2. 9. 2004

ID: 27904

Odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitostí

Jestliže odstoupením prodávajícího od kupní smlouvy o převodu nemovitostí, zapsaných v katastru nemovitostí, došlo ke zrušení smlouvy, pak k tomu, aby bylo obnovené vlastnické právo prodávajícího k nemovitostem zapsáno v katastru nemovitostí, je potřeba součinnosti kupujícího k sepisu notářského zápisu, jehož obsahem bude prohlášení účastníků smlouvy, že odstoupením ....

Jestliže odstoupením prodávajícího od kupní smlouvy o převodu nemovitostí, zapsaných v katastru nemovitostí, došlo ke zrušení smlouvy, pak k tomu, aby bylo obnovené vlastnické právo prodávajícího k nemovitostem zapsáno v katastru nemovitostí, je potřeba součinnosti kupujícího k sepisu notářského zápisu, jehož obsahem bude prohlášení účastníků smlouvy, že odstoupením kupujícího od kupní smlouvy byla smlouva zrušena. Na základě tohoto zápisu provede katastrální úřad zápis obnoveného vlastnického práva kupujícího záznamem. Pokud kupující takovou součinnost prodávajícímu neposkytne, může prodávající dosáhnout zápisu obnoveného vlastnického práva k nemovitostem jen prostřednictvím soudního rozhodnutí, kterým bude určeno, že je vlastníkem převáděných nemovitostí, a na jehož základě bude proveden nový zápis v katastru nemovitostí.

Pokud prodávající podá vůči kupujícímu žalobu na určení vlastnického práva k nemovitosti, nelze než dovodit, že bude mít naléhavý právní zájem na určení, že je vlastníkem nemovitosti ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ jen tehdy, jestliže sám plnění, které z této smlouvy dostal, tj. kupní cenu vrátil, případně jestliže současně s touto žalobou na určení podá žalobu na vyklizení kupujícího z nemovitosti oproti vrácení kupní ceny.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 534/2002, ze dne 16.6.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: A) M. K., a B) J. K., zastoupených advokátkou, proti žalovaným: 1) M. K., a 2) M. K., zastoupeným advokátem, o určení vlastnictví k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Prostějově pod sp. zn. 8 C 106/96, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. února 2001, č. j. 19 Co 660/99-47, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. února 2001, č.j. 19 Co 660/99-47, a rozsudek Okresního soudu v Prostějově ze dne 21. prosince 1998, č. j. 8 C 106/96-38, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Prostějově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Prostějově (dál jen „soud prvního stupně") rozsudkem z 21. 12. 1998, č. j. 8 C 106/96-38, určil, že žalobci „mají ve společném jmění manželů dům č. p. 105 se zast. plochou p. č. 215 a zahradu, vše v k. ú. L.", a rozhodl o nákladech řízení.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem z 28. 2. 2001, č. j. 19 Co 660/99-47, rozsudek soudu prvního změnil jen ve výroku o nákladech řízení, jinak ho potvrdil a rozhodl o nákladech řízení.

