24. 10. 2006

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Kupní cena

Je možné, aby v kupní smlouvě bylo uvedeno, že se kupní cena stanoví na základě znaleckého posudku, který bude následně vypracován?

Kupní cena je společně s vlastním předmětem koupě (tj. věcí, kterou má kupující na základě kupní smlouvy nabýt) podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Na výši kupní ceny či způsobu jejího dodatečného určení se proto musí prodávající a kupující v rámci jednání o uzavření kupní smlouvy dohodnout. V opačném případě není kupní smlouva platně uzavřena.

Výjimku z výše uvedeného obecného pravidla připouští pouze obchodní zákoník. Obchodní zákoník v ustanovení § 409 odst. 2 totiž umožňuje, aby se smluvní strany výslovně dohodly na tom, že chtějí kupní smlouvu uzavřít i bez určení kupní ceny. V takovém případě je však kupující povinen zaplatit kupní cenu obvyklou. Touto obvyklou kupní cenou se rozumí cena, za kterou se prodávalo obvykle takové nebo srovnatelné zboží v době uzavření dané kupní smlouvy za smluvních podmínek obdobných jejímu obsahu.

Vraťme se ale zpět k meritu dotazu. Kupní cena je obvykle vyjádřena přímým uvedením peněžní částky. Vedle toho je samozřejmě možné sjednat kupní cenu i jinak, například tak, že se smluvní strany dohodnou na způsobu jejího dodatečného určení. Jak v této souvislosti ovšem plyne z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR, „musí se tak stát způsobem, jímž bude možno tuto cenu zcela nepochybně určit již v době uzavření smlouvy.“

Výše uvedenému požadavku z logiky věci nevyhovuje stanovení kupní ceny pouhým odkazem na znalecký posudek, který v době uzavření kupní smlouvy ještě není vypracován. Ani samotným smluvním stranám totiž v době uzavření kupní smlouvy není známo, za jakou kupní cenu je vlastně věc prodávána. Takové smluvní ujednání je proto neurčité a vzhledem k tomu, že kupní cena je podstatnou náležitostí kupní smlouvy (viz shora), má tato neurčitost za následek neplatnost celé kupní smlouvy. Odpověď na dotaz tazatele je proto negativní.

Pokud i přesto chtějí smluvní strany pro účely stanovení kupní ceny odkázat na znalecký posudek, musí být tento posudek již v době uzavření kupní smlouvy vypracován.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního

soudu ČR)

- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva