

25. 1. 2007

ID: 45856

Naléhavý právní zájem

Změny zápisu v katastru nemovitostí nelze dosáhnout určením neplatnosti kupní smlouvy. Za takové situace, kdy je posouzení platnosti kupní smlouvy otázkou předběžnou ve vztahu k řešení otázky (ne)existence práva nebo právního vztahu, kterým měl být tímto právním úkonem založen, změněn nebo ukončen, pak není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 1275/2004, ze dne 29.11.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně E. H., proti žalovaným 1) J. D., a 2) S. m. Č. B., o určení neplatnosti kupní smlouvy, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 14 C 14/2004, o dovolání žalovaného J. D. proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. července 2004, č. j. 19 Co 1223/2004-72, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. července 2004, č. j. 19 Co 1223/2004-72, a rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. března 2004, č. j. 14 C 14/2004-45, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se žalobou domáhala určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené žalovanými dne 31. 3. 2003, jejímž předmětem byl převod spoluvlastnického podílu ideálních 24/384 nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu v Č. B. na listu vlastnictví č. 328 pro obec a katastrální území Č. B. z druhého žalovaného na prvního žalovaného za kupní cenu 867.496,- Kč. Svůj žalobní požadavek odůvodnila tvrzením, že uvedená kupní smlouva je relativně neplatná pro porušení jejího předkupního práva (§ 40a a § 140 obč. zák.). Naléhavý právní zájem na žádaném určení v této věci spatřovala v tom, že i v řízení vedeném u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 30 C 147/2003 shledal soud u prvního žalovaného, který v tomto řízení vystupoval v pozici žalobce, naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi druhým žalovaným a třetím subjektem, jejímž předmětem byl rovněž spoluvlastnický podíl na předmětné nemovitosti.

Okresní soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 29. března 2004, č. j. 19 Co 1223/2004-72, určil, že kupní smlouva č. 114-2/34/03 o koupi podílu 24/384 nemovitostí ve výroku rozsudku uvedených, zapsaných u Katastrálního úřadu v Č. B. na listu vlastnictví č. 328 pro obec a katastrální území Č. B., uzavřená dne 31. 3. 2003 mezi S. m. Č. B. jako prodávajícím a J. D. jako kupujícím, s povolením vkladu vlastnického práva rozhodnutím Katastrálního úřadu v Č. B. č. j. V 2092/2003-301, je neplatná. Současně rozhodl o nákladech řízení. Vyšel ze zjištění, že účastníci byli podílovými spoluvlastníky nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu v Č. B. na listu vlastnictví č. 328 (dále jen „předmětné nemovitosti“, resp. „nemovitosti“). Usnesením zastupitelstva města Č. B. č. 243/2002 ze dne 24. 10. 2002 bylo rozhodnuto, že druhý žalovaný svůj podíl ideálních 40/128 (tj. 120/384) předmětných nemovitostí převede na B. B., n. p. za kupní cenu 4,337.482,- Kč. Tato skutečnost byla sdělena žalobkyni a prvnímu žalovanému dopisy ze dne 2. 12. 2002 (žalobkyni coby právní nástupkyni po zemřelé R. M. - další spoluvlastníci nemovitostí - pak ještě dopisem ze dne 13. 2. 2003), v nichž těmto podílovým spoluvlastníkům s předkupním právem ve smyslu § 140 a § 603 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v tu dobu platném (dále opět jen „obč. zák.“) byla učiněna nabídka koupě spoluvlastnického podílu v rozsahu ideálních 40/128 nemovitostí za kupní cenu 4,337.482,- Kč. Žalobkyně ani první žalovaný ve lhůtě dvou měsíců po nabídce kupní cenu nevyplatili. Žalovaní pak uzavřeli mezi sebou dne 31. 3. 2003 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod spoluvlastnického podílu v rozsahu ideálních 24/384 nemovitostí za dohodnutou kupní cenu 867.496,- Kč. Žaloba na určení neplatnosti kupní smlouvy, která byla podána u soudu dne 26. 1. 2004, byla oběma žalovaným doručena dne 10. 2. 2004. Aniž by se soud prvního stupně zabýval otázkou naléhavého právního zájmu na žádaném určení, dovodil, že kupní smlouva je relativně neplatným právním úkonem pro porušení předkupního práva žalobkyně v důsledku nesouladu podmínek ohlášených v nabídce k uplatnění předkupního práva s uvedenou kupní smlouvou co do předmětu koupě a kupní ceny (§ 40a a § 140 obč. zák.).

