno na jiného.

Zásadním rozdílem však samozřejmě bude fakt, že čekatel nenabude vlastnické právo již zaplacením ceny, nýbrž až zápisem do katastru

¹⁴⁹ Tamtéž

¹⁵⁰ Srov. PETŘEK, Pavel. Výhrada vlastnického práva u nemovité věci jako ochrana prodávajícího. *Kropáček LEGAL | Advokátní kancelář*. Dostupné z: <https://www.kropaceklegal.cz/blog/vyhrada-vlastnickeho-prava-u-nemovite-veci-jako-ochrana-prodavajiciho>

¹⁵¹ Tamtéž

nemovitostí. Po převodu čekatelského práva si tak čekatel bude muset vymínit potvrzení od původního kupujícího a ten od prodávajícího. Čekatel totiž po převodu nemá žádný obligační vztah s původním prodávajícím.

5.8 Shrnutí

V této kapitole docházím k závěru, že vlastnické právo při prodeji věcí nemovitých s výhradou vlastnického práva přechází nikoliv zaplacením kupní ceny, ale až zápisem do katastru nemovitostí. Jakkoli by smyslu výhrady vlastnického práva více odpovídal pravý opak, takový výklad by nebyl slučitelný s úpravou občanského zákoníku v její současné podobě.

Dále docházím k závěru, že vhodným řešením nepříznivého postavení kupujícího vyplývajícího z možnosti prodávajícího s předmětem prodeje dále nakládat je sjednání zákazu zcizení a zatížení ve prospěch kupujícího.

Závěr

Výhrada vlastnického práva je komplikovaným institutem, kdy ani po více než století jeho běžného užívání v tuzemském právním řádu není uspokojivě vyřešeno mnoho otázek s ním souvisejících. Rekodifikace soukromého práva navíc přinesla pro výhradu vlastnického práva mnoho změn, z nichž některé byly poměrně překvapivé a vzbudily jen další otázky.

Práce si kladla za cíl zabývat se především těmi problémy spojenými s výhradou, které jsou v současné literatuře řešeny různými autory nejednotně, či nejsou řešeny vůbec.

Dospěl jsem například k oproti většinovému pojetí odlišnému závěru, že výhrada je specifickým typem odkládací podmínky převodu vlastnického práva.

Zvláštní pozornost jsem věnoval postavení jednotlivých stran. U osoby prodávajícího jsem se zabýval především možnostmi dispozice s jeho právy, a případném vlivu na osud výhrady. Dospěl jsem při tom k závěru, že pokud prodávající postoupí pohledávku, výhrada vlastnického práva zanikne a vlastnické právo nabude kupující ihned.

U osoby kupujícího jsem se pak zaměřil na podle mého názoru velmi aktuální téma, a to čekatelské právo. Dospěl jsem například k závěru, že čekatelské právo je právem převoditelným na třetí osobu a zabýval jsem se okolnostmi takového převodu. Dále jsem dospěl k závěru, že čekatelské je právem, které lze držet, lze jej také zastavit a nadto je způsobilé být postiženo výkonem rozhodnutí. Dále jsem se zabýval samotným charakterem čekatelských práv, přičemž nejdůležitějším poznatkem bylo, že se jedná o právo, jenž je svým charakterem velmi blízké samotnému právu vlastnickému, což má mnohé praktické dopady, na něž jsem v práci také poukázal.

Zvláštní důraz jsem potom kladl na poslední kapitolu o specifikách výhrady vlastnického práva u věcí nemovitých. Dospěl jsem k odpovědi na velmi důležitou otázku, a to, zda je vlastnické právo převedeno již zaplacením ceny, či až následným zápisem do katastru nemovitostí. Po detailní analýze

jsem se přiklonil k druhému z uvedených názorů. Na základě toho jsem dovedil, že výhrada vlastnického práva u věcí nemovitých má jiný poněkud charakter než u věcí movitých, jedná se spíše o určitý předpoklad, jenž je třeba splnit pro nárok na zápis do katastru nemovitostí. Zároveň se domnívám, že pro ni nejsou v těchto případech plně aplikovatelné závěry kapitoly druhé o čekatelských právech.

Na závěr bych podotkl, že současnou právní úpravu výhrady považuji vzhledem ke komplexnosti institutu za nedostatečnou. Vytýkám zejména nedostatečné určení, v jakém smyslu chápat rozšířená výhrady i na věci nemovité.

