

Ochrana vlastnictví

Kupní smlouva, kterou se převádí nemovitost, jež je předmětem evidence v katastru nemovitostí, nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligační. Zavazuje zcizitele (prodávajícího) k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele (kupujícího) dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl. Nevypořádané peněžité pohledávky věřitelů vůči dlužníku vzniklé před zahájením insolvenčního řízení se v insolvenčním řízení vedeném na majetek dlužníka zásadně uplatňují (bez ohledu na to, zda šlo o „investice“ podle dohody o ochraně investic) přihláškou pohledávky do insolvenčního řízení (srov. § 173 a násl. insolvenčního zákona) a totéž platí pro pohledávky nepeněžité (§ 175 věta první insolvenčního zákona); excindační řízení pro ně není vyhrazeno.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 29 ICdo 12/2018-220, ze dne 30.9.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce S. M., narozeného XY, bytem XY, zastoupeného JUDr. V.V., advokátem, se sídlem v P., proti žalovanému Z/C/H Legal v. o. s., advokátní kancelář, se sídlem v P., jako insolvenčnímu správci dlužníka P. D., o vyloučení majetku ze soupisu majetkové podstaty dlužníka, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 176 ICm XY, jako incidenční spor v insolvenční věci dlužníka P. D., narozeného XY, bytem XY, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 76 INS XY, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 8. února 2016, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY), ve znění usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6. června 2017, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY), a usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. listopadu 2017, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY), tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 8. února 2016, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY), ve znění usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6. června 2017, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY), a usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. listopadu 2017, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY), se v té části prvního výroku, kterou odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku ohledně budovy č. p. XY a pozemku parc. č. XY, mění tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. října 2015, č. j. 176 ICm XY, se v té části bodu I. výroku, kterou soud prvního stupně zamítl žalobu ohledně budovy č. p. XY a pozemku parc. č. XY, potvrzuje v tom správném znění, že se zamítá žaloba, kterou se žalobce domáhal vyloučení pozemku parc. č. XY, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 304 m², jehož součástí je stavba č. p. XY, rodinný dům, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. XY pro katastrální území XY, obec XY, z majetkové podstaty dlužníka P. D. Ve zbytku se dovolání zamítá.

Z odůvodnění:

[1] Rozsudkem ze dne 12. října 2015, č. j. 176 ICm XY, Městský soud v Praze (dále též jen „insolvenční soud“):

1/ Zamítl žalobu, kterou se žalobce S. M. domáhal vůči žalovanému ZILVAROVÁ CTIBOR HLADKÝ v. o. s., jako insolvenčnímu správci dlužníka P. D. vyloučení označených nemovitých věcí ze soupisu majetkové podstaty dlužníka (bod I. výroku).

2/ Určil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (bod II. výroku).

[2] Insolvenční soud – vycházejí z ustanovení § 208, § 225, § 229 odst. 3, § 246 odst. 1, § 253 odst. 2

a § 274 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona), dále z ustanovení § 39 a § 588 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), a z článku 4 odst. 2 Dohody mezi Českou a Slovenskou Federativní republikou a Spolkovou republikou Německo o podpoře a vzájemné ochraně investic ze dne 2. října 1990, uveřejněné pod číslem 573/1992 Sb. (dále jen „dohoda o ochraně investic“) – dospěl po provedeném dokazování k následujícím závěrům:

[3] Kupní smlouva ze dne 4. února 2009 uzavřená mezi manžely P. D. (dlužníkem) a J. D. (dále jen „J. D.“) jako prodávajícími a žalobcem jako kupujícími (dále též jen „kupní smlouva“) je absolutně neplatná, neboť prodávající hodlali touto smlouvou převést na kupujícího více nemovitostí, přičemž kupní cena byla sjednána souhrnnou částkou 21 miliónů Kč. Kupní smlouva tedy neobsahuje cenu jednotlivých nemovitostí, což odporuje závěrům obsaženým v „R 67/2004“ jde o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000, uveřejněný pod číslem 67/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále opět jen „R 67/2004“), který je (stejně jako další rozhodnutí Nejvyššího soudu zmíněná níže) dostupný i na webových stránkách Nejvyššího soudu.

[4] I kdyby byla kupní smlouva platná, nemůže být účinná. V době její „účinnosti“ (dne 1. března 2013) byl dlužník již v konkursu a jedinou osobou oprávněnou nakládat s majetkem dlužníka a osobou oprávněnou vykonávat práva a povinnosti související s majetkovou podstatou příslušející jinak dlužníku, byl od 4. listopadu 2011 insolvenční správce dlužníka. Dlužník (prodávající) nemůže být po prohlášení konkursu vázán smluvním projevem své vůle v kupní smlouvě. A jelikož obecně platí, že ze smlouvy se lze domáhat plnění, je-li účinná, nemůže být kupní smlouva o převodu předmětných nemovitostí právním důvodem pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nad rámec uvedeného upozorňuje insolvenční soud na ustanovení § 253 odst. 2 insolvenčního zákona.

