14. 2. 2007

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak čelit možnosti „zrušení“ vlastnického práva v důsledku odstoupení předchozího převodce od smlouvy o převodu nemovitosti?

Ráda bych také „přispěla svou troškou do mlýna“ v diskusi, jaké jsou důsledky odstoupení prodávajícího od smlouvy o převodu nemovitosti, jestliže kupující v mezidobí do odstoupení nemovitost převedl dalšímu nabyvateli. Myslím, že na toto téma bylo napsáno již dost fundovaných teoretických polemik (jako dva příklady bych uvedla odůvodnění Stanoviska občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2006 sp. zn. Cpjn 201/2005 – názor, že odstoupením od „původní“ smlouvy o převodu nemovitosti „zaniká“ i vlastnické právo jejího dalšího nabyvatele; dále jako „první názor“ – a článek soudce téhož soudu JUDr. Jiřího Spáčila Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby, publikovaný v Právních rozhledech č. 18/2006 na str. 669 a násl. – názor opačný, tj. že vlastnické právo dalšího nabyvatele v dobré víře zůstává nedotčeno, dále jako „druhý názor“). Není mým cílem psát další polemiku, jde mi spíše o praktické řešení stávající situace, minimálně do doby, než Ústavní soud uvedenou teoretickou rozepři s konečnou platností rozhodne z pohledu ústavní konformity.

Při zastupování klientů při sjednávání smluv o převodech nemovitostí totiž jako advokáti stojíme před otázkou, jak co nejlépe „ošetřit“ pozici klienta, zejména kupuje-li nemovitost, tak, aby riziko, že následně o tuto nemovitost „přijde“, byť řádně zaplatil, bylo co nejmenší.

V této souvislosti bych proto ráda poukázala na druhou část sporného ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku, upravující možnost účastníků smluvního vztahu sjednat si jiné důsledky odstoupení od smlouvy (*„Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.“*). **Doporučuji jako praktické řešení, aby strany sjednaly, že se odstoupením smlouva neruší od počátku, ale s účinností *ex nunc*.** Případné odstoupení jedné ze smluvních stran pak bude mít mezi těmito smluvními stranami prakticky stejné důsledky jako odstoupení při neexistenci odchylné dohody (*ex tunc)*, tj. strany si budou v souladu s ustanovením § 457 občanského zákoníku vzájemně vracet plnění jako plnění poskytnuté z právního důvodu, který odpadl. Pokud byl dosud kupující vlastníkem předmětné nemovitosti, bude jejím vlastníkem v důsledku odstoupení opět původní prodávající. Pokud ale v mezidobí do odstoupení došlo k dalšímu převodu nemovitosti, další nabyvatel již nepřestane být vlastníkem převedené nemovitosti (původní vlastník v tomto případě bude mít v souladu s ustanovením § 458 odst. 1 občanského zákoníku vůči původnímu kupujícímu nárok na peněžitou náhradu, neboť vrátit původnímu prodávajícímu nemovitost už původní kupující nemůže).

Jedním z argumentů, které jsou vznášeny na podporu prvního názoru, je potřeba chránit vlastnické právo původního převodce, pokud mu nabyvatel nezaplatí kupní cenu. K tomu bych ráda uvedla, že zejména u nemovitostí větší hodnoty je již standardem, že celá kupní cena nebo alespoň její podstatná část je ještě před podáním návrhu na vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí složena do notářské nebo advokátní úschovy, popř. na vázaný či podobný bankovní účet, s přesně vymezenými oprávněními/povinnostmi notáře/advokáta/banky pokud jde o dispozici s takovými prostředky, nebo je řádné uhrazení kupní ceny zajištěno poskytnutím bankovní záruky ve prospěch prodávajícího apod. Náklady na takové „zajištění“ výrazně zlepšující pozici obou stran převodu [1] přitom ve srovnání s kupní cenou nepředstavují velké zatížení stran (např. bankovní poplatky se dnes u vázaných účtů mohou pohybovat při kupní ceně v řádech několika milionů korun, dokonce v řádech tisíců, popř. několika málo desítek tisíc korun, což je podstatně méně než např. standardní provize realitní kanceláře). Na okraj podotýkám, že naprosto souhlasím s názory JUDr. Spáčila a dalších „stoupenců“ druhého názoru, že není možné přenášet riziko neopatrnosti původního prodávajícího (dostatečně si nezajistil úhradu kupní ceny kupujícím) na dalšího nabyvatele převedené nemovitosti.

Možnost „zneužití“ navrhovaného smluvního ujednání kupujícím prostřednictvím dalšího převodu na jinou osobu samozřejmě existuje, ale pokud další nabyvatel nebude v dobré víře, bude možné aplikovat na takový další převod ustanovení § 39 občanského zákoníku o absolutní neplatnosti další převodní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy a původní prodávající tak bude nadále chráněn.

Lze namítat, že navrhované ujednání vlastně výše uvedený problém aktuálně neřeší, když účinnost odstoupení *ex nunc* upravuje pouze pro nově sjednávané převody a směřuje tak pouze k dalším převodům v budoucnu. To je samozřejmě pravda, nicméně mohlo by tomu tak být pouze v kratším časovém horizontu. **Pokud by se totiž toto řešení dostatečně rozšířilo** (tj. v podstatě všechny smlouvy o převodech nemovitostí by takové ustanovení obsahovaly), **bylo by podle mého názoru možné alespoň do budoucna** (zejména pro případ, že by Ústavní soud dal za pravdu názoru obsaženému ve výše odkazovaném stanovisku Nejvyššího soudu), **dosáhnout větší právní jistoty účastníků vztahů na trhu nemovitostí.** Reakce (samozřejmě i kritické) na tento svůj skromný příspěvek do diskuse uvítám.

Mgr. Renáta Zbranková, LL.M
Autorka je advokátkou v Praze.

---

[1] Prodávající nepřevádí nemovitost, dokud nemá postaveno dostatečně najisto, že mu bude zaplaceno, kupující zase ví, že prodávající s penězi nebude moci nakládat dříve, než bude vlastnické právo kupujícího řádně zapsáno do katastru nemovitostí.

Zdroj: BA 11-12/2006

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení