14. 6. 2007

ID: 48657

Odstoupení od kupní smlouvy a exekuce

Odstoupí-li od kupní smlouvy prodávající až poté, kdy již byl proti kupujícímu vydán exekuční příkaz na prodej nemovitosti, již kupující nabyl od prodávajícího kupní smlouvou, která byla uzavřena ještě před nařízením exekuce a na základě níž bylo vlastnické právo pro kupujícího vloženo do katastru nemovitostí rovněž před nařízením exekuce, nebrání okolnost, že posléze došlo k pozbytí vlastnického práva povinného (kupujícího) k předmětné nemovitosti s účinky rovněž před nařízením exekuce, provedení exekuce. Prodávající, jemuž se obnovilo vlastnické právo k nemovitosti v mezidobí postižené exekucí, se může po vydání exekučního příkazu bránit pouze postupem podle ustanovení § 267 odst. 1 o.s.ř., tj. žalobou proti oprávněnému na vyloučení nemovitosti z exekuce.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 20 Cdo 318/2006, ze dne 17.4.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. K., zastoupeného advokátem, proti žalované Č. s., a.s., za účasti Mgr. P. F., soudní exekutorky Exekutorského úřadu v O., jako vedlejší účastnice na straně žalované, o vyloučení věcí z exekuce, vedené u Okresního soudu v Jičíně pod sp. zn. 5 C 198/2004, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 9. 2005, č.j. 25 Co 111/2005-55, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 9. 2005, č.j. 25 Co 111/2005-55, se zrušuje a věc se tomuto soudu vrací k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

V záhlaví uvedeným rozhodnutím krajský soud potvrdil rozsudek ze dne 2. 12. 2004, č.j. 5 C 198/2004-46, kterým Okresní soud v Jičíně zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal vyloučení označených nemovitostí z exekuce. Odvolací soud převzal skutková zjištění, která učinil po provedeném dokazování soud prvního stupně, a ve shodě s ním i uzavřel, že vlastnické právo žalobce – tj. právo nepřipouštějící ve smyslu § 267 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř."), exekuci k postiženému majetku – nebylo prokázáno. Na rozdíl od soudu prvního stupně, podle něhož odstoupení žalobce od kupní smlouvy mělo za následek pouze zrušení závazkového vztahu smluvních stran a nikoliv (bez dalšího) obnovení vlastnictví žalobce k prodaným nemovitostem, odvolací soud zaujal názor, že odstoupením od smlouvy zaniká samotný právní titul, obnovují se vlastnické vztahy panující před jejím uzavřením a následnému zápisu (záznamem) práva do katastru nemovitostí svědčí jen deklaratorní účinky. Nicméně však dále uzavřel, že (i) pro posouzení existence práva nepřipouštějícího exekuci ve smyslu § 267 odst. 1 o.s.ř. je rozhodný stav v době nařízení exekuce. Ten byl v dané věci takový, že podle kupní smlouvy ze dne 16. 11. 2001, kterou žalobce prodal L. Z. označené nemovitosti, a podle údajů v katastru nemovitostí, svědčilo L. Z. k označeným nemovitostem vlastnické právo v době nařízení exekuce. Usnesením ze dne 5. 4. 2004, č.j. 5 Nc 4055/2004-5, nařídil Okresní soud v Jičíně exekuci na majetek povinné (L. Z.), jejímž provedením pověřil Mgr. P. F., soudní exekutorku, a ta exekuční příkazem ze dne 2. 7. 2004, č.j. EX 635/04-4, rozhodla o provedení exekuce prodejem nemovitostí L. Z. Exekuční příkaz byl dne 18. 8. 2004 (spolu s usnesením o nařízení exekuce) doručen povinné L. Z. Následně dne 25. 8. 2004 žalobce podle § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák."), od kupní smlouvy odstoupil. K nařízení exekuce tak podle odvolacího soudu došlo v souladu s ustanovením § 37 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti /exekuční řád/ a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona č. 120/2001 Sb.").

Rozhodnutí odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. Nesprávné právní posouzení věci spatřoval v tom, že mu odvolací soud odepřel ochranu jeho vlastnického práva tím, že nesprávně vyložil ustanovení § 267 odst. 1 o.s.ř. Jako otázku zásadního právního významu vymezil, zda „platné odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti podle § 48 odst. 2 OZ prodávajícím učiněné v době, kdy ohledně těchto nemovitostí byla k vymožení peněžité pohledávky za kupující, nařízena exekuce jejich prodejem, působí zánik možnosti realizovat exekuci prodejem těchto nemovitostí a je důvodem k vyloučení nemovitostí z exekuce vedené proti kupující na základě excindační žaloby podané prodávajícím". Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů

obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud věc projednal podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 3. 2005 (čl. II, bod 3. zákona č. 59/2005 Sb.).