[5] Žalobce nemůže uspět s návrhem na vklad do katastru nemovitostí, proto insolvenční soud zamítl (pro nedůvodnost a nehospodárnost) jeho návrh na přerušlení řízení o vylučovací žalobě odůvodněný poukazem na to, že u Městského soudu v Praze je pod sp. zn. 27 C 5/2013 vedeno řízení, v němž se žalobce domáhá vkladu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí.

[6] Žalobce tedy neprokázal, že žalovaný sepsal nemovitosti do majetkové podstaty dlužníka neoprávněně, ani to, že žalobci svědčí právo, které by vylučovalo zařazení nemovitostí do majetkové podstaty. Insolvenční soud má naopak prokázáno, že insolvenční správce sepsal nemovitosti do majetkové podstaty po právu.

[7] K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 8. února 2016, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY), ve znění usnesení ze dne 6. června 2017, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY) [o opravě záhlaví rozsudku se zřetelem ke změně obchodní firmy žalovaného do podoby uvedené v záhlaví tohoto rozsudku], a ve znění usnesení ze dne 23. listopadu 2017, č. j. 176 ICm XY, 104 VSPH XY (MSPH 76 INS XY):

1/ Potvrdil rozsudek insolvenčního soudu (první výrok).

2/ Určil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (druhý výrok).

[8] Odvolací soud – vycházející z ustanovení § 205, § 208, § 224 odst. 1, § 225 a § 246 odst. 1 insolvenčního zákona, z ustanovení § 1 odst. 1 a 2 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a z článku 4 odst. 2 dohody o ochraně investic – dospěl po přezkoumání napadeného rozhodnutí k následujícím závěrům:

[9] Pro aplikaci ustanovení § 225 insolvenčního zákona je zcela použitelná judikatura Nejvyššího soudu k předpokladům, za nichž lze vyhovět žalobě na vyloučení věci ze soupisu majetku konkursní podstaty [§ 19 zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“)]. Podle této

judikatury žaloba musí být podána jinou osobou než úpadcem, v době, kdy soud rozhoduje o vyloučení věci [§ 154 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“)], musejí trvat účinky konkursu a věc musí být nadále sepsána v konkursní podstatě [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2002, sp. zn. 29 Cdo 2086/2000 uveřejněný pod číslem 27/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 27/2003“)].

[10] Žalobce podal včasnou žalobu a v řízení tvrdil a prokazoval, že s dlužníkem a jeho manželkou uzavřel kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitostem za kupní cenu ve výši 21 miliónu Kč, s tím, že podle článku VIII. kupní smlouvy bude podán návrh na vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí nejdříve 31. března 2013 (s ohledem na „odstranění závad uvedených v části C listu vlastnictví“).

[11] U kupní smlouvy se rozlišují její obligační a věcněprávní účinky. Obligačním účinkem platně uzavřené kupní smlouvy je právo kupujícího získat do vlastnictví předmět kupní smlouvy a tomu odpovídající právo prodávajícího získat za předmět kupní smlouvy sjednanou kupní cenu. Věcněprávním účinkem kupní smlouvy je přechod vlastnického práva k předmětu kupní smlouvy. Ten u nemovitostí, které se zapisují do katastru nemovitostí, nastává vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Proávající nemusí být vlastníkem předmětu koupě v době uzavření kupní smlouvy, musí jím však být v době, kdy mají nastat věcněprávní účinky smlouvy.

[12] Žalobce vlastnické právo k nemovitostem nenabyl vzhledem k dohodě (podle § 36 obč. zák.) o odkladu věcněprávních účinků kupní smlouvy (tak, že návrh na vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí bude podán nejdříve 31. března 2013). Insolvenční soud však 3. listopadu 2011 prohlásil konkurs na majetek dlužníka, čímž podle § 268 odst. 1 insolvenčního zákona zaniklo společné jmění dlužníka a J. D. a podle § 246 odst. 1 insolvenčního zákona přešlo na insolvenčního správce právo nakládat s majetkovou podstatou. Proto nebyl úspěšný žalobcův návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ke dni podání žaloby žalobce nebyl, ani se v průběhu řízení nestal, vlastníkem nemovitostí vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

[13] K argumentaci žalobce opírající se o článek 4 odst. 2 dohody o ochraně investic poukazuje odvolací soud na to, že v řízení bylo prokázáno, že do soupisu majetkové podstaty dlužníka byly sepsány nemovitosti, které se jak v době soupisu, tak v době rozhodnutí o žalobě nacházely ve vlastnictví dlužníka (žalobce nabytí tohoto majetku neprokázal). Proto nelze dosud uvažovat o investici do majetku, jež by mohla teoreticky podléhat ochraně podle dohody o ochraně investic.

