31. 8. 2012

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

Lze platně sjednat smlouvu o smlouvě budoucí kupní na koupi (bytové) jednotky?

Poslední květnový den letošního roku přinesl, kromě jiného, i rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 33 Cdo 1407/2010. Předmětem sporu bylo uplatnění smluvní pokuty ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní k bytové jednotce. Smluvní pokuta, dohodnutá stranami pro případ zpoždění s dokončením bytové jednotky a s převodem vlastnictví na budoucí kupující, nebyla nejdříve příslušným Krajským a později ani Nejvyšším soudem přiznána z důvodu neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, s ohledem na chybějící dohodu účastníků o podstatných náležitostech zamýšlené smlouvy. V daném případě se jednalo o stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (ve smlouvě smluvní strany pouze citovali zákonné ustanovení, že se tento podíl řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.)

WEINHOLD LEGAL

Z formálně právního hlediska zřejmě nelze se stanoviskem Nejvyššího soudu nesouhlasit – ano, smlouva o smlouvě budoucí má obsahovat dohodu účastníků o podstatných náležitostech zamýšlené smlouvy. Rovněž tak lze Nejvyššímu soudu přisvědčit v tom, že podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou uvedeny v § 6 zákona 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění.

Otázkou nicméně je, jaké důsledky může přinést aplikace výše uvedeného pro běžnou praxi residenčního developmentu. Je totiž zcela běžné (ano i dnes, v době krize) uzavírat smlouvu o smlouvě budoucí o koupi bytové jednotky před tím, než bytová jednotka, či samotný dům právně i fakticky existuje. Je však v takovém případě vůbec možné splnit požadavky na specifikaci veškerých podstatných náležitostí smlouvy dle § 6 zákona o vlastnictví bytů? Domnívám se, že obtížně. O jaké požadavky jde?

a) *označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (číslo popisné, číslo parcelní pozemku, na kterém se budova nachází, specifikace katastrálního území), číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově.* V okamžiku, kdy konkrétní dům existuje „pouze na papíře“, respektive není v katastru nemovitostí zapsána ani rozestavěná budova ve které by měla být jednotka umístěna, je tato podmínka jen obtížně splnitelná;

b) *popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny.* Tyto skutečnosti bývají uváděny poměrně standardně;

c) *určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek*. Vymezit společné části domu by rovněž mělo být možné předem;

d) *stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek*. I přes to, že tak účastníci ve výše zmíněném případě neučinili, je zřejmě možné tyto podíly určit na základě stavební dokumentace – předpokládám, že aspoň ta v okamžiku podpisu smlouvy o smlouvě budoucí existuje;

e) *označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí* – stejně jako v případě ad a) výše – v okamžiku, kdy konkrétní dům existuje „pouze na papíře“, nebude vymezena ani stavební parcela, tedy pozemek, na kterém se dům nachází;

f) *práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky*. Některá z těchto práv a závazků budou známa a zřejmá již v počátcích výstavby, avšak mnohá jiná (správa domu apod.) jsou zakládána na základě smluvních vztahů uzavíraných až v průběhu výstavby. Ani v tomto případě tedy z praktického hlediska nemůže být vymezení úplné a vyčerpávající.

Dále musí být ke smlouvě přiložen půdorys všech podlaží, případně jejich schémata, určující polohu jednotek.

Specifikace podstatných náležitostí dle písmen a) a f) výše bude v počátečních fázích výstavby obtížná a nepraktická, či spíše nemožná.

Jak tedy z této šlamastyky ven? Domnívám se, že klíčem je specifikace veškerých podstatných náležitostí budoucí smlouvy o převodu jednotky v takovém detailu, jaký je vůbec v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí možný. Ani tak nelze zabránit nebezpečí pozdějšího zneplatnění smlouvy z důvodů chybějící podstatné náležitosti, byť zcela formální (např. označení pozemku, na kterém se předmětný dům nachází). Nicméně přestaneme-li vnímat výše uvedené rozhodnutí optikou přepjatého formalismu, dojdeme možná k tomu, že snahou Nejvyššího soudu je opravdu dosáhnout co nejdetailnějšího popisu v budoucnu převáděné jednotky a zamezit uzavírání smluv o budoucí koupi „zajíce v pytli“.

Samostatnou otázkou pak zůstává, zda zákon (a Nejvyšší soud) neklade na účastníky smluvního vztahu ve výše uvedeném případě příliš vysoké nároky. Zejména pak v případech, kdy je jednou ze smluvních stran právně nekvalifikovaný zákazník, který nemá i při své nejlepší snaze a vůli šanci postihnout veškeré právní a technické nuance bytového developmentu. V této souvislosti je s podivem, jak málo regulovaná je oblast, ve které většina běžné populace investuje převážnou většinu svých současných i budoucích úspor oproti např. koupi rohlíku v samoobsluze. Spoléhat na známé „*vigilantibus iura*“ však při dnešních právně i technicky komplikovaných vztazích nelze. A Nejvyšší soud výše zmíněnou judikaturou budoucím kupujícím život rozhodně neulehčuje.

Otakar Martinec

Weinhold Legal, v. o. s.

Charles Square Center
Karlovo náměstí 10
120 00 Praha 2

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

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

Další články:

- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení
- Zadávání veřejných zakázek na Slovensku z pohledu dodavatele - vybrané odlišnosti od české právní úpravy