

Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti

Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu. Platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. zrušují (zanikají) od počátku obligační a věcné (věcněprávní) účinky smlouvy, na základě které nabyt (měl nabyt) účastník smlouvy vlastnické právo, a ve vlastnictví nemovitosti je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví nikdy nedošlo; to platí i tehdy, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zrušení smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobré víře, že se stal jejím vlastníkem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu české republiky sp.zn. 26 Odo 1239/2005 ze dne 7.6.2007, Stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005 a rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 31 Cdo 2808/2004 ze dne 14.6.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce M. V., zastoupeného advokátem, proti žalované C. T., s.r.o., zastoupené advokátem, o určení vlastnictví, vedené u Okresního soudu v Havlíčkově Brodě pod sp.zn. 8 C 91/2002, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. dubna 2005, č.j. 17 Co 219/2004-341, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. dubna 2005, č.j. 17 Co 219/2004-341, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal po částečném zpětvzetí žaloby (ohledně určení vlastnictví objektu občanské vybavenosti - čerpací stanice pohonných hmot) určení svého vlastnického práva k pozemku označenému v žalobě (na němž je umístěn objekt čerpací stanice) a k technologickému zařízení čerpací stanice s odůvodněním, že kupními smlouvami ze dne 23. 10. 1998 a další kupní smlouvou ze dne 13. 5. 1999, prodal objekt občanské vybavenosti - čerpací stanici - a technologické zařízení a vybavení k této čerpací stanici a dále pozemek, na němž je objekt čerpací stanice umístěn, společnosti L., s.r.o., která následně kupní smlouvou ze dne 6. 1. 2000 prodala čerpací stanici s technologickým zařízením a vybavením a s pozemkem žalované s účinky vkladu do katastru nemovitostí (ohledně pozemku) ke dni 3. 4. 2000. Dopisem ze dne 11. 10. 2001 žalobce od výše uvedených kupních smluv odstoupil pro nezaplacení kupní ceny společností L., s.r.o. Na základě požadovaného určení chtěl žalobce dosáhnout změny v zápisu v katastru nemovitostí, v němž je jako vlastník pozemku vedena žalovaná.

Okresní soud v Havlíčkově Brodě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 16. 1. 2004, č.j. 8 C 91/2002-262, výrokem I. určil, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. st. 973 - zastavěné plochy a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v H. B. pro obec a katastrální území G. J. a technologického zařízení čerpací stanice, sestávajícího se ze tří kovových nádrží pro uskladnění pohonných hmot a osmi výdejních stojanů pro čerpání pohonných hmot, včetně propojovacích potrubních rozvodů. Výrokem II. zastavil řízení o určení, že žalobce je také vlastníkem objektu občanské vybavenosti (čerpací stanice pohonných hmot). Výrokem III. uložil žalovanému povinnost nahradit žalobci náklady řízení. Dalšími výroky uložil žalobci (výrok IV.) a žalovanému (výrok V.) povinnost uhradit náklady řízení České republice.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Hradci Králové (odvolací soud) rozsudkem ze dne 18. 4. 2005, č.j. 17 Co 219/2004-341, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu na určení, že žalobce je vlastníkem pozemku a technologického zařízení čerpací stanice zamítl (výrok I.). Výroky II. a III. rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit náklady řízení.