[14] Pro toto řízení také není podstatný pozdější výsledek řízení ve věci správní žaloby podané žalobcem u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 27 C 5/2013, takže insolvenční soud postupoval správně, jestliže řízení nepřerušil a neprovedl dokazování předmětným spisem. Předmětné nemovitosti též nejsou majetkem, jenž by nepodléhal soupisu majetkové podstaty podle § 208 insolvenčního zákona.

[15] Z výše uvedeného vyplývá, že insolvenční správce sepsal nemovitosti do soupisu majetkové podstaty dlužníka oprávněně a žalobce v řízení neprokázal platné nabytí nemovitostí do svého vlastnictví ani jiné právo, které by vylučovalo jejich zařazení do soupisu majetkové podstaty dlužníka a opravňovalo žalobce domáhat se jejich vyloučení ze soupisu majetkové podstaty.

[16] Závěrem odvolací soud doplňuje, že se neztotožnil se závěry insolvenčního soudu o absolutní neplatnosti kupní smlouvy vzhledem ke způsobu ujednání o ceně. Nešlo o případ srovnatelný s tím, z něž vyšlo rozhodnutí, na něž poukazoval insolvenční soud. O eventuální neplatnosti kupní smlouvy by bylo lze spíše uvažovat na základě odvolací argumentace žalobce, z níž plyne, že žalobce předpokládal, že mu dlužník půjčené finanční prostředky ve výši 21 miliónů Kč vrátí, nebo že se žalobce stane vlastníkem nemovitostí (vše v kontextu článku IX. kupní smlouvy). K těmto otázkám

(zda nešlo o nedovolené ujednání propadné zástavy) by však bylo třeba vést další dokazování za účelem zjištění vůle smluvních stran.

[17] Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost vymezuje ve smyslu ustanovení § 237 o. s. ř. argumentem, že napadené rozhodnutí závisí jednak na vyřešení právní otázky, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, jakož i právní otázky, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Dovolatel namítá (poměřováno obsahem dovolání), že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (dovolací důvod dle § 241a odst. 1 o. s. ř.), a požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

[18] Za dovolacím soudem neřešenou má dovolatel otázku výkladu článku 4 odst. 2 dohody o ochraně investic. Potud namítá, že finanční půjčka dlužníku ve výši 21 miliónů Kč, kapitalizovaná 4. února 2009 formou „novace závazku“, je podle článku 1 odst. 1 písm. a/ dohody o ochraně investic jeho investicí na pořízení nemovitosti v České republice, a podle článku 1 odst. 3 předmětné dohody je investorem. Proto tvrdí, že jeho investice v České republice formou koupě nemovitostí na základě kupní smlouvy podléhá ochraně podle článku 4 odst. 2 dohody o ochraně investic. Tím, že žalovaný odmítl dokončit proces nabytí vlastnictví žalobce k nemovitostem podle kupní smlouvy (tak, že odmítl udělit souhlas se vkladem vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí), a nevyjmul nemovitosti z majetkové podstaty dlužníka, znemožnil dovolateli nabytí vlastnického práva k nemovitostem. Jednal tedy (žalovaný) v rozporu s článkem 4 odst. 2 dohody o ochraně investic, která je pro Českou republiku závazná a má přednost před použitím ustanovení § 205 odst. 2, ve spojení s ustanovením § 206 odst. 1 písm. b/ insolvenčního zákona.

[19] Odvolacímu soudu dovolatel dále vytýká, že na jedné straně neměl kupní smlouvu za neplatnou z důvodů uvedených insolvenčním soudem, na druhé straně uvedl, že o eventuální neplatnosti kupní smlouvy by bylo lze spíše uvažovat v rovině posouzení, zda nešlo o nedovolené ujednání propadné zástavy, k čemuž by však bylo třeba vést další dokazování za účelem zjištění vůle smluvních stran. Přes tento právní názor však odvolací soud nezrušil rozsudek insolvenčního soudu a nevrátil věc k dalšímu řízení; nebyl tak zjištěn skutkový stav věci.

[20] Za rozporný s judikaturou Nejvyššího soudu má dovolatel závěr odvolacího soudu, že insolvenční správce sepsal nemovitosti do soupisu majetkové podstaty dlužníka oprávněně, jelikož dovolatel v řízení neprokázal platné nabytí nemovitostí do svého vlastnictví ani jiné právo, které by vylučovalo jejich zařazení do soupisu majetkové podstaty dlužníka a opravňovalo by dovolatele domáhat se jejich vyloučení ze soupisu majetkové podstaty. K tomu dovolatel poukazuje na závěry obsažené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2006, sp. zn. 29 Odo 312/2003, uveřejněném pod číslem 57/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 57/2007“), z něž cituje tyto právní věty (s nimiž bylo rozhodnutí uveřejněno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek):