K odvolání prvního žalovaného Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 20. července 2004, č. j. 19 Co 1223/2004-72, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud poté, co převzal skutkový stav zjištěný soudem prvního stupně, dovodil, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy ve smyslu § 80 písm. c/ o. s. ř., „neboť pro výkon svého spoluvlastnického práva potřebuje vědět, kdo je spoluvlastníkem předmětných nemovitostí, s kým má jednat ohledně hospodaření s těmito nemovitostmi, aby její kroky v tomto směru nebyly později zneváženy.“ V tomto směru poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2024/99, ze dne 17. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1798/2002, a ze dne 22. 1. 2004, sp. zn. 32 Odo 467/2003. Dále dospěl k závěru, že se žalobkyně řádně a účinně dovolala relativní neplatnosti, neboť žaloba, která byla oběma žalovaným doručena, obsahuje její výslovný projev vůle uplatnit relativní neplatnost předmětné kupní smlouvy z důvodů porušení předkupního práva spoluvlastníka (§ 40a a § 140 obč. zák.). Přisvědčil právnímu závěru soudu prvního stupně, že druhý žalovaný porušil předkupní právo žalobkyně tím, že zatímco v nabídce koupě byl jako předmět koupě specifikován spoluvlastnický podíl ideálních 120/384 předmětných nemovitostí za stanovenou kupní cenu 4,337.482,- Kč, kupní smlouvou ze dne 31. 3. 2003 uzavřenou mezi žalovanými byl realizován prodej spoluvlastnického podílu ideálních 24/384 nemovitostí za kupní cenu 867.496,- Kč. Došlo tak k nesouladu obsahu nabídky učiněné žalobkyní s kupní smlouvou uzavřenou následně žalovanými ve smyslu omezení předmětu převodu. Oba soudy byly zajedno v názoru, že jestliže prodávající změnil rozsah převáděné věci po neakceptované nabídce, je povinen učinit novou nabídku všem, kdo mají předkupní právo, v níž bude uveden změněný rozsah převáděné věci. V případě, že se tak nestane, dojde k porušení předkupního práva oprávněné osoby (tak jako v tomto případě). Vyjádřil současně názor, že kupní smlouva ze dne 31. 3. 2003 nebyla naplněním zákonného předkupního práva prvního žalovaného, neboť k jejímu uzavření došlo po uplynutí lhůty dvou měsíců k vyplacení kupní ceny 4,337.482,- Kč za nabízených 120/384 (§ 140, § 853 a § 605 obč. zák.). Předkupní právo prvního žalovaného, které lze realizovat pouze jednou, proto zaniklo marným uplynutím uvedené lhůty.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal první žalovaný dovolání, které doplnil podáními ze dne 7. 10. 2004, 11. 10. 2004 a 7. 2. 2005. Jeho přípustnost dovozoval z § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. s odůvodněním, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam. Označil v něm dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ a b/ o. s. ř. Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. namítl nesprávnost právního závěru odvolacího soudu, který v rozporu s judikaturou soudů shledal, že žalobkyně osvědčila naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu. Je názoru, že v případě nemovitostí, které se zapisují do katastru nemovitostí, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o převodu vlastnického práva. Odvolacímu soudu dále vytkl nesprávnost právního závěru, že mu zaniklo předkupní právo jeho neuplatněním ve lhůtě dvou měsíců po nabídce (§ 605 a § 853 obč. zák.). Je přesvědčen, že v důsledku prodloužení druhého žalovaného coby věřitele, který mu ve lhůtě dvou měsíců po nabídce nesdělil číslo účtu, na který měl kupující složit kupní cenu za převáděnou část nemovitostí, se nemohl coby dlužník ocitnout v prodloužení a jeho předkupní právo nemohlo zaniknout marným uplynutím dvouměsíční lhůty (§ 853 a § 520 obč. zák.). Krom toho má zato, že kupní smlouva byla žalovanými uzavřena v souladu s jeho právem vykoupit nabízený podíl poměrně podle velikosti svého podílu ve smyslu § 140 věty druhé obč. zák. Odvolacímu soudu též vytkl, že zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné právní posouzení věci, protože ho nepoučil podle § 118a o. s. ř., aby doplnil svá podání. Z uvedených důvodů navrhl zrušit napadený rozsudek (případně též rozsudek soudu prvního stupně) a věc vrátit k dalšímu řízení.

