KOUPĚ POZEMKU, na kterém se nedá stavět

Obracím se na vás s dotazem ohledně pozemku, který jsem nedávno koupil za účelem stavby rodinného domu. Prodávající, od kterého jsem předmětný pozemek koupil, mě při uzavírání smlouvy ujišťoval, že na pozemku mohu rodinný dům postavit, jelikož jsou všechna nezbytná rozhodnutí úřadů, včetně územního plánu, již dávno vyřešena. Asi dva měsíce od koupě pozemku a zápisu vlastnictví do katastru nemovitostí jsem začal obcházet jednotlivé úřady a zařizovat již plány pro stavbu rodinného domu. Krátce na to mi bylo ze strany úřadu sděleno, že na předmětném pozemku nemohu nic postavit, neboť dle územního plánu obce, ve kterém se pozemek nachází, není tento pozemek označen jako zastavitelná plocha. S prodávajícím pozemku jsem se bezodkladně spojil a vytkl mu absenci vlastnosti pozemku, kterou mi výslovně slíbil i v kupní smlouvě. Prodávající mi sdělil, že mu přeci nemohu věřit vše, co řekne, jelikož sám není odborníkem na stavební záležitosti a že veškeré tyto informace o pozemku jsou veřejně dostupné a že jsem si je měl před koupí pozemku sám ověřit.

Na začátek je určitě nutné předestřít, že samotná koupě nemovitosti je velmi náročný a komplexní proces, kterému by měla být věnována zvýšená pozornost již před podpisem kupní smlouvy. Je žádoucí si jako kupující vždy předmětnou nemovitost dopředu ověřit, a to zejména nahlédnutím do katastru nemovitostí, ve kterém lze obecné údaje o pozemku zkontrolovat a zjistit, zdali je prodávající opravdu vlastníkem pozemku, jestli není pozemek zatížen jinými věcnými právy třetích osob, zejména věcnými břemeny, a další důležité informace.

Výčet informací v katastru nemovitostí není ovšem vyčerpávající a plno důležitých informací z něho vyčíst nelze. Ani samotné označení pozemku v katastru nemovitostí jako stavební parcela ještě neznamená, že lze na tomto pozemku stavět. Směrodatným podkladem a označením jsou údaje obsažené v územním plánu obce, který stanoví, jaký pozemek je zastavitelný a který nikoliv.

Obecně dle § 2095 občanského zákoníku platí, že je prodávající povinen kupujícímu předmět koupě odevzdat v ujednané jakosti a provedení. Pokud vás prodávající ujistil, že je na předmětném pozemku možné rodinný dům postavit a výslovně toto prohlásil i v kupní smlouvě, je možnost stavby rodinného domu ujednanou vlastností tohoto pozemku. Pokud následně vyjde najevo, že pozemek tuto ujednanou vlastnost nemá, jedná se o vadu a vznikají vám práva z vadného plnění.

Občanský zákoník ovšem v § 2103 dále stanoví, že kupující nemá práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již před uzavřením smlouvy. Jelikož jsou údaje z katastru nemovitostí či územních plánů jednotlivých obcí zpravidla snadno dohledatelné a dostupné, předpokládá občanský zákoník, že každý, kdo určitým způsob právně jedná, má rozum průměrného člověka, je dostatečně obezřetný a s nemovitostí, která je předmětem koupě, se dopředu řádně seznámí.

Výše uvedené se však neuplatní v případech, kdy prodávající kupujícího výslovně ujistí, že nemovitost je bez vad nebo vadu nemovitosti lstivě zastře. V těchto případech bude mít kupující práva z vadného plnění i v případě, že si informace o pozemku z katastru nemovitostí či územního plánu nezjistil, protože spoléhal na výslovné ujištění prodávajícího o vlastnostech pozemku.

Jelikož se s ohledem na vámi vymezené okolnosti uzavření kupní smlouvy jedná o podstatné porušení smlouvy ze strany prodávajícího, neboť byste s vědomím nemožnosti stavby rodinného domu na pozemku kupní smlouvu neuzavřel, máte jako kupující dle § 2106 OZ právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, která by odpovídala rozdílu mezi cenou stavebního a nestavebního pozemku, či právo od smlouvy odstoupit.

I Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí výslovně uzavřel, že pokud prodávající kupujícího ujistil o tom, že územní plán umožňuje na pozemku určitý typ stavby a toto ujištění se ukáže nepravdivým, má kupující možnost od kupní smlouvy odstoupit.

Předpokladem uplatnění práva na odstoupení od smlouvy je včasné oznámení vady pozemku kupujícím prodávajícímu. Odstoupením od smlouvy se pak závazek ruší od počátku a strany jsou si povinny vrátit vzájemně poskytnutá plnění. Prodávající musí tak vrátit uhrazenou kupní cenu a kupující musí převést vlastnictví k pozemku zpět na prodávajícího, neboť oba získali majetkový prospěch na základě právního důvodu, který následně zanikl.

Byť se původní závazek z uzavřené kupní smlouvy odstoupením zrušil, máte dle § 2005 odst. 2 občanského zákoníku dále i právo na náhradu škody, která vznikla v důsledku porušení původní kupní smlouvy prodávajícím. Jde například o poplatky za vklad do katastru nemovitostí či náklady na již vyhotovené projekty týkající se stavby rodinného domu, který jste na pozemku původně zamýšlel stavět, pokud byly vyhotoveny až po uzavření kupní smlouvy.

Sdělení prodávajícího, že jste si měl veškeré informace týkající se předmětného pozemku zjistit z veřejně dostupných podkladů jako je katastr nemovitostí či územní plán ještě před podpisem kupní smlouvy, jsou v tomto případě irelevantní, neboť vás při uzavírání kupní smlouvy ujistil o určitých kvalitách a vlastnostech pozemku, zejména o možnosti na něm postavit rodinný dům, bez kterých byste smlouvu neuzavřel. Jinak by tomu bylo v případě, pokud byste uzavíral kupní smlouvu, aniž by z vašeho jednání bylo jasné, že chcete na pozemku postavit rodinný dům a prodávající vás o této vlastnosti pozemku neujistil.

Pokud tedy prodávající na vaše oznámení vady pozemku nereagoval, je na místě mu zaslat odstoupení od smlouvy a pakliže nebude reagovat ani na tuto skutečnost, je možné se domáhat u soudu vydání bezdůvodného obohacení a případně i náhrady škody, která vám v důsledku porušení smluvní povinnosti prodávajícím mohla vzniknout. Před uplatněním takového nároku se však ještě určitě poraďte s právníkem, který jej posoudí na základě uzavřené kupní smlouvy, protože je vždy potřeba vycházet z přesných formulací použitých ve smlouvě, nikoliv z parafrází, resp. ze shrnutí obsahu smlouvy.

Závěrem lze říci, že se vždy vyplácí důkladně prozkoumat faktický i právní stav pozemku, o jehož koupi máte zájem, a to ještě před samotným uzavřením kupní smlouvy. Do karet vám v tomto případě hraje i skutečnost, že prodávající výslovně ujistil ohledně možnosti stavby rodinného domu na pozemku i v samotné kupní smlouvě. To vám ulehčí v případě nutnosti doložení důkazních prostředků před soudem vaši současnou situaci a uplatnění nároků vůči prodávajícímu.

Pavel Mrvík
advokátní kancelář
bpv BRAUN PARTNERS