„Prohlášení konkursu na majetek jednoho z prodávajících samo o sobě nemá vliv na platnost sjednané kupní smlouvy ani na její obligační účinky. Nedošlo-li po prohlášení konkursu k odstoupení od kupní smlouvy nebo nezanikla-li tato smlouva po prohlášení konkursu jiným způsobem a nejde-li současně o právní úkon neúčinný, i nadále trvá závazek správce konkursní podstaty převést vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího (§ 588 obč. zák.).
Byl-li návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podán kupujícím až po prohlášení konkursu na majetek prodávajícího, není zde překážka, jež by katastrálnímu úřadu bránila v takovém řízení pokračovat; řízení se namísto prodávajícího účastní správce jeho konkursní podstaty (§ 14 odst. 1 písm. d/ ZKV).“

[21] Žalovaný ve vyjádření navrhuje dovolání odmítnout jako nepřípustné, případně zamítnout. Rozpor se závěry plynoucími z R 57/2007 není dle žalovaného dán, když tento judikát podporuje

argumentaci žalovaného. I tam Nejvyšší soud nevyhověl požadavku na vyloučení věci z konkursní podstaty, s tím, že dovolateli (žalobci) nesvědčilo vlastnické právo (pouze obligační právo ze smlouvy). Dovolací argumentaci opírající se o dohodu o ochraně investic nemá žalovaný rovněž za opodstatněnou, uváděje, že taková dohoda nekryje postup, kdy insolvenční správce řádně zahrne do majetkové podstaty nemovitosti, které se v době rozhodnutí o úpadku prokazatelně nacházejí ve vlastnictví dlužníka.

[22] Rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (ve znění účinném od 1. ledna 2014 do 29. září 2017) se podává z bodu 2., článku II, části první zákona č. [296/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony. Srov. k tomu dále (ve vazbě na skutečnost, že incidenční spor byl zahájen před 1. lednem 2014) i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2014, sen. zn. 29 ICdo 33/2014, uveřejněné pod číslem 92/2014 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek.

[23] Dovolání v dané věci je přípustné podle ustanovení § 237 o. s. ř., když pro ně neplatí žádné z omezení přípustnosti dovolání vypočtených v § 238 o. s. ř., a v posouzení dovoláním předestřených právních otázek jde zčásti o věc dovolacím soudem v insolvenčních souvislostech neřešenou a zčásti je napadené rozhodnutí v rozporu s níže označenou judikaturou Nejvyššího soudu.

[24] Nejvyšší soud se - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - zabýval tím, zda je dán dovolací důvod uplatněný dovolatelem, tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

[25] Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

[26] Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

[27] Pro právní posouzení věci jsou rozhodná především následující skutková zjištění (z nichž vyšly oba soudy):

1/ Dlužník a J. D. (jako prodávající) uzavřeli s dovolatelem dne 4. února 2009 kupní smlouvu o převodu nemovitostí, které jsou předmětem vylučovací žaloby v této věci, přičemž předmětem výkladu před oběma soudy byla následující ustanovení kupní smlouvy:

„II.

Touto smlouvou prodává prodávající nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy s veškerými právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu a kupující je do svého vlastnictví přijímá a kupuje za dohodnutou kupní cenu 21.000.000 Kč (...). Kupní cena bude podle shodné vůle účastníků smlouvy uhrazena způsobem a ve lhůtách „uvedeným“ (správně uvedených) v čl. IX této smlouvy.
(...)

VIII.

Prodávající s kupující se dohodli, že návrh na vklad do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště XY, bude podán v rozsahu potřebném k podání návrhu na zahájení řízení na vklad vlastnického práva k prodáváním nemovitostem uvedeným v čl. I. Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, kupující, a to ne dříve než 31. března 2013, s ohledem na nutnost odstranění závad uvedených v části „C“ listu vlastnictví.
(...)

IX.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Smluvní strany shodně prohlašují, že kupující poskytl prodávajícímu půjčky ve výši dohodnuté kupní ceny za převod nemovitostí sjednaný touto smlouvou, sloužící především k pořízení převáděných nemovitostí.

Smluvní strany se dohodly, že dosavadní závazek prodávajícího vrátit půjčené peníze kupujícímu zaniká a nahrazuje se novým závazkem, jehož obsahem je, že prodávající přijal zálohu na kupní cenu převáděných nemovitostí ve výši jejich sjednané ceny a prohlašuje, že mu kupní cena převáděných nemovitostí byla plně uhrazena. Strany sjednávají odkládací podmínku, s tím, že právní účinky této smlouvy nenastanou dříve, nežli dne 1. března 2013. Strany berou na vědomí, že smlouva o převodu nemovitostí nabývá účinnosti vkladem vlastnického právo nabyvatele do katastru nemovitostí, a proto sjednávají odkládací podmínku v té podobě, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, který má být podán kupujícím, může být podán nejdříve 1. března 2013.
(...)