V řízení o dovolání bylo postupováno podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění před 1. 4. 2005 - dále jen „o. s. ř.“ (srovnej článek II bod 3. zákona č. [59/2005](#) Sb., obsahující přechodná ustanovení k novele občanského soudního řádu provedené tímto zákonem).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se zaměřil na posouzení otázky jeho přípustnosti.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští. Přípustnost dovolání proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně, se řídí § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b/ a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Tak je tomu zejména tehdy, řeší-li rozhodnutí právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o. s. ř.).

Ze znění citovaných ustanovení vyplývá, že dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. je přípustné pouze k řešení

právních otázek, což znamená, že v něm lze samostatně namítat jen to, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.). K okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. nebo § 241 odst. 3 o. s. ř. nemůže být při posouzení, zda je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., přihlédnuto (srovnej usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 2004, sp. zn. 21 Cdo 541/2004, uveřejněné v časopise Soudní judikatura pod označením SJ 132/2004). Možnost užití dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř. zákon výslovně spojuje toliko s dovoláním přípustným podle § 237 odst. 1 písm. a/ a b/ o. s. ř. Znamená to tedy mimo jiné, že zvažuje-li dovolací soud přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. (tak jako v tomto případě), je povinen převzít skutkový stav, ze kterého vycházel při právním posouzení věci odvolací soud. Vyloučení úvahy o přípustnosti dovolání na základě argumentů spojovaných s vadami řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je dáno povahou tohoto dovolacího důvodu. Konkrétní vada řízení zjevně nemá judikatorní přesah a o rozpor s hmotným právem tu nejde. I kdyby tedy bylo řízení zatíženo uvedenými vadami, jejich existence nemůže sama o sobě přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. založit.

Vzhledem k řečenému je proto z hlediska zvažování přípustnosti dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. bez významu výtky prvního žalovaného, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, jež je uplatněním nezpůsobilého dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.

Dovolací soud se tak zaměřil na výhrady prvního žalovaného k právnímu posouzení věci, které jedině mohly vést k závěru o zásadním právním významu napadeného rozsudku, a dovolání shledal podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. přípustným, neboť se z dále uvedených důvodů ztotožnil s výtkou zpochybňující správnost posouzení otázky existence naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti kupní smlouvy odvolacím soudem. Z téhož důvodu dospěl po přezkoumání rozsudku podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O mylnou aplikaci se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. jestliže ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Podle 80 písm. c/ o. s. ř. lze žalobou (návrhem na zahájení řízení) uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Podle ustálené judikatury soudů naléhavý právní zájem o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým (srovnej např. rozhodnutí bývalého Nejvyššího soudu ČSR uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 17/1972). Určovací žaloba má preventivní povahu a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků (tj. zbytečného rozmnožování sporů). Nelze-li očekávat, že určovací žaloba bude tyto funkce plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura pod označením SJ 21/97). Žaloba o určení ve smyslu § 80 písm. c/ o. s. ř. není zpravidla opodstatněna tehdy, má-li požadované určení jen povahu předběžné otázky ve vztahu k posouzení, zda tu je či není právní vztah nebo právo, a to zejména tehdy, jestliže taková předběžná otázka neřeší nebo nemůže řešit celý obsah nebo dosah sporného právního vztahu nebo práva. Stav ohrožení práva žalobce nebo nejistota v jeho právním postavení se totiž v takovém případě neodstraní toliko tím, že bude vyřešena předběžná otázka, z níž bez dalšího právní vztah (právo) významný pro právní poměr účastníků ještě nevyplývá, ale až určením, zda tu právní vztah nebo právo je či není. Nejvyšší soud tak ve svém rozsudku ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2147/99, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 68/2001, uzavřel, že jestliže právní otázka platnosti či neplatnosti smlouvy má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (např. vlastnictví), není dán naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu; jinými slovy lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Nejvyšší soud v mnoha svých rozhodnutích rozhodl obdobně a jeho rozhodovací praxe se v tomto směru ustálila (srovnej např. rozsudek ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II Odon 50/96, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 5/1996 na str. 113, a rozsudky ze dne 25. 6. 1998, sp. zn. 24 Cdo 1042/98, ze dne 2. 6. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1674/99, ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 30 Cdo 437/2003, ze dne 20. 11. 2003, sp. zn. 30 Cdo 1705/2002, ze dne 27. 1. 2005, sp. zn. 29 Odo 539/2003, nebo rozsudek ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 21 Cdo 58/2003, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 2/2004). V souladu s touto judikaturou je závěr, který zaujal Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 5. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2024/99, uveřejněném v časopisu Soudní rozhledy č. 1/2001 (na něhož odvolací soud odkazoval), podle

