

ID: 21839

# Kupní smlouva

Funkcí či smyslem kupní smlouvy je, aby prodávající kupujícímu opatřil předmět koupě - umožnil mu jeho nabytí. Na základě již uzavřené kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost opatřit předmět koupě a odevzdat jej kupujícímu k převzetí. Proávající v době uzavření smlouvy nemusí být jejím vlastníkem, zavazuje se jen, že ji kupujícímu opatří, resp. předá. Mezi případy, kdy prodávající není vlastníkem prodávané věci, patří nejen situace, kdy prodávaná věc ještě neexistuje (koupě věci budoucí), nebo kdy ji sám ještě od jiného .....

Funkcí či smyslem kupní smlouvy je, aby prodávající kupujícímu opatřil předmět koupě - umožnil mu jeho nabytí. Na základě již uzavřené kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost opatřit předmět koupě a odevzdat jej kupujícímu k převzetí. Proávající v době uzavření smlouvy nemusí být jejím vlastníkem, zavazuje se jen, že ji kupujícímu opatří, resp. předá. Mezi případy, kdy prodávající není vlastníkem prodávané věci, patří nejen situace, kdy prodávaná věc ještě neexistuje (koupě věci budoucí), nebo kdy ji sám ještě od jiného prodávajícího ještě nepřevzal či v případě, kdy ji prodává se souhlasem vlastníka (smlouva o obstarání prodeje věci), ale i případ, kdy teprve na základě skutečnosti, o níž není jisté, že nastane, má vlastnictví k prodávané věci nabyt.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 981/2001, ze dne 11.12.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně S., s. r.o., zastoupené advokátkou, proti žalované V., zastoupené advokátem, o 1 296 000,- Kč s příslušenstvím a odstranění stavby, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 24 C 162/98, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. listopadu 2000, č. j. 20 Co 385/2000-138, tak, že zrušil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. listopadu 2000, č. j. 20 Co 385/2000-138, ve výrocích pod body I. a IV, jimiž bylo rozhodnuto o potvrzení rozsudku soudu prvního stupně v zamítavých výrocích o žalobních návrzích a ve výroku o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně a rozhodnuto o náhradě nákladů řízení odvolacího, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu ze dne 16. května 2000, č. j. 24 C 162/98-117, ve výrocích pod bodem I. II. a IV, jimiž byla zamítnuta žaloba o zaplacení částky 1.296.000,- Kč s příslušenstvím, zamítnuta žaloba o odstranění stavby a rozhodnuto o nákladech řízení a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 1 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 16. května 2000, č. j. 24 C 162/98-117, pod bodem I. výroku zamítl žalobu o zaplacení částky 1.296.000,- Kč s příslušenstvím a dále pod bodem II. výroku žalobu „i té části, podle které by soud uložil žalované odstranit stavbu - občanskou vybavenost na pozemku číslo parcelní st. 891 o výměře 77 m<sup>2</sup>, zapsanou v katastru nemovitostí katastrálního úřadu P. na LV číslo 1094 v katastrálním území K., obec K., eventuelně, aby tuto stavbu přikázal do vlastnictví žalobkyně“. Pod bodem III. výroku zamítl „vzájemný návrh žalované, podle kterého by soud zřídil ve prospěch žalované obecné břemeno spočívající v právu přístupu ke stavbě - občanské vybavenosti - prodejny S., na parc. č. 891, kat. území K., včetně příslušenství sestávajícího ze žumpy, studny a napojení na síť a jejich užívání a dále části pozemků