Smluvní strany sjednávají, že kupující se zavazuje převést na prodávajícího vlastnické právo ke stavbám a pozemkům, které jsou v této smlouvě vymezeny jako nemovitosti (...), a to za sjednanou kupní cenu ve výši 110 % kupní ceny sjednané touto smlouvou jako cena za převod nemovitostí, tj. za částku 23.100.000 Kč, a to za předpokladu, že kupní cena mu bude uhrazena zálohově před podpisem této budoucí smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že závazek kupujícího převést na požádání nemovitosti, tvořící předmět převodu podle této smlouvy, vzniká dnem 2. března 2013 a trvá do dne 31. října 2013. Půlnocí ze dne 31. října 2013 na den 1. listopad 2013 tento závazek kupujícího zaniká.“

(...)

Podle ověřovací doložky notáře pak dlužník a J. D. uznali dne 4. června 2013 své podpisy na kupní smlouvě za vlastní.

2/ Insolvenční řízení na majetek dlužníka bylo zahájeno (na základě věřitelského insolvenčního návrhu z 16. května 2011) u insolvenčního soudu 19. května 2011.

3/ Usnesením ze dne 22. září 2011, č. j. MSPH 76 INS XY (zveřejněným v insolvenčním rejstříku téhož dne), zjistil insolvenční soud úpadek dlužníka a insolvenčním správcem dlužníka ustanovil žalovaného.

4/ Podle soupisu majetkové podstaty dlužníka ze dne 27. října 2011, zveřejněného v insolvenčním rejstříku 31. října 2011 (B-3), sepsal žalovaný nemovitosti, které jsou předmětem vylučovací žaloby, do majetkové podstaty dlužníka jako nemovitosti ve vlastnictví dlužníka.

5/ Usnesením ze dne 3. listopadu 2011, č. j. MSPH 76 INS XY (zveřejněným v insolvenčním rejstříku 4. listopadu 2011), prohlásil insolvenční soud konkurs na majetek dlužníka.

6/ Dovolatel podal dne 18. června 2013 návrh na vklad vlastnického práva k nemovitostem podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, který příslušný katastrální úřad zamítl, přičemž u Městského soudu v Praze je pod sp. zn. 27 C 5/2013 vedeno řízení o žalobě, kterou se dovolatel domáhá nahrazení tohoto rozhodnutí katastrálního úřadu.

[28] Pro další úvahy Nejvyššího soudu jsou rozhodná následující ustanovení insolvenčního zákona, zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, a zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) a dohody o ochraně investic:

§ 205 (insolvenčního zákona)

Pojem a rozsah majetkové podstaty

(...)

(2) Podal-li insolvenční návrh věřitel, náleží do majetkové podstaty majetek, který dlužníkovi patřil v době, kdy insolvenční soud nařídil předběžné opatření, kterým zcela nebo zčásti omezil právo

dlužníka nakládat s jeho majetkem, majetek, který dlužníkovi patřil v době, kdy insolvenční soud vydal rozhodnutí o úpadku dlužníka, a majetek, který dlužník nabyt v průběhu insolvenčního řízení po vydání těchto rozhodnutí.

(3) Je-li dlužník spoluvlastníkem majetku podle odstavců 1 a 2, náleží do majetkové podstaty podíl dlužníka na tomto majetku. Majetek podle odstavců 1 a 2 náleží do majetkové podstaty i tehdy, je-li ve společném jmění dlužníka a jeho manžela.

(4) Majetek jiných osob než dlužníka náleží do majetkové podstaty, stanoví-li to zákon, zejména jde-li o plnění z neúčinných právních úkonů. Pro účely zpeněžení se na takový majetek pohlíží jako na majetek dlužníka.

Obsah majetkové podstaty

§ 206 (insolvenčního zákona)

(1) Není-li v tomto zákoně stanoveno jinak, majetkovou podstatu podle § 205 tvoří zejména

(...)

b/ věci movité a nemovité,

(...)

(2) Majetkovou podstatu tvoří dále i příslušenství, přírůstky, plody a užitky majetku uvedeného v odstavci 1.

Vyloučení a vynětí z majetkové podstaty

§ 225 (insolvenčního zákona)

(1) Osoby, které tvrdí, že označený majetek neměl být do soupisu zahrnut proto, že to vylučuje jejich právo k majetku nebo že tu je jiný důvod, pro který neměl být zahrnut do soupisu, se mohou žalobou podanou u insolvenčního soudu domáhat rozhodnutí, že se tento majetek vylučuje z majetkové podstaty.

(2) Žaloba musí být podána proti insolvenčnímu správci, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy osobě uvedené v odstavci 1 bylo doručeno vyrozumění o soupisu majetku, k němuž uplatňuje právo. Lhůta je zachována, dojde-li žaloba nejpozději posledního dne lhůty insolvenčnímu soudu.

(3) Nebyla-li žaloba podána včas, platí, že označený majetek je do soupisu pojat oprávněně. Totéž platí i tehdy, jestliže insolvenční soud žalobu zamítl, nebo jestliže řízení o žalobě zastavil nebo ji odmítl.

(...)

