

6. 11. 2008

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

Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby

Vzhledem k přetrvávajícím nejasnostem v otázce dopadu odstoupení od kupní smlouvy mezi předcházejícími vlastníky na vlastnické právo pozdějšího nabyvatele se pokusím stručně shrnout vývoj judikatury, současnou situaci a možný výklad na základě aktuálních rozhodnutí Nejvyššího a Ústavního soudu.

WEINHOLD LEGAL

Na základě stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia sp. zn. Cpjn 201/2005 Nejvyšší soud přijal výklad, že *„Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na třetí osobu.“*

Na toto stanovisko reagoval Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. US 78/06. s tím, že *„...Závazkový vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se ... může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob ...Zejména pak nemůže dojít k restituci v případě, kdy nabyvatel již neměl nemovitost, která byla předmětem koupě, ve svém vlastnictví.“*

Věc byla znovu předložena velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, který vydal stanovisko pod sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

Nejvyšší soud interpretuje nález pléna Ústavního soudu v otázce dobré víry nabyvatelů následovně: *„Nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže ... se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 mohla od kupní smlouvy č. 1 účinně odstoupit...Z výše podaného pojetí dobré víry jako psychického stavu určité osoby nadto plyne, že nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stíhá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra - v rovině právní - ku prospěchu.“*

K tomuto stanovisku se kriticky postavil jeden ze soudců Nejvyššího soudu, JUDr. Jiří Spáčil, CSc., s tvrzením, že na základě obecné zásady *praesumptio boni viri* lze zlou víru někomu přičíst pouze v případě, pokud byly prokázány skutečnosti dobrou víru vyvracející a s odkazem na skutečnost, že v případném sporu prokazuje skutečnosti, které by měli vést k obnovení jeho vlastnického práva, žalobce.

Jak již bylo uvedeno výše, je autor citovaného článku soudcem Nejvyššího soudu a výše uvedené teoretické závěry použil v rozhodnutí senátu Nejvyššího soudu, jemuž předsedá, sp. zn. 22 Cdo 436/2006: *„Žalovaná společnost v řízení tvrdila, že nabyt nemovitosti v dobré víře a žalující strana neuvedla ani neprokázala skutečnosti, které by toto tvrzení vyvracely. Rozhodnutí odvolacího soudu i*

soudu prvního stupně jsou tak v souladu s judikaturou a není tu nic, co by z napadeného rozsudku činilo rozhodnutí zásadní.“

Závěr pro praxi

Dle mého názoru je z důvodů opatrnosti zřejmě nutné vycházet z možnosti, že důkazní břemeno dobré víry opravdu ponese nabyvatel a zaměřit se na potvrzení, respektive vyvrácení skutečnosti, zda došlo k naplnění důvodů pro odstoupení od smlouvy. Mělo by tedy jít o zjištění, zda:

- 1) Je smluvně založeno oprávnění některé ze stran odstoupit od smlouvy a na základě jakých skutečností; a
- 2) zda byly tyto skutečnosti naplněny.

Nelze-li takovouto skutečnost z objektivních důvodů potvrdit ani vyvrátit, bude vždy nabytí představovat určité riziko; snižené tím, že kupující učinil vše, aby svou dobrou víru potvrdil. Tento postup by měl zajistit relativně vysokou míru jistoty trvání vlastnictví i v případě méně příznivého výkladu než jaký byl použit v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 436/2006.

Otakar Martinec

[WEINHOLD LEGAL](#)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)