

5. 6. 2009

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

Úskalí budoucích kupních smluv týkajících se části pozemku mezi podnikateli

Mnozí podnikatelé, kteří hodlají uzavírat smlouvy o smlouvách budoucích ohledně části pozemků si často neuvědomují, jaká úskalí vyplývající z judikatury na ně při přípravě těchto smluv číhají. Níže uvádíme alespoň nástin některých zásadních judikátů, které určují mantinely při sjednávání obsahu těchto smluv mezi podnikateli.



První otázkou, kterou by si podnikatelé měli položit, je, zda se taková smlouva o smlouvě budoucí týkající se nemovitostí bude primárně řídit občanským nebo obchodním zákoníkem. Podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu ČR (např. 32 Odo 557/2006) „z žádné právní normy nevyplývá, že pokud by se vlastní smlouva měla řídit příslušnými ustanovením občanského zákoníku, pak jí předcházející smlouva o budoucí smlouvě by se též pod sankcí neplatnosti nezbytně musela řídit ustanovením občanského zákoníku (§50a) a nikoli §289 obchodního zákoníku“.

Pokud tedy podnikatelé uzavírají smlouvu o budoucí smlouvě týkající se části pozemku v souvislosti se svou podnikatelskou činností, pak by měla být taková smlouva primárně uzavírána podle obchodního zákoníku. Podnikatelé by se v takovém případě ovšem neměli nechat ukolébat zněním §289 obchodního zákoníku, podle kterého postačí, pokud je v takové smlouvě o smlouvě budoucí předmět plnění určen alespoň obecným způsobem.

Podle hojně citovaného rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 1/96 „požadavek ustanovení §289 odst. 1 obchodního zákoníku na alespoň obecné vymezení předmětu budoucí smlouvy nelze chápat tak, že by vymezení mohlo ve smlouvě chybět, a nebo by mohlo být natolik neurčité, že by ani za pomoci výkladu nebylo možno neurčitost odstranit.“ Ve vztahu ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní na nemovitost soud ve stejném rozhodnutí konstatoval, že „se zřetelem na kogentní povahu ustanovení občanského zákoníku o nabývání vlastnictví k nemovitostem a se zřetelem na zcela rozdílné pojetí úpravy smlouvy o smlouvě budoucí v ustanovení §50a občanského zákoníku a § 289 a násl. obchodního zákoníku musí smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k nemovitostem (pozn. autora: i když jinak podřízená obchodnímu zákoníku) vyhovovat požadavkům ustanovení §50a občanského zákoníku“. Soud v tomto rozhodnutí dále konstatoval, že jelikož „soud nemůže při rozhodování podle §50a odst. 2 občanského zákoníku ničeho na podstatných náležitostech smlouvy měnit, a dále, jelikož katastrální zákon č. [344/1992](#) Sb. upravuje v ustanovení §5 speciální požadavky na identifikaci nemovitostí v listinám (což se týká jak smluv, tak rozsudku soudu), bude požadavku určitosti smlouvy vyhovovat identifikace předmětu plnění uvedením parcelních čísel, čísel popisných (popř. evidenčních) a katastrálního území, v němž se nemovitosti nacházejí.“

Argumentace soudu ohledně určitosti předmětu plnění ve výše citovaném rozhodnutí by v případě smluv o smlouvách budoucích kupních ohledně části pozemku mohla i znamenat, že už ve fázi

smlouvy o smlouvě budoucí kupní musí být nedílnou součástí smlouvy geometrický plán potvrzený katastrálním úřadem, protože tomuto požadavku je podřízena i vlastní kupní smlouva (např. Krajský soud v Ústí nad Labem sp. zn. 16 Ca 73/2001).

Nicméně jsou tu i jiná rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, která požadavek určitosti předmětu plnění vykládají méně striktně a netrvají na vyhotovení geometrického plánu již před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Tak např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 1497/2005 byl vysloven názor, že část pozemku - parcely, která má být předmětem kupní smlouvy, lze v budoucí smlouvě kupní identifikovat také tím, že jde o tu část původní parcely, která sousedí s dvěma jinými označenými parcelami, a jednak tím, že zbývající neurčené hranice budou probíhat podle geometrického plánu a vyznačeny v terénu a na mapě tak, jak odsouhlasí prodávající i kupující. I tyto vstřícnější judikáty ovšem vyžadují, aby smluvní strany individualizovali části pozemků takovým způsobem, aby bylo i třetím osobám ze samotného textu předmětné smlouvy nepochybně zřejmé, jaká část pozemku je předmětem právního úkonu. Proto byla např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Odo 1535/2005 označena jako nedostatečná specifikace v budoucnu převáděné části pozemku, kdy výměra oddělované parcely byla stanovena jen orientačně, a nebylo zřejmé, jaká bude přesná poloha oddělovaných parcel (měly vzniknout oddělením některého ze šesti pozemků).

Vzhledem k tomu, že z judikatury nevyplývá přesná hranice, co je dostatečně určitou specifikací budoucího předmětu převodu a co již dostatečné není, nelze než podnikatelům doporučit, aby v budoucích smlouvách kupních, i když jsou jinak podřízeny obchodnímu zákoníku, specifikovali předmět budoucího převodu v souladu s katastrálními předpisy a v případě budoucího převodu části pozemku, aby geometrický plán tvořil nedílnou součást už budoucí smlouvy kupní.



Markéta Janáčková

[WEINHOLD LEGAL, v. o. s.](#)

Charles Square Center
Karlovo náměstí 10
120 00 Praha 2
Česká republika

Tel: +420 225 335 333

Fax: +420 225 335 444

E-mail: wl@weinhholdlegal.com

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)