§ 246 (insolvenčního zákona)

(1) Prohlášením konkursu přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Insolvenční správce vykonává zejména akcionářská práva spojená s akciemi zahrnutými do majetkové podstaty, rozhoduje o obchodním tajemství a jiné mlčenlivosti, vystupuje vůči dlužníkovým zaměstnancům jako zaměstnavatel, zajišťuje provoz dlužníkovy podniku, vedení účetnictví a plnění daňových povinností.

(2) Právní úkony podle odstavce 1, které dlužník učinil poté, co oprávnění nakládat s majetkovou podstatou přešlo na insolvenčního správce, jsou proti jeho věřitelům neúčinné.

(...)

§ 133 (obč. zák.)

(...)

(2) Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

(3) Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

§ 588 (obč. zák.)

Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

§ 3028 (o. z.)

(1) Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

(2) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(3) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

Pozemky a stavby

§ 3054 (o. z.)

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

Článek 4 (dohody o ochraně investic)

(...)

2. Investice investorů jedné smluvní strany nesmějí být na území druhé smluvní strany vyvlastněny, znárodněny nebo podřízeny jakémukoliv jinému opatření, jehož výsledek je stejný jako vyvlastnění nebo znárodnění, s výjimkou případů provedených ve veřejném zájmu a zaručující odškodnění. Odškodnění musí odpovídat hodnotě vyvlastněné investice bezprostředně před dobou, kdy skutečně nebo hrozící vyvlastnění, znárodnění nebo jiné podobné opatření bylo veřejně vyhlášeno. Odškodnění musí být vyplaceno bezodkladně a musí zahrnovat obvyklý bankovní úrok až do doby splatnosti; musí být skutečně zhodnotitelné a volně převoditelné. Opatření ke stanovení a výplatě odškodnění musí být provedeno vhodným způsobem nejpozději v době vyvlastnění, znárodnění nebo podobného opatření. Platnost vyvlastnění, znárodnění nebo podobného opatření a výše odškodnění musí být přezkoumatelná v řádném soudním řízení.

[29] V této podobě, pro věc rozhodné, platila citovaná ustanovení insolvenčního zákona již v době zahájení insolvenčního řízení na majetek dlužníka (19. května 2011). Ke dni vydání napadeného rozhodnutí (8. února 2016) doznala změny (s účinností od 1. ledna 2014, po novele provedené zákonem č. [294/2013](#) Sb., kterým se mění zákon č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. [312/2006](#) Sb., o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů) pouze ustanovení § 205 odst. 2 a § 246 odst. 2 insolvenčního zákona. V ustanovení § 205 odst. 2 insolvenčního zákona byla slova „v době, kdy insolvenční soud nařídil předběžné opatření, kterým“ nahrazena slovy „k okamžiku, kdy nastaly účinky předběžného opatření, kterým insolvenční soud“, slova „v době, kdy insolvenční soud vydal“ byla nahrazena slovy „k okamžiku, kdy nastaly účinky“ a slova „po vydání“ byla nahrazena slovy „poté, co nastaly účinky“.

V ustanovení § 246 odst. 2 insolvenčního zákona byla na konci odstavce doplněna slova „ze zákona; § 235 odst. 2 se nepoužije“. Žádná z těchto změn však nemá pro poměry dané věci vliv na její následné právní posouzení.

[30] Ustanovení zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, platila v citované podobě již v době uzavření kupní smlouvy a do 1. ledna 2014, kdy byl tento zákon zrušen zákonem č. [89/2012](#) Sb., občanským zákoníkem, změn nedoznala. Ustanovení § 3028 a § 3054 o. z. platí v citované podobě od 1. ledna 2014 a ustanovení článku 4 odst. 2 dohody o ochraně investic se od uzavření kupní smlouvy nezměnilo.

[31] Ve výše ustaveném právním rámci činí Nejvyšší soud k dovoláním otevřeným právním otázkám následující závěry:

[32] V rozsudku ze dne 29. října 2015, sp. zn. 29 Cdo 683/2011, uveřejněném pod číslem 116/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 116/2016“), Nejvyšší soud shrnul (srov. jeho odstavec [28]), že i v poměrech insolvenční úpravy patří k předpokladům, za nichž může soud vyhovět žalobě o vyloučení majetku z majetkové podstaty podle § 225 odst. 1 insolvenčního zákona (excindační žalobě), ty, jež byly (obdobně) ustaveny judikaturou jako předpoklad úspěšnosti vylučovací žaloby podle § 19 odst. 2 ZKV např. v R 27/2003 nebo v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2003, sp. zn. 29 Odo 604/2001, uveřejněném pod číslem 9/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Tamtéž dodal, že k těmto předpokladům patří, že:

1/ Označený majetek byl insolvenčním správcem příslušného dlužníka vsutku pojat do soupisu majetkové podstaty dlužníka.