Seznam zkratek

OZ - Zákon č. 89/2012 Sb., občanské zákoník

OSŘ - Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

InsZ - Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon

KatZ - Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí

TZ - Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

ObčZ - Zákon č. 40/1964 Sb., občanské zákoník předpisů

o.z.o. - Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský

ObchZ – Zákon č. 513/1991 Sb, obchodní zákoník

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

KUBEŠ, Vladimír in ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi IV*, Reprint původního vydání Praha: V. Linhart, 1936. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 776 an.

Srov. Eliáš, K.: Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ. Ad Notam, 11/2005, s. 186 an.

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

ŠOUŠA, Jiří. Daně a poplatky v 19. století a za Československé republiky v letech 1918-1938. In: STARÝ, Marek a kol. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009, s. 124-133. ISBN 978-80-87109-15-1.

RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 7-8, s. 193 an

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022, § 2010, m. č. 17.

TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jiří: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2014, s. 277 an.

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1742 an.

ELIÁŠ, Karel. Výhrada vlastnického práva a § 601 ObčZ. AD NOTAM. 2005, č. 6, s. 186 an.

HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 104 an.

SVOBODA, Lukáš. Výhrada vlastnictví podle občanského zákoníku. Právník, 2001, č. 10, s. 1015 an.

SVOBODA, Karel, SMOLÍK, Petr, LEVÝ, Jiří, DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. Občanský soudní řád. 3. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, § 267, m. č. 2.

DRÁPAL, Ljubomír in DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav a kol. Občanský soudní řád I, II. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2218 an.

Krčmář, J. Právo občanské II. Práva věcná. 3. vyd. Praha: Nákladem knihovny sborníku věd právních a státních, 1946, s. 101.

WEBER, R. Sachenrecht I. Bewegliche Sachen. 3. vyd. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2013, s. 276

Srov. TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Čekatelská práva – (ne)známý pojem českého soukromého práva? Právní rozhledy, 2022, č. 7, s. 243

BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, SOUČEK, Petr, Katastrální zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. s. 126.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert, BÁNYAIOVÁ, Alena. a kol., Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (relativní majetková práva 1. část). Praha: Wolters Kluwer. 2014. s. 88.

Eliáš, Karel in ELIÁŠ, Karel a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. Praha: Linde, 2008, s. 1748

2. Seznam použitých internetových zdrojů

PETŘEK, Pavel. Výhrada vlastnického práva u nemovité věci jako ochrana prodávajícího. Kropáček LEGAL | Advokátní kancelář. Dostupné z: <https://www.kropaceklegal.cz/blog/vyhrada-vlastnickeho-prava-u-nemovite-veci-jako-ochrana-prodavajiciho>

DOHNAL, Jakub, GALVAS, Miroslav. Nové pojetí výhrady vlastnictví v obchodních vztazích? Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/nove-pojeti-vyhrady-vlastnictvi-v-obchodnich-vztazich-93573.html?mail>

BUDÍKOVÁ, Petra, KEDROŇOVÁ, Kristina. Aby držba držbou byla aneb co může být jejím předmětem. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/aby-drzba-drzbou-byla-aneb-co-muze-byt-jejim-predmetem-94048.html>

KREJČÍ, Pavla, KNOBLOCHOVÁ, Vladimíra. Okamžik nabytí vlastnického práva v případě sjednání výhrady vlastnického práva při koupi nemovité věci. *Bulletin advokacie, odborný právní portál*. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/okamzik-nabyti-vlastnickeho-pri-koupi-nemovite-veci?browser=full>

3. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanské zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb, obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanské zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů

4. Seznam použité judikatury

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 32 Odo 722/2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11.7.2002, sp. zn. 22 Cdo 543/2001.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. ledna 1928, sp. zn. Rv I 1213/27

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.07.2009, sp. značka 29 Cdo 1028/2007

Rozhodnutí nejvyššího soudu z 29.11.2010, sp. zn. 29 Cdo 3863/2009.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu československé republiky ze dne 30. prosince 1927, sp. zn. Rv I 1974/27.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 03.02.2016, sp. zn. 29 Cdo 42/2015.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2004, sp. zn. 5 Tdo 881/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2004, sp. zn. 5 Tdo 881/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2011, sp. zn. 20 Cdo 1977/2009

Rozhodnutí německého Spolkového soudního dvora ze dne 05.01.1955, sp. zn. IV ZR 154/54

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 32 Cdo 4470/2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.11.2014, sp. zn. 29 Cdo 2483/2012

5. Seznam ostatních zdrojů

Důvodová zpráva Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/7/EU ze dne 16. února 2011 o postupu proti opožděným platbám v obchodních transakcích, čl. 31

Konsolidovaná verze důvodové zprávy k občanskému zákoníku, s.
484.