něhož při spornosti otázky, kdo je spoluvlastníkem většinového podílu na společné věci, má menšinový podílový spoluvlastník naléhavý právní zájem (§ 80 písm. c/ o. s. ř.) na určení většinového spoluvlastníka. Pouze v rozsudku ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002, Nejvyšší soud připustil (s důrazem na preventivní charakter žaloby o určení) možnost existence naléhavého právního zájmu žalobce na určení neplatnosti smlouvy, ovšem za předpokladu, že určovací žaloba byla podána dříve, než je na základě smlouvy proveden vklad práva do katastru nemovitostí.

V projednávané věci bylo soudy zjištěno, že vklad práva vlastnického ke spoluvlastnickému podílu ideálních 24/384 předmětných nemovitostí podle kupní smlouvy ze dne 31. 3. 2003 byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v Č. B. pod č. j. V 2092/2003-301. Již z toho důvodu nemůže mít žalobkyně naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť zde nejde o poskytnutí preventivní ochrany. Ve smyslu § 1 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, se do Katastru nemovitostí ČR zapisuje vlastnické právo (jeho vznik, změna, zánik) a nikoli smlouva, na základě níž bylo vlastnické právo zapsáno (její platnost či neplatnost). Má-li být zápis vlastnického práva proveden záznamem (§ 7 zákona č. [265/1992](#) Sb.), může se tak stát jen na základě rozhodnutí soudu, z něhož vyplývá právní vztah, který má být zapsán. O tom, kdo je vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovitosti, nic nevyovídá pravomocné rozhodnutí soudu, kterým by bylo určeno, že je neplatná kupní smlouva o převodu (spolu)vlastnického práva k nemovitosti, ale jen takové pravomocné rozhodnutí soudu, jež určuje (ne)existenci vlastnického práva. Změny zápisu v katastru nemovitostí tak nelze dosáhnout určením neplatnosti kupní smlouvy. Za této situace, kdy je posouzení platnosti kupní smlouvy otázkou předběžnou ve vztahu k řešení otázky (ne)existence práva nebo právního vztahu, kterým měl být tímto právním úkonem založen, změněn nebo ukončen, pak není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy.

Z uvedeného je zřejmé, že odvolací soud řešil právní otázku existence naléhavého právního zájmu žalobkyně na požadovaném určení v rozporu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu a prvnímu žalovanému se podařilo prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. zpochybnit správnost napadeného rozsudku. Dovolací soud proto, aniž se zabýval dalšími dovolacími námitkami, které nemohou mít vliv na již učiněný závěr, napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil. Vzhledem k tomu, že důvody pro zrušení rozsudku platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, byl podle § 243b odst. 3 věty druhé o. s. ř. zrušen i tento rozsudek a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

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

Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)