2/ Vylučovací žaloba podaná osobou odlišnou od dlužníka došla soudu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy této osobě bylo doručeno vyrozumění insolvenčního správce o soupisu majetku, k němuž tato osoba uplatňuje právo vylučující soupis (k tomu dlužno dodat, že osoba, která tvrdí, že označený majetek do majetkové podstaty nepatří, může podat vylučovací žalobu bez ohledu na to, zda jí bylo doručeno vyrozumění o soupisu tohoto majetku do majetkové podstaty dlužníka, což platí i pro poměry dané věci). Legitimace k podání vylučovací žaloby je dána již tím, že věc byla insolvenčním správcem zařazena (zapsána) do soupisu podstaty.

3/ Žalovaným je insolvenční správce.

4/ V době, kdy soud rozhoduje o vyloučení majetku, trvají účinky konkursu a sporný majetek je nadále sepsán v majetkové podstatě (nebyl v mezidobí ze soupisu majetku vyloučen).

5/ Osoba, která se domáhá vyloučení majetku ze soupisu, prokázala nejen to, že tento majetek neměl (nebo ke dni rozhodnutí o žalobě již nemá) být do soupisu zařazen, nýbrž i to, že právo, které vylučovalo zařazení majetku do soupisu, svědčí jí.

[33] V R 116/2016 však Nejvyšší soud doplnil (a potud je nutno dílčím způsobem korigovat závěry napadeného rozhodnutí), že poslední z uvedených předpokladů může být podle insolvenční úpravy (oproti zákonu o konkursu a vyrovnání nově) nahrazen (jinak naplněn) též tím, že osoba, která se domáhá vyloučení majetku ze soupisu, prokázala nejen to, že tento majetek neměl (nebo ke dni rozhodnutí o žalobě již nemá) být do soupisu zařazen, nýbrž i to, že „tu je jiný důvod, pro který neměl být majetek zahrnut do soupisu“ (srov. odstavec [29] tamtéž). V dotčených souvislostech též vysvětlil, že vylučovací žaloba je i v insolvenčních poměrech svou povahou žalobou určovací, náležitý právní zájem se však u tohoto typu žalob neproказuje (nezkoumá se), neboť plyne přímo z dikce § 225 odst. 1 insolvenčního zákona (odstavec [30] tamtéž), načež shrnul (srov. právní větu R 116/2016, mající základ v odstavci [31]), že žalobce, který se žalobou podle § 225 odst. 1 insolvenčního zákona domáhá vyloučení majetku ze soupisu majetkové podstaty dlužníka s odůvodněním, že označený majetek neměl být do soupisu zařazen proto, že je tu jiný důvod, pro který neměl být zahrnut do soupisu, je k podání vylučovací žaloby aktivně věcně legitimován jen tehdy, zasahuje-li soupis majetku do jeho právní sféry (jeho právní sféry se týká „jiný důvod, pro který neměl být majetek zahrnut do soupisu“).

[34] Závěr odvolacího soudu, že insolvenční správce sepsal předmětné nemovitosti oprávněně do majetkové podstaty dlužníka, plně odpovídá úpravě rozsahu a obsahu majetkové podstaty v ustanoveních § 205 odst. 2 insolvenčního zákona (šlo o insolvenční řízení zahájené věřitelským insolvenčním návrhem) a § 206 odst. 1 písm. b/, odst. 2 insolvenčního zákona.

[35] Při vzniku vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí na základě smlouvy je třeba rozlišovat právní důvod nabytí vlastnického práva (titulus adquirendi) a právní způsob jeho nabytí (modus adquirendi). Smlouva o převodu nemovitostí (zde kupní smlouva) představuje tzv. titulus adquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, ke vzniku vlastnického práva podle ní ještě nedochází; ten nastává (modus adquirendi) až vkladem (intabulací) vlastnického práva do katastru nemovitostí (srov. § 133 odst. 2 obč. zák.). Jinak řečeno, kupní smlouva, kterou se převádí nemovitost, jež je předmětem evidence v katastru nemovitostí, nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligační. Zavazuje zcizitele (prodávajícího) k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele (kupujícího) dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl (srov. již dovolatelem zmíněné R 57/2007, jež potud vychází ze závěrů obsažených v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97, uveřejněného pod číslem 17/2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

[36] V době, kdy insolvenční soud vydal rozhodnutí o úpadku dlužníka (22. září 2011) působily (mohly působit) pouze obligační účinky kupní smlouvy, což ve shodě s ustanovením § 133 odst. 2 obč. zák. (šlo o nemovité věci, které byly předmětem evidence v katastru nemovitostí) znamenalo, že dovolatel vlastnické právo k převáděným nemovitostem nenabyl. Nemovitosti se tudíž ke dni rozhodnutí o úpadku dlužník stále nacházely ve společném jmění dlužníka a J. D., takže v souladu s ustanovením § 205 odst. 3 věty druhé insolvenčního zákona a ve spojení s ustanovením § 206 odst. 1 písm. b/ insolvenčního zákona náležely do majetkové podstaty dlužníka, do které je insolvenční správce správně a důvodně sepsal (podle § 217 a násl. insolvenčního zákona); jiný postup nepřicházel v úvahu bez zřetele k tomu, zda na základě obligačních účinků kupní smlouvy dovolateli trvalo právo, aby na něj prodávající dalším úkonem (návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí) převedli vlastnické právo.

