

Nabytí nemovitosti v dobré víře

Pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře

Pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře.

Z odůvodnění.

Krajský soud jako soud odvolací potvrdil rozsudek okresního soudu, kterým byla zamítnuta žaloba, aby bylo vysloveno, že žalobkyně je vlastnící pozemků uvedených v žalobě. Soudy vyšly ze zjištění, že předmětné pozemky prodala žalobkyně prvnímu žalovanému; ve smlouvě se první žalovaný zavázal nepřevést tyto nemovitosti na jinou osobu až do úplného zaplacení kupní ceny. V rozporu s tímto ujednáním však první žalovaný prodal pozemky ještě před zaplacením kupní ceny druhému žalovanému, který však podle zjištění soudů o závazku nepřevést pozemky nevěděl. Žalobkyně poté platně odstoupila od kupní smlouvy, a to z důvodu neplacení kupní ceny prvním žalovaným. Domáhala se určení, že je vlastnící předmětných pozemků, když tvrdila, že v důsledku odstoupení od smlouvy se její vlastnictví k těmto pozemkům obnovilo. Odvolací soud však zaujal názor, že i když žalobkyně od smlouvy uzavřené s prvním žalovaným platně odstoupila, její vlastnictví se již neobnovilo, protože předmětné pozemky byly v době odstoupení od smlouvy již ve vlastnictví druhého žalovaného. Ten je nabyl v dobré víře, a proto nemůže být za jednání prvního žalovaného postižen. Na tom nic nemění ani porušení osobních závazků, plynoucích ze smlouvy pro prvního žalovaného. Odstoupení žalobkyně od smlouvy nemohlo mít za následek obnovení původního právního vztahu, tedy obnovení vlastnického práva žalobkyně k předmětným pozemkům. Proto odvolací soud potvrdil jako věcně správný rozsudek soudu prvního stupně, který žalobu zamítl. Odvolací soud připustil proti svému rozsudku odvolání.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, které opírá o dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ. Vytýká odvolacímu soudu, že ačkoliv zjistil, že od smlouvy platně odstoupila ve smyslu § 48 ObčZ, zaujal názor, že důsledky odstoupení od smlouvy nemohou mít za následek navrácení vlastnictví předmětných pozemků žalobkyni. Tímto názorem odvolací soud podle ní zcela popřel zákonné důsledky odstoupení od smlouvy. Dovolatelka uvádí, že pokud se podle § 48 odst. 2 ObčZ v důsledku odstoupení smlouva od počátku ruší, pak se ruší se všemi důsledky z toho plynoucími, tedy dochází i k navrácení vlastnictví. Kdyby tomu tak nebylo, tak by právní institut odstoupení od smlouvy bylo možno zcela lehce obejít tím, že kupující převede nemovitost na třetí osobu ještě dříve, než splní své závazky ze smlouvy vůči prodávajícímu. Podle dovolatelky se tedy v důsledku odstoupení od smlouvy obnovilo její vlastnictví k pozemkům i přesto, že první žalovaný je mezitím převedl druhému žalovanému. Skutečnost, že druhý žalovaný snad neznal obsah kupní smlouvy, uzavřené mezi žalobkyní a prvním žalovaným, pokud jde o omezení převodu těchto pozemků až do úplného zaplacení kupní ceny, nemůže jít k tíži žalobkyně. Ačkoliv je dovolání omezeno jen na námitky týkající se právního posouzení věci, dovolatelka přece jen upozorňuje na to, že otázka vědomosti či nevědomosti druhého žalovaného o závazcích prvního žalovaného z původní smlouvy s žalobkyní, omezují dispozici práva prvního žalovaného, nebyla v řízení dořešena. Navrhuje, aby rozhodnutí odvolacího soudu, jakož i jemu předcházející rozhodnutí soudu prvního

stupně, byla zrušena a věc byla vrácena okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

V občanském právu hmotném se tradičně uplatňuje zásada ochrany dobré víry; proto je třeba dovodit, že v případě, kdy převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře. Důsledky odstoupení od smlouvy řeší § 457 ObčZ, který je zařazen do části šesté hlavy třetí občanského zákoníku, upravující bezdůvodné obohacení. Podle § 457 ObčZ, "je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal." Ustanovení § 458 odst. 1 ObčZ pak stanoví, že "musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžní náhrada." Ustanovení § 458 se nepochybně vztahuje i k § 457 ObčZ; je tedy zřejmé, že zákon počítá s případy, kdy nebude možné vydání toho, co účastníci podle zrušené smlouvy dostali. Ze zákona též nelze dovodit, že by řádně nabyté vlastnické právo mohlo zaniknout jen proto, že odpadl právní důvod, o který opíral své vlastnictví předchůdce vlastníka.

Pokud dovolatelka upozorňuje "na nedořešenost otázky vědomosti či nevědomosti" druhého žalovaného v závazcích prvního žalovaného z původní smlouvy s žalobkyní, je třeba poukázat na skutečnost, že v dovolacím řízení, jehož přípustnost se opírá o § 239 odst. 1 OSŘ, lze podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu uplatňovat jen dovolací důvod v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ, tedy že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Uvedené tvrzení dovolatelky lze podřadit jen pod § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ, a proto se jím dovolací soud nezabýval.

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

Další články:

- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Nájem](#)
- [Ochrana osobnosti \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení a dobré mravy](#)
- [Práva dětí](#)