Odvolací soud vzal za prokázané, že žalobce učinil úkon odstoupení od kupních smluv uzavřených se společností L., s.r.o. (nyní J.D. O. s.r.o.) dopisem ze dne 11. 10. 2001, doručeným této společnosti 19. 10. 2001, čímž se právní úkon odstoupení stal perfektním. Pro odstoupení v režimu občanského zákoníku podle názoru odvolacího soudu platí, že se smlouva od samého počátku ruší. Jestliže však v mezidobí nabude vlastnictví k věci třetí osoba v dobré víře, že jí věc patří, nemohou být její vlastnické poměry odstoupením dotčeny. V dané věci se stala vlastníkem pozemku, čerpací stanice a technologického zařízení žalovaná dříve než žalobce odstoupil od kupních smluv. Vlastnické právo k nemovitostem žalovaná nabyla na základě smlouvy ze dne 6. 1. 2000, s vkladem práva do katastru nemovitostí povoleným 10. 5. 2000 s účinky ke dni 3. 4. 2000. Odvolací soud oproti soudu prvního stupně vyloučil, že by odstoupením od smlouvy zaniklo vlastnické právo žalované, která je nabyta od vlastníka, neboť občanský zákoník takový důvod ztráty vlastnictví nezná. Naopak uzavřel, že po odstoupení od původní smlouvy nezaniká dříve řádně nabyté vlastnické právo dalšího nabyvatele. Původní prodávající (žalobce) nezůstane bez ochrany. Není-li možné vrátit původní věc, musí být poskytnuta peněžitá náhrada (§ 458 odst. 1 obč. zák.). Odvolací soud se (na rozdíl od soudu prvního stupně) nezabýval zjištěním, zda technologické zařízení, sestávající ze tří kovových nádrží pro uskladnění pohonných hmot a z osmi výdejných stojanů pro čerpání pohonných hmot včetně propojovacích potrubních rozvodů, je součástí nebo příslušenstvím pozemku nebo čerpací stanice anebo samostatnou věcí. Poukázal na ustanovení § 351 odst. 1 obč. zák., ze kterého dovodil, že i kdyby bylo technologické zařízení samostatnou movitou věcí a jeho režim se řídil obchodním zákoníkem, nemohlo by to vést k úspěchu žalobce, neboť pro obchodní vztahy platí, že práva a povinnosti zanikají při odstoupení až teprve k okamžiku zániku smlouvy odstoupením. Žalovaná by se tedy i v tomto případě stala vlastníkem technologického zařízení.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. Jako dovolací důvod uplatnil § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Odvolacímu soudu vytýká jeho závěr, že odstoupení od kupní smlouvy v režimu občanského zákoníku nemá za následek zánik vlastnického práva třetí osoby, která v mezidobí - než došlo k odstoupení - nabyla vlastnictví k předmětu převodu. Odvolací soud se tímto rozhodnutím odchýlil od ustálené rozhodovací praxe soudů a nerespektoval ani stanoviska vydaná Nejvyšším soudem ČR. Závěrem navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaná se ve vyjádření k dovolání ztotožnila se závěry odvolacího soudu. Podle žalované se soudy ve své rozhodovací praxi přiklánějí k názoru, v souladu se zásadou ochrany dobré víry, že odstoupení od smlouvy má pouze obligačně právní účinky a právní režim po odstoupení upravují ustanovení o bezdůvodném obohacení. Výklad, který zaujal soud prvního stupně považuje již za překonaný. Žalovaná navrhla zamítnutí dovolání.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. [59/2005](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 18. dubna 2005, tedy po 1. dubnu, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, avšak po řízení provedeném podle dosavadních předpisů (srov. čl. II., bod 2. a 3. přechodných ustanovení zákona č. [59/2005](#) Sb.), Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [59/2005](#) Sb. (dále jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku.

Napadeným rozsudkem byl rozsudek soudu prvního stupně změněn ve výroku o určení vlastnictví, tj. ve výroku, proti němuž dovolání směřuje. Přípustnost dovolání proti tomuto měnícímu výroku vyplývá z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť zde bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

Z ustanovení § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. vyplývá, že dovolací soud je vázán rozsahem dovolání a uplatněným dovolacím důvodem, včetně jeho obsahového vymezení dovolatelem. Obligatorně se zabývá pouze vadami vyjmenovanými v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř. a dále jinými vadami řízení, pokud měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatel takové vady nenamítá a jejich existence nevyplývá ani z obsahu spisu. Předmětem přezkumu v dovolacím řízení tedy bylo právní posouzení, zda odstoupení původního převodce od smlouvy o převodu vlastnictví v právním režimu občanského zákoníku má či nemá za následek zánik vlastnického práva třetí osoby, která v mezidobí nabyla vlastnictví k předmětu převodu od právního nástupce původního převodce.

Právní posouzení 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.

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 od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Nejednotná rozhodovací praxe dovolacího soudu v otázce, zda se obnovuje vlastnické právo původního převodce, který od smlouvy o převodu vlastnictví odstoupil, i v případě, že jeho právní nástupce před odstoupením od smlouvy nemovitost platně převedl na další osobu (jež se projevila i v odlišném rozhodování soudů obou stupňů v této věci) byla sjednocena Stanoviskem občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005, uveřejněným ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek sešit 5, ročník 2006, pod č. 40 a přijatým k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nejvyšší soud tam uvedl: „Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu. V rozsudku ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 5, ročník 2007 pod č. 46, pak velký senát Nejvyššího soudu ještě dále uvedl: „Platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. zrušují (zanikají) od počátku obligacní a věcné (věcněprávní) účinky smlouvy, na základě které nabyt (měl nabyt) účastník smlouvy vlastnické právo, a ve vlastnictví nemovitosti je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví nikdy nedošlo; to platí i tehdy, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zrušení smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobré víře, že se stal jejím vlastníkem“. Právní názor, který zaujal odvolací soud, je v rozporu s nyní sjednocenou rozhodovací praxí dovolacího soudu. Je tedy v rozporu s hmotným právem.

Za této situace byl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. uplatněn opodstatněně, a proto Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)