[37] Vklad vlastnického práva dovolatele k předmětným nemovitostem nebyl povolen ani v průběhu insolvenčního řízení vedeného na majetek dlužníka návrh na vklad vlastnického práva dovolatele k nemovitostem podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí podaný až po prohlášení konkursu na majetek dlužníka (18. června 2013) příslušný katastrální úřad zamítl a tento stav se nezměnil ani do vydání napadeného rozhodnutí, což opodstatňuje závěr o setrvání nemovitostí v majetkové podstatě dlužníka.

[38] Zbývá určit, zda na výše uvedených závěrech může něco změnit dohoda o ochraně investic, jejíž aplikace se dovolatel pro poměry dané věci dožaduje. K tomu budiž uvedeno, že nebyl-li v důsledku velmi neobvykle sjednaného (čtyřletého) odkladu návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí řádně (v souladu s ustanovením § 133 odst. 2 obč. zák.) dokončen proces změny vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch dovolatele (což je riziková klauzule, jejíž dobrovolné sjednání v kupní smlouvě dovolatel nezpochybnuje), pak v situaci, kdy nemovitosti zůstaly ve společném jmění dlužníka a J. D., je vyloučeno pokládat soupis nemovitostí do majetkové podstaty za vyvlastnění nebo znárodnění dovolatelovy investice (předem uhrazené kupní ceny), nebo za jakékoliv jiné opatření, jehož výsledek je stejný jako vyvlastnění nebo znárodnění (článek 4 odst. 2 dohody o ochraně investic). Srov. mutatis mutandis při výkladu téže dohody o ochraně investic např. již důvody usnesení velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. března 2012, sp. zn. 31 Cdo 1387/2009, uveřejněné pod číslem 79/2012 Sbírkou soudních rozhodnutí, včetně tam použitých odkazů na judikaturu Ústavního soudu.

[39] Ostatně, možnost domáhat se vylučovací žalobou, podanou u insolvenčního soudu, rozhodnutí,

že se určitý (do majetkové podstaty dlužníka sepsaný) majetek vylučuje z majetkové podstaty, upravuje ustanovení § 225 insolvenčního zákona právě proto, aby osoba v postavení obdobném dovolatelovu mohla v soudním řízení prokázat, že svůj majetek investovala v České republice (tím, že uzavřela kupní smlouvu v postavení kupujícího) způsobem, jenž dovoluje uzavřít, že na základě takové investice splnila podmínky českého právního řádu pro nabytí vlastnického práva ke kupované věci. To se v daném případě nestalo. Nevypořádané peněžité pohledávky věřitelů vůči dlužníku vzniklé před zahájením insolvenčního řízení se pak v insolvenčním řízení vedeném na majetek dlužníka zásadně uplatňují (bez ohledu na to, zda šlo o „investice“ podle dohody o ochraně investic) přihláškou pohledávky do insolvenčního řízení (srov. § 173 a násl. insolvenčního zákona) a totéž platí pro pohledávky nepeněžité (§ 175 věta první insolvenčního zákona); excindační řízení pro ně není vyhrazeno.

[40] K námitkám dovolatele ohledně úvah odvolacího soudu o možné neplatnosti kupní smlouvy ve vazbě na ujednání obsažená v člancích VIII. a IX. kupní smlouvy Nejvyšší soud uvádí, že na řešení těchto otázek napadené rozhodnutí nespočívá. Odvolací soud (jenž pro účely svého rozhodnutí měl kupní smlouvu za platně uzavřenou) zjevně nepokládal za nutné jakkoli zjišťovat, zda by kupní smlouva mohla být neplatná z důvodů, jež toliko naznačil, neboť závěr, že kupní smlouva neplatná je, by opět jen vedl k zamítnutí vylučovací žaloby.

[41] Tento závěr s sebou nese konečné posouzení podaného dovolání jako neopodstatněného. Jestliže Nejvyšší soud přesto přistoupil k dílčí změně napadeného rozhodnutí, učinil tak vzhledem k tomu, že insolvenční soud (a po něm i odvolací soud) přehlédl, že vzhledem k ustanovení § 3054 o. z. se budova č. p. XY stala v průběhu řízení (k 1. lednu 2014) součástí pozemku parc. č. XY (přestala být samostatnou věcí v právním smyslu), což bylo nutné zohlednit ve výrokové části zamítavého výroku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. dubna 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, uveřejněný pod číslem 103/2018 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), v situaci, kdy dosavadní výsledky řízení ukazují, že je možné o věci rozhodnout (§ 243d písm. b/ o. s. ř.) napravil (změnou části napadeného rozhodnutí) dílčí pochybení soudů nižších stupňů zpřesňující podobou zamítavé části výroku rozsudku insolvenčního soudu; ve zbytku pak dovolání zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).

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

Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)