parcelní č. 589/I. v kat. území K. o výměře 3.600 m<sup>2</sup>, odděleného z parcely č. 589/1, kat. území K. geometrickým plánem v hranicích stávajících oplocení prodejny S. za účelem provozování prodeje Staviv a podle kterého by soud uložil vlastníku pozemku č. 589/1 toto právo trpět za náhradu 1.925 Kč, jako pětinasobku ročního nájmu předmětného pozemku“. Dále pod body IV. a V. rozhodl o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že rozhodnutím Pozemkového úřadu P. z 21. 2. 1997, č. j. PÚ R 514-31, které nabylo právní moci 31. 3. 1997, byly M. V. B. vydány nemovitosti v kat. území K., a to pozemek st. 139, 589/1 a 589/13. Dne 15. června 1996 byla M. V. B. jako prodávajícím a jednatelem žalobkyně podepsána listina označená jako „třetí smlouva o koupi nemovitostí a postoupení pohledávek, tj. souhrnu všech restitučních náhrad a nároků s odkládací podmínkou“. Podle článku I. této smlouvy prodávající uplatnil podle zákona č. [229/1991](#) Sb. veškeré nároky možné ve vztahu k nemovitostem zapsaným na LV č. 884 v kat. území K. a podle článku II. prodávající prodává do výlučného vlastnictví kupujícího nemovitosti uvedené v článku I. včetně příslušenství za dohodnutou kupní cenu. V katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí zapsaných na LV č. 884 v kat. území K. vedena žalobkyně. Rozhodnutím Stavebního úřadu Městského úřadu v K. z 15. 3. 1996, č. j. 163/St/96, byla žalované povolena stavba na pozemku parc. č. 589/1 v kat. území K. a rozhodnutím téhož úřadu bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, jímž bylo povoleno užívání prodejny stavebnin ve prospěch žalované. Soud prvního stupně dovodil, že smlouva z 15. 6. 1996 je absolutně neplatný právní úkon ve smyslu § 39 ObčZ, neboť k tomuto dni M. V. B. k předmětným nemovitostem nesvědčilo vlastnické právo, nemohl proto na jiného převádět více práv, než mu v té době náleželo, a pokud účastníci této smlouvy měli v úmyslu sjednat mezi sebou odkládací podmínku, muselo by ke dni podpisu smlouvy vlastnické právo prodávajícímu již svědčit. Smlouvou z 15. 6. 1996 vlastnické právo k předmětným nemovitostem na žalobkyni nepřešlo a ta se proto nemůže domáhat ochrany vlastnického práva.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 16. listopadu 2000, č. j. 20 Co 385/2000-138, rozsudek soudu prvního stupně v zamítavých výrocích o žalobních návrzích potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Proti svému rozsudku připustil „dovolání pro posouzení otázky, zda lze odložením účinnosti kupní smlouvy zhojit nedostatek dispozičního oprávnění prodávajícího s předmětem smlouvy v době jejího uzavření“. Odvolací soud se ztotožnil s právními závěry soudu prvního stupně o absolutní neplatnosti kupní smlouvy z 15. 6. 1996 pro rozpor se zákonem a o nedostatku aktivní legitimace žalobkyně. Dodal, že „vznik, změnu či zánik práv a povinností z uzavřené smlouvy lze ve smyslu § 36 o. z. odložit do splnění sjednané podmínky, smlouva nicméně musí již v době svého uzavření splňovat náležitosti platného právního úkonu, neboť již tímto okamžikem je pro účastníky závazná a vznikají její obligační účinky. .... Nedostatek dispozičního oprávnění prodávajícího s předmětem smlouvy v době jejího uzavření pak nemůže být zhojen odložením účinnosti smlouvy za použití § 36 o. z. Prostřednictvím odkládací podmínky nelze odstranit nedostatek zákonné podmínky platnosti právního úkonu v době, kdy byl učiněn“. Podle názoru odvolacího soudu se soud prvního stupně zabýval dalšími otázkami souvisejícími se stavbou již nadbytečně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Namítá, že z odůvodnění napadeného rozsudku ani z rozsudku soudu prvního stupně nevyplývá, jakým způsobem kupní smlouva z 15. 6. 1996 odporuje zákonu, obchází zákon nebo se přičí dobrým mravům. Podle žalobkyně tato smlouva žádnou takovou vadou netrpí. Podstatnými náležitostmi kupní smlouvy je předmět koupě a kupní cena a vedle nich může smlouva obsahovat další ujednání. Žalobkyně je názoru, že na platnost smlouvy nemá vliv, že prodávající není

vlastníkem, s tím, že „nestane-li se jím do doby, kdy má dojít k přechodu práva na kupujícího, dojde k porušení smlouvy, neboť podle občanského zákoníku nelze nabýt vlastnické právo od nevlastníka“. Jestliže z předmětné smlouvy vyplývá, „že účinnost kupní smlouvy nastává až okamžikem, kdy prodávajícímu bude svědčit rozhodnutí Okresního pozemkového úřadu P. vlastnické právo, pak v okamžiku přechodu vlastnického práva, ke kterému dochází vkladem vlastnického práva rozhodnutím Katastrálního úřadu, byl prodávající vlastníkem, neboť by jinak ani Katastrální úřad vklad nepovolil, nutno dovodit, že smlouva v okamžiku, kdy mělo dojít k přechodu vlastnického práva, byla perfektní“. Poukázala na Komentář k občanskému zákoníku, Jehlička, Švestka a kol., IV. vydání, 1997, str. 558, ze kterého nevyplývá, „že by smlouva, kterou by někdo převáděl více práv, než by měl, byla neplatná“. Podle názoru žalobkyně odvolací soud také nesprávně vyložil v její neprospěch rozhodnutí R 28/1987, podle kterého „lze vázat na odkládací podmínku takovou smlouvu, která je způsobilá přivodit zamýšlené právní účinky po splnění odkládací podmínky, pokud je sama smlouva platná a perfektní, a to výše uvedená smlouva byla“. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu, ale i soudu prvního stupně, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud jako soud dovolací podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. [30/2000](#) Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 dost. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Dovolatelka nenamítala, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 dost. 1 OSŘ nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 dost. 3 písm. a) a b) OSŘ], a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo. Proto dovolací soud dále přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rozsahu dovolatelkou uplatněného dovolacího důvodu, tedy nesprávného právního posouzení věci.

