

Právní skutečnost, působící zpětně

Sama okolnost, že určitá právní skutečnost působí zpětně, neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Sama okolnost, že určitá právní skutečnost působí zpětně, neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1625/2001, ze dne 16.1.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce PF ČR, zastoupeného advokátem, proti žalovanému Stavebnímu bytovému družstvu S. v P., zastoupenému advokátem, o určení neplatnosti kupní smlouvy a o určení vlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 23 C 13/98, o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 29 Co 443/2000-151, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 29 Co 443/2000-151, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 21. dubna 2000, č. j. 23 C 13/98-136, ve výrocích II. a IV, kterými bylo rozhodnuto, že „že parcely č. 3441/8 o výměře 15 m² - louka, 3441/9 o výměře 70 m² - louka, 3441/10 o výměře 80 m² - louka, 3441/11 o výměře 78 m² - louka, 3441/13 o výměře 91 m² - louka a 3441/14 o výměře 11.851 m² - louka, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu P. na listu vlastnictví č. 2172 pro katastrální území M., jsou ve vlastnictví České republiky a ve správě žalobce PF ČR“, a rozhodnuto o náhradě nákladů řízení, se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 4 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 4 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 21. dubna 2000, č. j. 23 C 13/98-136, výrokem I. zamítl „žalobu na určení, že kupní smlouva ze dne 7. 1. 1997, uzavřená mezi žalobcem a žalovaným ohledně částí parcely č. 3441 v katastrálním území M., obec Hl. m. P., vytvořených geometrickým plánem č. 1263 - 152/96, zpracovaným dne 10. 12. 1996 geodetickou kanceláří P. se sídlem v P. 5 a označených tímto geometrickým plánem jako parcely č. parc. 3441/8 o výměře 15 m², 3441/9 o výměře 70 m², 3441/10 o výměře 80 m², 3441/11 o výměře 78 m², 3441/13 o výměře 91 m² a 3441/14 o výměře 11.851 m² je neplatná“, výrokem II. určil, „že parcely č. 3441/8 o výměře 15 m² - louka, 3441/9 o výměře 70 m² - louka, 3441/10 o výměře 80 m² - louka, 3441/11 o výměře 78 m² - louka, 3441/13 o výměře 91 m² - louka a 3441/14 o výměře 11.851 m² - louka, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu P. na listu vlastnictví č. 2172 pro katastrální území M., jsou ve vlastnictví České republiky a ve správě žalobce PF ČR“, výrokem III. zamítl „žalobu na určení, že žalovaný je povinen strpět k nemovitostem zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch České republiky a správy žalobce, a to k parcelám č. parcely 3441/8 o výměře 15 m² - louka, 3441/9 o výměře 70 m² - louka, 3441/10 o výměře 80 m² - louka, 3441/11 o výměře 78 m² - louka, 3441/13 o výměře 91 m² - louka a 3441/14 o výměře 11.851 m² - louka“ a výrokem IV. rozhodl o nákladech řízení.

Žalobce se domáhal určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky řízení 7. 1. 1997 ohledně části parcely č. 3441 v katastrálním území M. Nemovitost byla prodávána za účelem výstavby rodinných domů, ale důvod převodu deklarovaný ve smlouvě neobstál, protože žalovaný nesplnil podmínky převodu. Smlouva odporovala obecně závazným právním předpisům a předpisům cenovým.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že předmětná kupní smlouva obsahovala v článku VII. rozvazovací podmínku. Tento článek stanovil, že prodej sporných pozemkových parcel se uskutečňuje za účelem výstavby rodinných domů, a kupující se zavázal, že do 12 měsíců ode dne vkladu vlastnického práva žalobci doloží, že mu bylo vydáno územní rozhodnutí na tuto výstavbu. Nesplní-li tuto povinnost, zanikne k tomuto dni právní vztah smlouvou založený a smluvní strany si vydají vše, co podle smlouvy již přijaly. Vklad vlastnického práva založený smlouvou byl v příslušném katastru nemovitostí proveden 16. 2. 1998 s právními účinky k 18. 6. 1997; od tohoto dne běžela lhůta ke splnění podmínky. Žalovaný předložil územní rozhodnutí žalobci až 19. 11. 1998. Soud s odkazem na § 36 odst. 2 a § 451 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) konstatoval, že nesplněním zmíněné podmínky ztratil předmětný právní úkon ex nunc nastalé právní účinky, obnovilo se vlastnictví převodce a proto určil jeho vlastnické právo. Nepřistoupil na výklad žalovaného, že ke vkladu do katastru nemovitostí došlo až dnem 16. 2. 1998, kdy byl vklad povolen, a teprve od tohoto dne běžela lhůta pro předložení územního rozhodnutí žalobci.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 7. listopadu 2000, č. j. 29 Co 443/2000-151, rozhodl tak, že „rozsudek soudu I. stupně se ve výroku II., kterým bylo žalobě vyhověno, a ve výroku IV. o náhradě nákladů řízení potvrzuje, jinak zůstal nedotčen“, a dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Návrhu na vyslovení přípustnosti dovolání proti svému rozsudku nevyhověl.

Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními i právními závěry soudu prvního stupně. Zdůraznil ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech, který jednoznačně stanoví, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, v dané věci k 18. 6. 1997. Tento den bylo možno bezpečně určit jako okamžik k němuž se vztahoval počátek běhu dvanáctiměsíční lhůty. Žalovaný předložil žalobci územní rozhodnutí 19. 11. 1998; proto soud prvního stupně nepochybil, když uzavřel, že dohodnutá rozvazovací podmínka byla splněna. Návrhu na připuštění dovolání nevyhověl, neboť z § 2 odst. 3 zákona o zápisech jasně vyplývá, ke kterému dni právní účinky vkladu vznikají, a proto rozhodnutí v této věci nemá po právní stránce zásadní význam.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o § 239 odst. 2 občanského soudního řádu před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“). Namítá, že pokud soudy zaujaly právní názor, že rozhodným dnem pro běh dvanácti-měsíční lhůty je den účinku vkladu vlastnického práva odpovídající datu podání návrhu na vklad, a nikoliv datum vydání rozhodnutí o vkladu, pak tuto otázku posoudily nesprávně. Vklad je úkon katastrálního úřadu a má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti podle písemného smluvního ujednání účastníků smlouvy. Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu a právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 2 a 3, § 3 odst. 1 zákona o zápisech) Primární je tedy pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu. Z důvodu právní jistoty nastupuje právní fikce, podle které se právo, která jsou předmětem vkladu, nabývá zpětně k datu, kdy byl návrh na vklad

doručen katastrálnímu úřadu. S ohledem na uvedené ve vztahu k čl. VII. uzavřené kupní smlouvy je zřejmé, že pro počátek běhu předmětné lhůty je rozhodnou skutečností den povolení vkladu vlastnického práva, to je 16. 2. 1998, a nikoliv datum podání návrhu na vklad, to je 18. 6. 1997. Dalším významným hlediskem je posouzení, kdy je nabyvatel oprávněn vlastnické právo k nemovitostem fakticky začít vykonávat. Až do vydání rozhodnutí vykonává vlastnické právo převodce, neboť až do zápisu není nabyvatel vlastníkem nemovitostí. Pokud si strany ujednaly, že nabyvatel je povinen pod sankcí zániku smlouvy dosáhnout vydání územního rozhodnutí, bylo třeba přihlídnout k tomu, že oprávnění k zahájení takového správního řízení mu vzniklo až poté, co se stal vlastníkem nemovitostí. Takové řízení mohl jako vlastník zahájit právě až po vydání rozhodnutí o vkladu. V tomto smyslu bylo třeba vykládat obsah ujednání o rozvazovací podmínce. Strany jednaly s úmyslem, aby žalovaný, poté co se stane vlastníkem, zahájil příslušné územní řízení a pro to mu byla stanovena lhůta 12 měsíců. Tato lhůta byla fixní a zároveň jako doba, po niž byl žalovaný oprávněn pokračovat v územním řízení, a pokud by byl přijat výklad, že lhůta běží již od zahájení řízení o vkladu, znamenalo by to značnou právní nejistotu ohledně faktické možnosti žalovaného lhůtu dodržet. Odvolací soud se tedy mylí, jestliže vychází ze závěru, že naopak právní nejistotu by představovalo to, že by dvanáctiměsíční lhůta neměla běžet již od podání návrhu na vklad. Takový úmysl rozhodně nebyl obsahem ujednání a byl by v rozporu s účelem smlouvy. Soudy věc posoudily formalisticky, když se zabývaly pouze hodnocením časového dopadu vkladu z hlediska přechodu vlastnického práva, aniž hodnotily obsah právního úkonu. Stranami bylo zamýšleno, aby žalovanému byla poskytnuta reálná lhůta ke splnění jeho povinnosti. Z obsahu smlouvy je zřejmé, že s tímto úmyslem učinil daný právní úkon i žalobce, byť svoje stanovisko následně účelově změnil ve snaze znemožnit výstavbu, pro niž již žalovaný splnil všechny ve smlouvě stanovené podmínky. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu.

