

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2022-08-02

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-19193/2022-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-19750/2022

VYŘIZUJE: Mgr. Pavlína Trajerová

TELEFON: 737258994

E-MAIL: cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: Praha, 2022-08-15

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:



Žádost o stanovisko k určitosti kupní smlouvy

Vážený pane magistře,

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „Úřad“) obdržel Vaši žádost o stanovisko, zda všechny katastrální úřady budou při vkladových řízeních akceptovat způsob vyjádření kupní ceny tímto způsobem: „*Kupní cena za předmět koupě (pozn. převáděná nemovitost) je rovna 100 % nominální ceny předmětu koupě tak, jak jeho hodnota vyplývá z příslušného soudního rozhodnutí, kterým byl předmět koupě nebo některá jeho část převedena do vlastnictví prodávajícího, případně z jiné části soudního spisu, přičemž příslušný dokument bude přílohou návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.*“ Podle Vašeho názoru se jedná o cenu ujednanou dostatečně, neboť je ujednán alespoň způsob jejího určení ve smyslu § 2080 občanského zákoníku.

Úřad zastává dlouhodobě názor, že jednou z podstatných náležitostí kupní smlouvy je určení kupní ceny nebo alespoň způsobu jejího určení (§ 2080 občanského zákoníku), pokud není v kupní smlouvě výslovně vyjádřena vůle stran uzavřít ji bez určení kupní ceny; potom platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává (§ 2085 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 2131 občanského zákoníku). Podle odborné literatury vztahující se k občanskému zákoníku a již zrušenému obchodnímu zákoníku¹ lze způsob určení kupní ceny vyjádřit například poukazem na obchodní podmínky², ceníky, katalogy, ceny na burzách v jejich informacích, případně rámcově například odkazem na cenu na trhu k určitému (i budoucímu) okamžiku nebo v určitém místě.³ Přípustná je možnost, že cena bude určena dodatečně někým třetím (tzv. cenová arbitráž), nikoliv však bez dalšího dohoda, že cena bude určena dodatkem.⁴

¹ Tvůrci občanského zákoníku se v této problematice inspirovali úpravou v § 409 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v posledním znění: *Ve smlouvě musí být kupní cena dohodnuta nebo musí v ní být alespoň stanoven způsob jejího dodatečného určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran ji uzavřít i bez určení kupní ceny. V tomto případě je kupující povinen zaplatit kupní cenu stanovenou podle § 448.*

² Komentář k § 2080 P. Kasíka, V. Bednáře in: Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, s. 34 - 35

³ Komentář k § 2080 in Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J.: Komentář k Zákonu Občanský zákoník - Svazek V - relativní majetková práva I. část, § 1721-2520 (89/2012 Sb.), Wolters Kluwer

⁴ Komentář k § 409 in Komentář k zrušenému Zákonu obchodní zákoník (513/1991 Sb.) v práv. informačním systému ASPI

Podle rozsudku NS ze dne 28. 1. 2002 sp. zn. 29 Odo 503/2001 „zavázal-li se kupující zaplatit prodávajícímu kupní cenu do určité částky s tím, že konečnou výši kupní ceny ve sjednaném rozmezí určí prodávající, nezávisí výše kupní ceny jen na vůli prodávajícího a jde o platnou dohodu o způsobu dodatečného určení kupní ceny (§ 409 odst. 2 obch. zák.).“ K problematice lze dále využít i starší judikaturu, např. rozhodnutí NS ČSR, Rv I 1721/24: „Určitelnou jest kupní cena, byla-li umluvena v ten smysl, že se rovná celkové pohledávce prodatele za kupitelem s připočtením úroků a nákladů.“ S přihlédnutím k této kazuistice se domníváme, že ve Vámi popsaném případě je kupní cena sjednána jako určitelná – je vyjádřena předem dohodnutým způsobem jejího určení, jako hodnota předmětu koupě konstatovaná v rozhodnutí soudu nebo jiné listině, která je součástí soudního spisu týkajícího se převodu předmětu koupě do vlastnictví prodávajícího, a toto rozhodnutí (nebo jiná listina ze soudního spisu) nadto bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí. K okamžiku podání návrhu na vklad tedy kupní cena bude známa jak smluvním stranám, tak i katastrálnímu úřadu.

Státní správu katastru nemovitostí vykonávají podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, pouze katastrální úřady. Při své rozhodovací činnosti ve vkladovém řízení jsou vázány právními předpisy i interními předpisy. Úřad dosud nevydal k dané věci žádný interní předpis, nicméně již dříve vydal stanovisko v jiném konkrétním případě, kde kupní cena odpovídala celkové výši všech nákladů vynaložených kupujícím na výstavbu určité stavby, přičemž podrobnosti týkající se výstavby této stavby byly upraveny v nepojmenované smlouvě o zajištění výstavby, jejíž prostá kopie tvořila přílohu kupní smlouvy. Úřad takto sjednaný způsob určení kupní ceny připustil a připojil obdobný výtah z literatury a judikatury, jaký se uvádí výše. Toto stanovisko dostaly katastrální úřady prostřednictvím svých oddělení metodiky a kontroly k dispozici. Obdobně bude katastrálním úřadům v rámci sjednocování výkonu správy katastru nemovitostí zasláno toto stanovisko. Lze tedy očekávat, že se jednotlivé katastrální úřady od názoru Úřadu neodchýlí.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(elektronicky podepsáno)

Martina
Hercegová

Podepsal Martina Hercegová
DN: cn=Martina Hercegová, c=CZ,
o=ČÚZK, ou=O22,
email=martina.hercegova@cuzk.cz
Důvod: Schvaluji tento dokument.
Datum: 2022.08.15 16:57:56 +02'00'