S ohledem na vymezení přípustnosti dovolání odvolacím soudem i na obsah dovolání žalobkyně řešil dovolací soud otázku, zda nedostatek dispozičního oprávnění prodávajícího s předmětem smlouvy v době jejího uzavření je důvodem její neplatnosti, která soudobou judikaturou není řešena.

Podle § 588 ObčZ z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

Funkcí či smyslem kupní smlouvy je, aby prodávající kupujícímu opatřil předmět koupě - umožnil mu jeho nabytí. Podle citovaného ustanovení na základě již uzavřené kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost opatřit předmět koupě a odevzdat jej kupujícímu k převzetí. Nedohodnou-li se účastníci kupní smlouvy jinak, nabývá kupující vlastnictví k předmětu koupě nikoli okamžikem

uzavření kupní smlouvy, ale až jejím převzetím a v případě věci nemovité vkladem do katastru nemovitostí. V uvedených případech tedy přechodu vlastnictví předchází uzavření kupní smlouvy. Prodávající tak v době uzavření smlouvy nemusí být jejím vlastníkem, zavazuje se jen, že ji kupujícímu opatří, resp. předá. Mezi případy, kdy prodávající není vlastníkem prodávané věci, patří nejen situace, kdy prodávaná věc ještě neexistuje (koupě věci budoucí), nebo kdy ji sám ještě od jiného prodávajícího ještě nepřevzal či v případě, kdy ji prodává se souhlasem vlastníka (smlouva o obstarání prodeje věci), ale i případ, kdy teprve na základě skutečnosti, o níž není jisté, že nastane, má vlastnictví k prodávané věci nabyt.

V daném případě se v důsledku naplnění odkládací podmínky (nabytí vlastnictví v důsledku restituce) prodávající V. B. stal vlastníkem žalobkyni již kupovaných nemovitostí a tak v době vkladu vlastnického práva pro žalobkyni nešlo o případ nabytí věci od nevlastníka. Z výše uvedených důvodů pak nelze mít za to, že by prodávající V. B. nemohl žalobkyni platně prodat věc, kterou v době uzavření kupní smlouvy zatím nevlastnil. V době, kdy byla sporná kupní smlouva uzavřena, bylo reálné, že se prodávající stane vlastníkem prodávaných nemovitostí, a právě z toho důvodu byla účinnost této smlouvy vázána na odkládací podmínku. Splněním této podmínky se jinak platná kupní smlouva stala účinnou a následný vklad vlastnického práva žalobkyně k předmětným nemovitostem celý jejich prodej v souladu s právem legitimně završil. Ustanovení o neplatnosti právních úkonů podle § 39 ani podle § 37 odst. 2 ObčZ na danou smlouvu nelze aplikovat, neboť není ustanovení zákona, kterému by sporná smlouva odporovala, ani nelze říci, že by v době uzavření smlouvy nemohl prodávající podle ní později plnit .

K výše uvedenému lze ještě poznamenat, že názor dovolacího soudu na spornou otázku je ve shodě s názory, které jsou mimo jiné uvedeny v rozhodnutí publikovaném pod č. 14957 ve sbírce Rozhodnutí nejvyššího soudu ve věcech občanskoprávních (Vážný), v Komentáři k československému obecnému zákoníku občanskému (Sedláček, Rouček) díl V., str. 731, a v Komentáři k občanskému zákoníku vydanému nakladatelstvím C. H. Beck, 7. vydání, str. 733.

Z uvedeného vyplývá, že soudy obou stupňů neposoudily věc po právní stránce správně a proto nezbylo, než jejich rozsudky v rozsahu napadeném dovoláním zrušit a věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení - § 243b odst. 1 a 2 OSŘ.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada](#)
- [Směnečný a šekový platební rozkaz, prominutí zmeškání lhůty \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o dílo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Veřejné zakázky](#)
- [Výklad právních předpisů, přepravní smlouva](#)
- [Smluvní pokuta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)