Rozhodnutí Státního notářství v Kolíně ze dne 17.07.1986, sp. zn. R I 478/87, ECLI:CZ:SNKO:1986:I.478.1987.1

Číslo: 21/1989

Právní věta: Jestliže si účastníci kupní smlouvy, týkající se jak staveb, tak i pozemků s prostory, dohodli kupní cenu zvýšenou o 20 % , vypočtených nejen z ceny staveb, ale i z ceny pozemků a porostů, je tato smlouva neplatná (§ 399 odst. 2, věta první, o. z.).

Soud: Státní notářství v Kolíně

Datum rozhodnutí: 17.07.1986

Spisová značka: R I 478/87

Číslo rozhodnutí: 21

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Cena, Koupě, Právní úkony, Registrace smlouvy

Předpisy: 40/1964 Sb. § 399 128/1984 Sb. § 21 182/1988 Sb. § 20

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Prodávající i kupující, zastoupeni týmž právním zástupcem, podali návrh na registraci smlouvy, uzavřené 27. 6. 1986 ohledně koupi rodinného domku čp. 61 v T. se stavební parcelou a zahradou (se studnou a oplocením), jakož i s prádelnou, dřevníkem, chlívkem a záchodem, za kupní cenu 50 000,- Kčs.

Státní notářství v Kolíně, jemuž byly předloženy zároveň se smlouvou plná moc všech účastníků témuž advokátovi, dotazník a čestné prohlášení o registraci a ke zpoplatnění smlouvy i znalecký posudek o ceně převáděných nemovitostí, zamítlo návrh na registraci této smlouvy. Toto rozhodnutí nabylo právní moci.

Z odůvodnění:

Z posudku znalce z odboru ekonomiky – ceny a odhady nemovitostí zjistilo státní notářství, že cena převáděných nemovitostí činí 38 495,- Kčs; z toho cena staveb (rodinného domku, prádelny, dřevníku, chlívku, studny, oplocení a záchodu) činí 31 183,- Kčs.

S poukazem na ustanovení § 21 vyhlášky č. 128/1984 Sb. (o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků) se účastníci kupní smlouvy dohodli, že cena převáděných nemovitostí je vzhledem k místu, poloze a vybavení vyšší, než cena uvedená znalcem v jeho znaleckém odhadu.

V ustanovení § 21 vyhlášky č. 128/1984 Sb. bylo však stanoveno, že jen ceny staveb (nikoliv tedy pozemků a porostů) zjištěné podle jednotlivých ustanovení této vyhlášky mohly být až o 20 % zvýšeny.

Jestliže tedy v daném případě vyplývalo ze znaleckého posudku, že cena převáděných staveb činila 31 183,- Kčs, potom ovšem dovolené až o 20 % zvýšení ceny představovalo částku 6236,60 Kčs a celková přípustná kupní cena všech převáděných nemovitostí a porostů nesměla překročit částku 44 731,60 Kčs.

Pokud se tedy účastníci v uzavřené smlouvě z 27. 6. 1986 dohodli na kupní ceně 50 000,- Kčs, přesáhla tato cena přípustnou cenu ve smyslu ustanovení vyhlášky č. 128/1984 Sb.

Podle ustanovení § 399 odst. 2 o. z. nesmí však dohodnutá cena koupené věci přesahovat cenu stanovenou podle cenových předpisů. Jestliže by k tomu došlo, je kupní smlouva od počátku neplatná (§ 39 o. z.).

Z tohoto důvodu bylo tedy shledáno, že kupní smlouva z 27. 6. 1986, týkající se převodu rodinného domku čp. 61 v T. se shora uvedeným příslušenstvím, jejíž registraci účastníci navrhli, není platná, a nezbylo než návrh na registraci zamítnout podle ustanovení § 64 not. ř.

Poznámky pod čarou:

1) Viz nyní § 20 vyhlášek č. 182/1988 Sb. a č. 205/1988 Sb.