



Vaše značka: POR 30635/2021/šum  
Ze dne:  
Č. j.: POR 31615/2021/hude  
Sp. zn.: S POR 61657/2020/28

Odbor výstavby a životního prostředí

Vyřizuje: Mgr. Jan Hudeček  
Telefon: 599 480 643  
Fax: 599 480 602  
E-mail: jhudecek@moporuba.cz

Datum: 15.06.2021

### Stanovisko k budoucí kupní smlouvě

Smlouva o budoucí kupní smlouvě č. 2006/02/09/0663 byla dne 18. 9. 2006 uzavřena mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Poruba a společností Bytostav Poruba a.s.. V čl. III. této smlouvy se smluvní strany zavázaly, že po uplynutí 10 let od skončení akce „Sanace nepovolené skládky Nad Porubkou, Ostrava-Poruba“ uzavřou kupní smlouvu k předmětnému pozemku.

V čl. IV. této smlouvy byla dohodnuta kupní cena ve výši 600 Kč za 1m<sup>2</sup>, od které bude odečteno nájemné uhrazené budoucím kupujícím od kolaudace stavby „Výrobní hala Ostrava-Poruba, lokalita Nad Porubkou“ do uzavření kupní smlouvy.

Akce „Sanace nepovolené skládky Nad Porubkou, Ostrava-Poruba“ byla dokončena v termínu 11/2004.

Podle § 50a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, se účastníci mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejich podstatných náležitostech.

Podle odst. 2, nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.

Podle § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

V uvedeném ustanovení čl. III. smlouvy o budoucí kupní smlouvě není uvedena doba, do kdy mají smluvní strany uzavřít kupní smlouvu. V tomto článku je pouze uvedena doba, po které má dojít k uzavření kupní smlouvy. Vymezení této doby představuje jeden ze zákonných znaků smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu výše uvedeného znění § 50a odst. 1 občanského zákoníku. Takto vymezenou dobu předpokládá i § 50a odst. 2 občanského zákoníku, neboť od ní se začíná počítat jeden rok pro uplatnění příslušného práva u soudu. Z důvodu její absence lze na uzavřenou smlouvu o budoucí kupní smlouvě nahlížet jako na neplatnou ve smyslu § 37 odst. 1 zmíněného občanského zákoníku. Tento nedostatek nelze v současné době překlenout ani výkladem vůle smluvních stran.

K podstatným náležitostem kupní smlouvy ve smyslu uvedeného zákonného ustanovení náleží mimo jiné i určení výše kupní ceny. Výše kupní ceny musí být stanovena dostatečně určitě (konkrétní finanční částka), aby nevzbuzovala jakékoliv pochybnosti. Tomuto požadavku vyhovuje i určení výše kupní ceny na základě určitého matematického vzorce, podle něhož by dosazením konkrétních hodnot do jeho zadání bylo možno v okamžiku uzavření smlouvy o smlouvě budoucí bez pochyb stanovit přesnou finanční částku.

Výše dohodnuté kupní ceny v čl. IV. smlouvy o budoucí kupní smlouvě není stanovena dostatečně určitě, jelikož v době uzavírání této smlouvy z ní nebylo možno dovodit konkrétní finanční částku, když výše uhrazeného nájemného mohla být známa až po jejím uzavření. Smlouva o budoucí kupní smlouvě tak neobsahuje podstatnou náležitost kupní smlouvy a to cenu. Taktéž tato skutečnost způsobuje její neplatnost s ohledem na výše uvedené.

Mimo uvedené, kdy byly vysloveny některé možné předpoklady neplatnosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě, je vhodné se zmínit i o reálné možnosti vymahatelnosti dané smlouvy, pokud by na ni bylo nahlíženo jako na platnou. Práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní je nutné posuzovat dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného v době uzavření smlouvy, a to včetně práva uplatnění uzavření konečné smlouvy u soudu. To platí i přes skutečnost, že k uplynutí doby pro uzavření smlouvy mezi smluvními stranami došlo již po 1. 1. 2014 (§§ 3028, 3036 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od uvedeného data). Ze zmíněného znění § 50a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a příslušné judikatury lze dovodit minimálně promlčení práva na vydání rozhodnutí o stanovení povinnosti uzavřít jedné ze stran kupní smlouvu, pokud takové právo nebude uplatněno v zákonné době u soudu (jednoho roku po uplynutí doby, do které mají smluvní strany uzavřít kupní smlouvu).

Veškeré výše popsané skutečnosti nasvědčují nevymahatelnosti uzavření konečné kupní smlouvy.

S pozdravem

Mgr. Jan Hudeček  
právník