

PRACOVNÉ PRÁVO

Porušenie zmluvnej povinnosti mlčanlivosti ohľadom predmetu diela

Zmluvy o dielo bežne obsahujú povinnosť mlčanlivosti ohľadne predmetu diela. Pri rozsiahlejšom diele sú obvykle zapojení okrem zhotoviteľa aj subdodávateľa. Najvyšší súd Českej republiky (NS ČR) v aktuálnom rozsudku zo dňa 27.08.2014 riešil prípad keď objednávateľ poza zhotoviteľov chrbát komunikoval so subdodávateľmi, t.j. tretími osobami, ktoré neboli jeho zmluvnými partnermi, nie len o technických otázkach zhotovovaného diela, ale aj o zásadných informáciách týkajúcich sa trvania a obsahu zmluvného vzťahu medzi objednávateľom a zhotoviteľom a zamýšľal vstúpiť do priamych zmluvných vzťahov so subdodávateľmi namiesto zhotoviteľa. NS ČR v tomto prípade dovodil, že objednávateľ porušil zmluvnú povinnosť ohľadne dôverných informácií o predmete diela a je povinný zaplatiť dohodnutú sankciu za takéto porušenie vo forme zmluvnej pokuty. Na tomto závere nemení nič ani fakt, že treťou osobou bola zmluvná strana zhotoviteľa, pretože sa záväzok mlčanlivosti o dôverných informáciách o predmete diela vzťahoval podľa zmluvy na všetky tretie osoby s výnimkou vymenovaných subjektov (súd a oprávnený orgán).

Ak sa preto rozhodnete komunikovať priamo so subdodávateľmi bez prítomnosti zhotoviteľa odporúčame dobre si prečítať, ako bola v zmluve dohodnutá povinnosť mlčanlivosti, aby ste sa vyhli prípadnému plateniu zmluvnej pokuty, ktorá často krát nebýva nízka. Povinnosť mlčanlivosti sa v takom prípade vzťahuje na komunikáciu v dobrej viere, ako aj na komunikáciu s cieľom obísť priameho zmluvného partnera.



JUDr. Pavol Rak, PhD.
pavol.rak@noerr.com
www.noerr.com

Mgr. Gabriela Pavlíková
gabriela.pavlikova@noerr.com

PRÁVO NEHNUTELNOSTÍ

Predávate nehnuteľnosť ako stojí a leží? Zodpovednosti sa nezbavíte!

Pri predaji nehnuteľnosti je bežnou praxou využiť § 501 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto ustanovenia scudziteľ nezodpovedá za vady veci, ak sa vec prenecháva nadobúdateľovi ako stojí a leží, ibaže vec nemá vlastnosť, ktorá bola scudziteľom výslovne garantovaná alebo nadobúdateľom vymienená. Cieľom tohto postupu je vylúčiť akúkoľvek zodpovednosť predávajúceho za vady prevádzanej nehnuteľnosti.

Zdanie však klame. Toto ustanovenie sa vzťahuje len na veci určené súhrnom podľa druhu, napríklad podľa počtu, miery alebo váhy. Ak sa predáva napríklad vybavenie konkrétnej prevádzky prenechaním "ako stojí a leží", predávajúci nezodpovedá za vady jednotlivých konkrétnych strojov.

Na veci určené individuálne sa uvedené ustanovenie neaplikuje. Ak sa teda predáva konkrétna nehnuteľnosť, či už byt, pozemok alebo výrobná hala, predávajúci sa zodpovednosti za vady takejto nehnuteľnosti nezbaví ani v prípade, pokiaľ to v zmluve bude vyslovne vymienené spojením "ako stojí a leží". V každom prípade je preto dôležité kupujúceho so stavom prevádzanej nehnuteľnosti dôkladne oboznámiť, na prípadné vady ho upozorniť a aktuálny stav nehnuteľnosti zakotviť aj v kúpnej zmluve.



bpv BRAUN PARTNERS

JUDr. Igor Augustinič, Ph.D.
igor.augustinic@bpv-bp.com
www.bpv-bp.com