Soudy obou stupňů dospěly k závěru, že předmětné nemovitosti jsou ve společném jmění žalobců jako manželů. Žalobci sice prodali nemovitosti kupní smlouvou z 27. 9. 1994 (s účinky vkladu práva k 28. 9. 1994) žalovaným za sjednanou kupní cenu 100.000 Kč, avšak od této smlouvy ve smyslu § 517 odst. 1 ObčZ odstoupili. Žalovaní totiž ani v dodatečné lhůtě, kterou jim žalobci stanovili v dopise z 3. 9. 1996, který byl žalovaným doručen, nedoplatek kupní ceny, který podle žalobců činil 52.000 Kč, podle žalovaných 23.500 Kč, žalobcům nezaplatili. V uvedeném dopise žalobci žalovaným také sdělili, že pro případ nezaplacení nedoplatku kupní ceny uplynutím dodatečné lhůty od kupní smlouvy odstupují. Soudy obou stupňů se shodly, že není podstatné, kolik činil nedoplatek kupní ceny, když je nesporné, že celá kupní cena zaplacena nebyla. Dále dovodily, že odstoupením žalobců od kupní smlouvy došlo ve smyslu § 48 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) ke zrušení smlouvy od jejího počátku a žalobci jsou tak vlastníky těchto nemovitostí. Naléhavý právní zájem na žalovaném určení ve smyslu § 80 písm c) OSŘ spatřovaly soudy v tom, že jako vlastníci nemovitostí jsou v katastru nemovitostí dosud zapsáni žalovaní, když po odstoupení žalobců od kupní smlouvy jim neposkytli potřebnou součinnost k zápisu vlastnického práva žalobců. Žalovaní v domě, který byl předmětem kupní smlouvy, dosud bydlí a užívají také převáděné pozemky, přičemž z peněz zaplacených na kupní cenu jim žalobci nic nevrátili.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání. Setrvávají na tom, že dlužný nedoplatek kupní ceny činí jen 23.500 Kč, který jsou žalovaní ochotni kdykoliv doplatit, ale žalobci požadují částku vyšší a ohledně toho vznikl spor. Toho žalobci využili, od kupní smlouvy odstoupili, aniž vrátili žalovaným jejich plnění, když po odstoupení od smlouvy mají účastníci smlouvy povinnost plnění vrátit. Žalovaní dále namítají, že „došlo-li k odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí, která byla již registrována, odstoupením se registrace neruší. Náprava se může stát jen registrovaným zpětným převodem nebo při nesouhlasu druhé strany vlastnickou žalobou na vyklizení nemovitosti.“ Žalovaní navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalobci navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto. Poukazují na to, že kupní cena nebyla žalovanými v plné výši zaplacena a že žalovaní jim odmítli po odstoupení od kupní smlouvy poskytnout součinnost při zápisu jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí. Obrátili se také na žalované ohledně vyklizení nemovitostí s návrhem na vypořádání vzájemných plnění, ale žalovaní s nimi odmítli jednat.

Nejvyšší soud podle bodu 17, hlavy prvé, části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastníky řízení, že je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. b) OSŘ a že v řízení nedošlo k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. l OSŘ ani jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 1 písm. d) OSŘ, tj. že rozhodnutí spočívá ne nesprávném právním posouzení věci. Žalovaní sice uvedli, že uplatňují také dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ, avšak podle obsahu dovolání žádné námitky proti skutkovým zjištěním odvolacího soudu nevznesli.

Výkladem § 48 odst. 2 ObčZ, pro případ odstoupení od kupní smlouvy, jejímž předmětem byly nemovitosti, se zabýval Nejvyšší soud v rozsudku z 11. 3. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97 publikovaném v časopise Právní rozhledy č. 8/1998, str. 419, v němž uvedl, že „Podle ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ převádí-li se nemovitost na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Podle ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ se odstoupením od smlouvy smlouva od počátku ruší, není li právním přepisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Pokud prodávající v souladu se zákonem odstoupí od kupní smlouvy, kterou převedl nemovitost, nepřevádí se na něj nemovitost zpět na základě smlouvy, ale okamžikem účinnosti odstoupení zanikají účinky převodu nemovitosti na kupujícího a obnovuje se původní stav. I když je tedy po účinnosti odstoupení od smlouvy zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti kupující ze zrušené smlouvy, není jejím vlastníkem poté, co zanikl právní titul, který jeho vlastnické právo založil. Z uvedeného vyplývá, že jestliže prodávající účinně odstoupil od smlouvy o přechodu nemovitostí, může soud určit jeho vlastnické právo k nemovitosti, která se smlouvou převáděla, s důsledky podle § 7 zákona č. 265/1992 Sb. v novelizovaném znění právě proto, že odstoupením od smlouvy jeho vlastnické právo obnovilo".

Uvedené závěry jsou použitelné i v dané věci, když lze jen doplnit, že k převodu vlastnického práva k nemovitostem kupní smlouvou dochází po 1. 1. 1993, kdy byl zákonem č. 264/1992 Sb. změněn § 133 ObčZ, nikoli registrací této smlouvy, jak zmiňují žalovaní v dovolání, ale vkladem práva do katastru nemovitostí.

Z toho vyplývá, že je správný závěr odvolacího soudu, že platným odstoupením žalobců jako prodávajících od předmětné kupní smlouvy, uzavřené se žalovanými jako kupujícími 27. 9. 1994, došlo ke zrušení této smlouvy a vlastnické právo žalobců k nemovitostem se obnovilo.

