

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19.04.1995, sp. zn. 7 Co 533/95, ECLI:CZ:KSCB:1995:7.CO.533.1995.1

Číslo: 8/1997

Právní věta: Účastníci kupní smlouvy si mohou ve smyslu ustanovení § 610 o.z. písemně dohodnout, že v případě nezaplacení některé ze splátek kupní ceny zaniká právní vztah založený kupní smlouvou. Tak tomu je i v případě smlouvy o převodu nemovitosti. V takovém případě lze mít za to, že dojde-li ke sporu, je na straně prodávajícího z kupní smlouvy dán naléhavý právní zájem na tom, aby soud rozsudkem určil, že po zániku právního vztahu z kupní smlouvy je opět vlastníkem nemovitosti, kterou kupní smlouvou převedl na kupujícího.

Soud: Krajský soud v Českých Budějovicích

Datum rozhodnutí: 19.04.1995

Spisová značka: 7 Co 533/95

Číslo rozhodnutí: 8

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Koupě, Podmínky, Smlouva kupní, Vedlejší ujednání při kupní smlouvě, Žaloba určovací

Předpisy: 40/1964 Sb. § 610

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d ve Strakoniciích svým rozsudkem určil, že žalobce J. J. je vlastníkem jedné ideální poloviny obchodního centra v S., převedené kupní smlouvou ze dne 22. 12. 1993 na žalovaného, a rozhodl o nákladech řízení. Toto rozhodnutí odůvodnil tím, že je nesporné, že účastníci mezi sebou uzavřeli smlouvu o převodu ideální poloviny nemovitosti, uvedené v žalobě, a že si ujednali, že v případě nezaplacení kterékoli splátky na kupní cenu zaniká vztah, založený kupní smlouvou. Protože nejméně dvě splátky zaplacené včas nebyly, je žaloba důvodná. Důvodná je tu určovací žaloba, neboť pouze tímto způsobem dojde k obnovení vlastnických vztahů navrhovatele i záznamu o tom v katastru nemovitostí.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včas odvolání. Namítal, že ujednání o zániku právního vztahu, založeného smlouvou při nezaplacení splátek kupní ceny, je neplatné. Rovněž není důvod k tomu, aby bylo žalováno o určení, když je tu možné žalovat o plnění. Výrok, že žalobce je vlastníkem poloviny objektu může přinést řadu problémů, neboť žalobce byl stále spoluvlastníkem ideální poloviny téže nemovitosti. Zejména však podle odvolatele nelze aplikovat bez dalšího ustanovení § 610 o.z. na vztahy, založené smlouvou o převodu nemovitostí. Navrhoval; aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil podle ustanovení § 220 o.s.ř. a žalobu zamítl.

K odvolání se vyjádřil žalobce tak, že pokud by měl platit názor žalovaného, bylo by ustanovení § 610 o.z. zbytečné. Pro změnu zápisu do katastru nemovitostí je nutno předložit listinu, podle níž bude zápis proveden. Z toho důvodu nebylo možné žalovat o plnění z nezaplacené kupní ceny nebo o vyklizení, ale musela být podána žaloba určovací. Navrhoval, aby rozhodnutí soudu prvního stupně bylo jako správné potvrzeno.

K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích svým rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a žalovanému uložil zaplatit žalobci na nákladech odvolacího řízení 460 Kč.

Z odůvodnění:

V posuzovaném případě je nutno vycházet ze znění, v jakém byla kupní smlouva uzavřena. Nelze přisvědčit tvrzení odvolatele, že ujednání o zániku právního vztahu je v případě nezaplacení některé splátky na kupní cenu neplatné. Podle ustanovení § 610 o.z. mohou si účastníci písemnou smlouvou dohodnout i jiná vedlejší ujednání mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou. V citovaném ustanovení není uvedeno nic o tom, že taková ujednání by byla vyloučena v případě, že jde o kupní smlouvu o převodu nemovitostí. Smlouvu ze dne 22. 12. 1993 je nutno v tomto případě posuzovat jako celek. Je pravda, že ve smlouvě je uvedena i smluvní pokuta pro případ nezaplacení kupní ceny ve stanovených splátkách. Z textu smlouvy je však patrné, že tuto smluvní pokutu si účastníci dohodli vedle ujednání o zániku právního vztahu, když doslovný text druhého odstavce čl. IX smlouvy zní: „Dále smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ...“ Je nesporné, že ustanovení § 610 o.z. připouští, aby si účastníci písemnou smlouvou ujednali i další podmínky a výhrady připouštějící zánik právního vztahu, založeného smlouvou. Pokud účastníci při uzavírání smlouvy této možnosti využili, je takové ujednání platné a žalobce podal žalobu důvodně.

Nelze přisvědčit ani tomu, že tu není namístě žaloba o určení, když by bylo možné žalovat o plnění. Pokud by byla podána žaloba o vyklizení nemovitosti, případně jiná žaloba na plnění, neměl by žalobce listinu, na základě níž by došlo k zápisu v katastru nemovitostí a k obnovení původního zápisu o vlastnictví k nemovitostem. Nedůvodná je i námitka, týkající se toho, že žalobce je spoluvlastníkem poloviny sporných nemovitostí, a proto výrok rozsudku, jak byl vyhlášen soudem prvního stupně, může být chápán jako potvrzující tyto skutečnosti. Žalovaný totiž vytrhuje část výroku rozsudku, když v rozsudku soudu prvního stupně se výslovně uvádí, že žalobce je vlastníkem té ideální poloviny objektu, kterou kupní smlouvou ze dne 22. 12. 1993 převedl na žalovaného. S připojením části výroku rozsudku odpadají veškeré pochybnosti o tom, které poloviny nemovitostí se výrok rozsudku soudu prvního stupně týká.

Odvolací soud nezjistil v rozhodnutí soudu prvního stupně žádná pochybení, jeho rozsudek považuje za věcně správný, a proto jej podle ustanovení § 219 o.s.ř. potvrdil.

Žalobce byl úspěšný v odvolacím řízení, proto bylo rozhodnuto o povinnosti žalovaného uhradit mu náklady odvolacího řízení. Jde o odměnu za dva úkony právní pomoci advokáta po 200 Kč (vyjádření k odvolání a účast při odvolacím jednání) a dvakrát režijní paušál po 30 Kč.