

Obecní úřad Syrovátka,
Syrovátka čp. 69
503 27 Lhota pod Libčany

Lhota p/L. 2.11.2011

Právní rozbor věci.

Podle dostupných dokladů jsem provedla právní rozbor Kupní smlouvy, uzavřené dne 11.7.2007 mezi prodávající Obec Syrovátka a kupujícím p. Milanem Simanovičem st., bytem Syrovátka čp. 93. Předmětem prodeje byly dvě parcely, č. 214/1 a 214/2 - druh pozemku - zahrada.

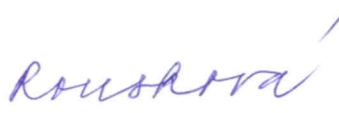
K sepsání kupní smlouvy byl zvolen nesprávný postup a takto sepsaná smlouva kupujícího k ničemu nezavazuje. Vlastnické právo k uvedeným nemovitostem přešlo na kupujícího dnem zápisu vkladu do katastru nemovitostí.

V tomto případě vlastník nemovitostí, p. Simanovič měl právo s nemovitostmi nakládat tak, jak se sám rozhodne, nebyl ničím omezen, v katastru nemovitostí nebyl a není zápis o omezení nakládání s nemovitostmi a "požadavky" prodávající uvedené v odst. IV. této smlouvy nejsou pro kupujícího závazné a nejsou právně vymahatelné.

Závěr :

Kupní smlouva uzavřená dne 11.7.2007 není z právního hlediska napadnutelná.

JUDr. Lidmila Rousková,
advokát
503 27 Lhota pod Libčany 165


JUDr. Lidmila Rousková
advokát
Lhota pod Libčany

Pro informaci uvádím postup uzavření kupní smlouvy, pokud prodávající chce vymezit podmínky prodeje :

1) Bude uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí kupní, ve které budoucí prodávající uvede podmínky prodeje nemovitostí a budoucí kupující je odsouhlasí a přistoupí k uzavření této smlouvy.

Např. začátek stavby - termín,
kolaudace - termín.

Při uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní zaplatí budoucí kupující budoucí prodávající zálohu kupní ceny (nejlépe v plné výši kupní ceny).

Budoucí kupující bude provádět stavbu na cizím pozemku, teprve po kolaudaci stavby bude uzavřena kupní smlouva na prodej pozemků.

2) Určité omezení může být provedeno zapsáním Předkupního práva, jako práva věcného do katastru nemovitostí.

Toto omezení se vztahuje na prodej, nevztahuje se na darování osobám blízkým (syn p. Simanoviče).