13. 6. 2007

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

Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a jeho vliv na vlastnictví třetích osob

Nejednotnost rozhodování soudů může přispívat k negativnímu vnímání soudní moci veřejností. Pokud se taková nejednotnost navíc týká právních vztahů, které pro zúčastněné strany mají častokrát i „životní“ důležitost tak, jako v případě koupi nebo prodeje nemovitostí, je nesporné, že přinejmenším do případného rozhodnutí Ústavního soudu bude logicky panovat ve společnosti určitá nejistota, neboť ani stanovisko občanskoprávního a obchodněprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR z 19.4.2006, sp. zn. Cpjn 201/2005 totiž při výkladu ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ nedokázalo dostatečně sjednotit rozpolcenost[1] vnímání problematiky odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti ve vztahu k vlastnictví třetích osob v rozhodovací praxi soudů.

Dle výše citovaného rozhodnutí totiž **odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu**.
Z praktického hlediska tedy jde o situaci, kdy vlastník prodá nemovitost kupujícímu, který ji obratem prodá třetí osobě a kupříkladu (a nejčastěji) v důsledku nezaplacení kupní ceny kupujícím odstoupí původní vlastník od kupní smlouvy.

Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.[2] V důsledku faktu, že **smlouva se ruší od samého počátku** (pokud si strany nedohodly jinak[3]), **nastává odstoupením tedy stejný stav, jaký byl před jejím uzavřením** a smlouva ztrácí své původní právní účinky a neposkytuje žádný základ pro právní vztahy účastníků.

V případě koupi nemovitosti je právním důvodem nabytí vlastnictví k předmětné nemovitosti smlouva o převodu nemovitosti a právním způsobem nabytí vlastnictví vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.[4] V důsledku výše uvedeného zániku smlouvy od samého počátku tedy původní vlastník nikdy nepřestal být vlastníkem předmětné nemovitosti a nic na tom nemění ani fakt, že podle smlouvy (později zrušené) bylo ve prospěch kupujícího vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo. Pro doplnění uvádíme, že zápis do katastru nemovitostí v důsledku odstoupení od smlouvy má (vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona) pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem.[5]

Jak již bylo uvedeno výše, v důsledku odstoupení od smlouvy tedy nikdy nedošlo k nabytí vlastnictví kupujícím a tím pádem za této situace žádná třetí osoba nemohla nabýt od kupujícího vlastnické právo k předmětné nemovitosti, protože kupující nemůže převést více práv než sám má. Argument, zda ona třetí osoba byla při uzavírání smlouvy v dobré víře, že nemovitost nabývá od vlastníka, je zde nerozhodná, neboť dobrá víra v tomto směru má totiž právní význam jen tehdy, stanoví-li to zákon[6], a tak tomu v daném případě není.

Pokud se tedy vrátíme do praxe, pak v důsledku tohoto rozhodnutí je třeba vždy dbát značné opatrnosti při kupování nemovitostí, zejména z hlediska zkoumání nabývacího titulu prodávajícího a formulace možnosti odstoupení od smlouvy ve smlouvě, jež byla nabývacím titulem prodávajícího, neboť v důsledku upřednostnění zásady *dodržování smluv* (pacta sunt servanda) před zásadou *ochrany dobré víry* (třetích osob) a zásady *jistoty a bezpečnosti soukromoprávních vztahů* ona třetí osoba (tedy následný kupující) bude ve značně nevýhodném postavení.

Fakt, že ani samotný Nejvyšší soud není v této otázce jednotný ilustruje odlišné stanovisko několika soudců senátu[7], kteří spolu s dalšími odborníky[8], vyzdvihují otázku, zda v důsledku tohoto rozhodnutí nevznikne

absolutní nejistota právních vztahů z potenciálního odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, jež byla nabývacím titulem prodávajícího předmětné nemovitosti.

Závěrem lze konstatovat, že oba názory jsou zcela opodstatněné, avšak domníváme se, že současné zajišťovací instituty pro převod nemovitosti (bankovní záruka, notářská úschova, částečná platba předem apd.) značně zvyšují právní jistotu původního prodávajícího, a tudíž by k odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti z důvodů nesplacení kupní ceny nemělo docházet. Pokud si ovšem původní prodávající žádné takové zajišťovací mechanismy s kupujícím nedohodne, dalo by se dovodit, že nejedná s péčí řádného hospodáře, a tudíž nepovažujeme za spravedlivé, aby i přes jeho neprozřetelnost bylo jeho vlastnické právo upřednostňováno před právem oné „třetí osoby“ nabytém v dobré víře.

Mgr. Josef Donát
ROWAN LEGAL

---

[1] srov. například rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98, a ze dne 26.června 2003, sp. zn. 30 Cdo 2013/2002
[2] § 48 odst. 2 ObčZ
[3] srov. Zbranková, R.: Jak čelit možnosti „zrušení“ vlastnického práva v důsledku odstoupení předchozího převodce od smlouvy o převodu nemovitosti?, www.epravo.cz, citováno dne 25.5.2007.
[4] srov. § 133 odst. 2 ObčZ, § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů
[5] srov. § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.
[6] srov. například § 486 ObčZ
[7] JUDr. František Balák, JUDr., Ing. Jan Huška, Vít Jakšič, JUDr. Dagmar Novotná a JUDr. Jiří Spáčil, CSc
[8] srov. Mikeš, J., Švěstka J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby in Právní rozhledy, 9/2007, str. 317 až 320.

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

Další články:

- Aktuální novelizace potravinových vyhlášek
- Zaměstnanecké akcie (ESOP) v roce 2026: co přináší novela a jak se na ni připravit
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Využívání holdingových struktur a na co si dát pozor
- Pluralita vedoucích odštěpného závodu
- „Těžko na cvičišti, lehko na bojišti“, aneb proč je kvalitní prodejní dokumentace klíčová (nejen) v automotive segmentu
- Územní plán jako klíčový faktor při oceňování pozemků
- Výpis z německého živnostenského rejstříku – kdy ho můžete potřebovat a kde a jak jej získat
- Aktuality ze světa nekalé soutěže
- Podíly pro zaměstnance v obchodních společnostech