Výhrada vlastnického práva

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je zodpovědět některé problematické otázky spojené s výhradou vlastnického práva v kontextu současné právní úpravy. S ohledem na četnost sjednávání výhrady v běžných občanskoprávních vztazích se práce snaží zodpovědět zejména takové otázky, které se mohou jevit jako významné pro každodenní praxi. Při dosahování cíle práce především analyzuje platnou právní úpravu, dále přihlíží k relevantní judikatuře a názorům respektovaných autorů.

Práce je rozdělena do pěti kapitol. Postupuje při tom od otázek nejobecnějších k více specifickým dílčím aspektům výhrady vlastnického práva.

První kapitola obsahuje stručnou analýzu právní úpravy okamžiku nabytí vlastnického práva.

Druhá kapitola se věnuje obecnějším otázkám výhrady vlastnického práva s cílem rozebrat některé aspekty výhrady, jež nejsou literaturou uspokojivě vyřešeny. Kapitola si mimo to klade za cíl vystihnout podstatu výhrady vlastnického práva.

Třetí kapitola se zabývá vybranými otázkami spojenými s postavením prodávajícího. Důraz je zde kladen na dispozici prodávajícího s jeho právy, a také na možnosti jeho obrany proti jednání kupujícího, jenž je v rozporu s jeho povinnostmi vyplývajícími z výhrady.

Čtvrtá kapitola je zaměřena na osobu kupujícího, především pak na institut čekatelského práva. Práce si zde věnuje především otázkám převodu čekatelského práva, možnosti jeho zastavení či možné obraně proti zásahům do takového práva. Dále se zde snaží čtenáři přiblížit charakter čekatelského práva.

Pátá kapitola si pak klade za cíl zodpovědět otázky spojené s rozšířením výhrady i na věci nemovité v současné právní úpravě, respektive

jak je tento krok slučitelný s kogentní povahou pravidel pro určení okamžiku převodu vlastnického práva k věci nemovité. V závěru této kapitoly je nastíněna slučitelnost povahy čekatelského práva s charakterem výhrady u věcí nemovitých.

Klíčová slova: Výhrada vlastnického práva, vlastnictví, čekatelské právo

Retention of title

Abstract

The aim of this thesis is to answer some problematic questions related to the retention of title in the context of the current legislation. Considering the frequency of negotiating reservations in ordinary civil law relations, the thesis seeks to answer those questions that may appear to be relevant for everyday practice. In pursuing its objective, the thesis primarily analyses the current legislation and considers relevant decisions of the courts and the opinions of respected authors.

The thesis is divided into five chapters. It proceeds from the most general issues to the more specific sub-aspects of the reservation of property rights.

The first chapter contains a brief analysis of the legal regulation of the moment of acquisition of the retention of title.

The second chapter focuses on the more general issues of retention of title with a view to discussing some aspects of the retention that have not been satisfactorily addressed by the literature. In addition, the chapter aims to capture the essence of the retention of title.

The third chapter deals with selected issues related to the position of the seller. The focus here is on the disposition of the seller's rights and the possibilities of the seller's defence against the buyer's conduct which is contrary to his obligations under the retention.

The fourth chapter focuses on the person of the buyer, in particular the institution of the expectancy right. The thesis focuses here mainly on the issues of the transfer of the expectancy right, the possibility of its termination or possible defence against interference with such right. It also tries to introduce the reader to the character of the expectancy right.

The fifth chapter then aims to answer the questions related to the extension of the retention to immovable property in the current legislation, or

how this step is compatible with the mandatory nature of the rules for determining the moment of transfer of ownership of immovable property. This chapter concludes by outlining the compatibility of the character of the right of waiting with the character of the retention in respect of immovable property.

Klíčová slova: Retention of title, property rights, expectancy right