Dovolání je ve smyslu § 236 odst. 1 o.s.ř. přípustné, protože směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (§ 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3). Ten se připíná k právní otázce, jíž se Nejvyšší soud dosud nezabýval, tj. k otázce, zda-li odstoupení od kupní smlouvy, týkající se převodu nemovitostí, provedené prodávajícím v době, kdy již byla na majetek kupující nařízena exekuce a nemovitosti, jež byly předmětem kupní smlouvy, byly postiženy exekučním příkazem na prodej nemovitostí, přičemž účinky odstoupení nastaly před nařízením exekuce, zakládá pro prodávajícího právo domáhat se vyloučení nemovitostí z exekuce postupem podle § 267 odst. 1 o.s.ř., či nikoliv.

Dovolání je důvodné.

Právní posouzení je ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. 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.

Podle § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., nestanoví–li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Podle § 267 odst. 1 o.s.ř. právo k majetku, které nepřipouští výkon rozhodnutí, lze uplatnit vůči oprávněnému návrhem na vyloučení majetku z výkonu rozhodnutí v řízení podle třetí části tohoto zákona.

Podle § 48 odst. 1 obč. zák. od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto.

Podle § 48 odst. 2 obč. zák. odstoupením se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Podle § 154 odst. 1 o.s.ř. pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení.

Rozhodovací praxe soudů (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1222/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 11, ročník 1997 pod č. 89, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2125/99, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 12, ročník 2000 pod č. 139 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2004, sp. zn. 20 Cdo 1058/2003) a právní teorie (srov. Kurka, V., Drápal, L.: Výkon rozhodnutí v soudním řízení, Linde Praha, a.s. 2004, str. 825) jsou zajedno v tom, že při rozhodování o excindační žalobě soud zohledňuje skutečnosti, k nimž nebylo možné při nařízení výkonu rozhodnutí (exekuce) přihlédnout, neboť tu v té době ještě nebyly. Přejde-li tedy z jakýchkoliv důvodů po nařízení exekuce a po vydání exekučního příkazu na prodej nemovitosti vlastnické právo z povinné osoby na jinou osobu, nebrání tato skutečnost sama o sobě provedení exekuce prodejem nemovitostí. Osoba, která se stala novým vlastníkem nemovitosti a jejíž věc byla postižena exekucí, se může po vydání exekučního příkazu bránit pouze postupem podle ustanovení § 267 odst. 1 o.s.ř., tj. žalobou proti oprávněnému na vyloučení nemovitosti z exekuce. Pravomocné rozhodnutí soudu o žalobě podle ustanovení § 267 odst. 1 o.s.ř. je důvodem k zastavení exekuce v rozsahu vydaného exekučního příkazu, jímž se postihuje nemovitost prodejem (§ 268 odst. 1 písm. f/ o.s.ř.). Obdobně se postupuje, jak již dovodila soudní praxe, i v případě, kdy je v průběhu exekučního řízení povolen vklad vlastnického práva pro jinou osobu s účinky předcházejícími nařízení exekuce (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2004, sp. zn. 20 Cdo 1058/2003). V souladu s výše uvedenými názory pak lze dovodit i to, že také v případě, odstoupí-li od kupní smlouvy prodávající až poté, kdy již byl proti kupujícímu vydán exekuční příkaz na prodej nemovitosti, již kupující nabyl od prodávajícího kupní smlouvou, která byla uzavřena ještě před nařízením exekuce a na základě níž bylo vlastnické právo pro kupujícího vloženo do katastru nemovitostí rovněž před nařízením exekuce, nebrání okolnost, že posléze došlo k pozbytí vlastnického práva povinného (kupujícího) k předmětné nemovitosti s účinky rovněž před nařízením exekuce, provedení exekuce. Prodávající, jemuž se obnovilo vlastnické právo k nemovitosti v mezidobí postižené exekucí, se může po vydání exekučního příkazu bránit pouze postupem podle ustanovení § 267 odst. 1 o.s.ř., tj. žalobou proti oprávněnému na vyloučení nemovitosti z exekuce, jak se i v souzené věci stalo. Řízení o vylučovací žalobě je řízení sporným, které probíhá podle části třetí o.s.ř. Pro rozhodnutí o vyloučení věci, k níž je tvrzeno právo nepřipouštějící exekuci, z exekuce bude rozhodující stav v době vyhlášení rozsudku a nikoliv stav, jaký tu byl v době nařízení exekuce (srovnej i Kurka, V., Drápal, L.,: Výkon rozhodnutí v soudním řízení, Linde Praha, a.s., 2004, str. 522). Odvolací soud vycházel z

jiného právního názoru a v důsledku toho se posouzením, zda žalobce odstoupil od smlouvy platně, ačkoliv to bylo třeba, nezabýval.

Vzhledem k uvedenému lze uzavřít, že právní posouzení věci odvolacím soudem je ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. nesprávné; protože na tomto posouzení napadené rozhodnutí spočívá, dovolací soud je podle § 243b odst. 2, věty za středníkem o.s.ř. zrušil a věc odvolacímu soudu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta první o.s.ř.).

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

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)