Ve vyjádření k dovolání žalobce v podrobnostech odkazuje na znění čl. VII. předmětné kupní smlouvy v konfrontaci s tvrzeními dovolatele, odkazuje na příslušná ustanovení zákona o zápisech a uzavírá, že soudy obou stupňů učinily správný závěr, odpovídající vůli účastníků, aby byl den počátku běhu rozvazující podmínky jasný a zjištělný. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalovaného zamítl.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zák. č. [30/2000](#) Sb., tedy podle OSŘ ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem) a po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 239 odst. 2, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (§ 239 odst. 2 OSŘ). Předmětem dovolacího přezkumu je výklad slovního obratu „nejpozději do 12 měsíců ode dne vkladu vlastnického práva“ (do katastru nemovitostí). Otázku, zda lze ztotožnit den, kdy byl učiněn vklad práva do katastru nemovitostí na straně se dnem, kterým nastaly účinky vkladu, doposud judikatura neřešila a tato otázka činí z přezkoumávaného rozsudku zásadní rozhodnutí.

Podle § 35 odst. 2 ObčZ právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich

jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. V dané věci soudy skutkově zjištění ohledně vůle účastníků, projevené shora uvedeným jazykovým vyjádřením, neučinily (a nevzaly v úvahu ani skutečnost, že žalobce se původně toho, že byla splněna rozvazovací podmínka, ani nedovolával, a že na tuto otázku upozornil odvolací soud). Soudy v nalézacím řízení vyložily právní úkon na základě jazykového vyjádření vůle (projevu). S provedeným výkladem tohoto úkonu (rozvazovací podmínky), se však dovolací soud neztotožňuje.

Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 zákona o zápisech). Katastrální úřad vyznačí den povolení vkladu zápisem ve spisu a na přezkoumávané listině dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu nebo výmazu došlo (§ 6 zákona o zápisech). Podle § 35 odst. 2 vyhlášky č. [190/1996](#) Sb., kterou se provádí zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, katastrální úřad v případě povolení vkladu vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, ve které je mimo jiné uvedeno „vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne ...“ a „právní účinky vkladu vznikly dnem...“.

Z uvedeného je zřejmé, že právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné a den, kterým nastaly účinky vkladu na straně druhé. Není pochyb o tom, že takový rozdíl odpovídá skutečnosti; den vkladu práva do katastru je dnem, kdy byl vklad proveden. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho dne, ve kterém k ní došlo.

Pokud tedy účastníci v rozvazovací podmínce, připojené ke smlouvě o převodu věci, uvedou, že kupující se zavazuje prokázat prodávajícímu „nejpozději do 12 měsíců ode dne vkladu vlastnického práva“, že mu bylo vydáno územní rozhodnutí nutné k provedení zamýšlené výstavby, a zároveň pokud nebude prokázáno, že účastníci měli shodně na mysli jiný den, jehož určení by nebylo v rozporu s tímto jazykovým vyjádřením, je třeba „dnem vkladu“ rozumět den, kdy byl vklad proveden, nikoliv den, ve kterém měly nastat právní účinky vkladu. Pokud by účastníci chtěli stanovit počátek lhůty pro splnění podmínky dnem, kdy vklad nabude právní účinky, měli k dispozici jiné právní obraty, než „den vkladu“ (např. „den, kdy vzniknou právní účinky vkladu“).

Vzhledem k tomu, že soudy v nalézacím řízení nesprávně vyložily právní význam obratu „den vkladu“ (do katastru nemovitostí), nebyl jejich postup v souladu s § 35 odst. 2 ObčZ a přezkoumávaná rozhodnutí tak spočívají na nesprávném právním posouzení věci [§ 241 odst. 3 písm. d) OSŘ]. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 OSŘ věta za středníkem); vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud v rozsahu uvedeném shora i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2 OSŘ).

Další články:

- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)