Podle konstantní judikatury je naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ dán, jestliže žalobce, který tvrdí, že je vlastníkem nemovitostí, není jako jejich vlastník v katastru nemovitostí zapsán (k tomu srov. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích z 31. 10. 1994 sp. zn. 7 Co 2368/94, publikovaný v časopise v časopise Soudní rozhledy č. 2/95 str. 25).

Další otázkou však zůstává, zda je dán naléhavý právní zájem na určení obnoveného vlastnického práva prodávajícího k nemovitostem po odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy, tj. po zrušení této smlouvy, ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ, jestliže prodávající nevrátil kupujícímu kupní cenu jako plnění, které od kupujícího podle této smlouvy dostal.

Jestliže odstoupením prodávajícího od kupní smlouvy o převodu nemovitostí, zapsaných v katastru nemovitostí, došlo ke zrušení smlouvy, pak k tomu, aby bylo obnovené vlastnické právo prodávajícího k nemovitostem zapsáno v katastru nemovitostí, je podle § 5 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění novely provedené zákonem č. 89/1996 Sb., potřeba součinnosti kupujícího k sepisu notářského zápisu, jehož obsahem bude prohlášení účastníků smlouvy, že odstoupením kupujícího od kupní smlouvy byla smlouva zrušena. Na základě tohoto zápisu provede katastrální úřad zápis obnoveného vlastnického práva kupujícího záznamem. Pokud ovšem kupující takovou součinnost prodávajícímu neposkytne, může prodávající dosáhnout zápisu obnoveného vlastnického práva k nemovitostem jen prostřednictvím soudního rozhodnutí, kterým bude určeno, že je vlastníkem převáděných nemovitostí, a na jehož základě bude proveden nový zápis v katastru

nemovitostí.

Z uvedeného vyplývá, že odstoupením prodávajícího od kupní smlouvy, jejímž předmětem byly nemovitosti, se kupní smlouva ruší, avšak restituce vlastnického práva prodávajícího v širším slova smyslu, to je nejen z hlediska hmotného práva, ale i jeho zápisu v katastru nemovitostí, vyžaduje „vrácení tohoto práva kupujícím do katastru nemovitostí“, a to buď dobrovolně nebo cestou soudního rozhodnutí.

Podle § 457 ObčZ je-li smlouva neplatná nebo byla–li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. V případě zrušení kupní smlouvy o nemovitosti to znamená, že kupující je povinen vrátit prodávajícímu nemovitost včetně poskytnutí součinnosti k zápisu obnoveného práva prodávajícího v katastru nemovitostí. Naproti tomu prodávající je povinen vrátit převzatou kupní cenu a rovněž poskytnout součinnost k tomu, aby byl namísto kupujícího v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti zapsán. Pokud tedy prodávající podá vůči kupujícímu žalobu na určení vlastnického práva k nemovitosti, nelze než dovodit, že bude mít naléhavý právní zájem na určení, že je vlastníkem nemovitosti ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ jen tehdy, jestliže sám plnění, které z této smlouvy dostal, tj. kupní cenu vrátil, případně jestliže současně s touto žalobou na určení podá žalobu na vyklizení kupujícího z nemovitosti oproti vrácení kupní ceny. V této souvislosti lze zmínit, že Nejvyšší soud uvedl již v rozsudku z 11. července 2002, sp. zn. 22 Cdo 1988/2000, publikovaném pod C 1303 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck, že kumulaci žaloby na určení vlastnického práva se žalobou na plnění, např. na vyklizení nemovitosti, nelze vyloučit.

Jestliže žalobci po odstoupení od kupní smlouvy nevrátili žalovaným kupní cenu, kterou podle zrušené kupní smlouvy od žalovaných dostali, ani nepodali žalobu na vyklizení žalovaných z převáděných nemovitostí oproti vrácení kupní ceny, není naléhavý právní zájem na žalovaném určení ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ dán. Právní posouzení věci odvolacím soudem je tedy nesprávné a proto byl rozsudek odvolacího soudu zrušen. Protože důvod zrušení platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, byl zrušen i jeho rozsudek a věc byla soudu prvního stupně vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. l a 2 OSŘ).

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

Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)

- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)