

Katastr nemovitostí odstoupení od smlouvy

Prameny: Baudyš P. Katastr nemovitostí. C. H. Beck. 2010.

Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti dle OZ

- § 48 OZ – jednostranný právní úkon
 - „je-li to v zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto“
 - „smlouva se od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak“
- Důvody - §§ 49, 517, 597 OZ
 - Nezaplacení kupní ceny přes výzvu a přiměřenou dodatečnou lhůtu
 - Nemožnost využití pozemku ke stanovenému účelu
- Postup při odstoupení
 - Splnění podmínek pro odstoupení
 - Doručení projevu vůle o odstoupení druhé straně
- Důsledky odstoupení
 - Ex tunc zrušení celé smlouvy (vs. ObZ ex nunc s výjimkou některých ustanovení)
 - Nemožnost opětovného obnovení (vs. ObZ odvolání odstoupení se souhlasem druhé strany)
 - Bezdůvodné obohacení – povinnost vrácení vzájemných plnění

Odstoupení od smlouvy a zápis do katastru nemovitostí

- Princip titulu a modu při převodu vlastnického práva
- Záznam (právní praxe)
 - Odstoupení od smlouvy – zrušení smlouvy – zánik nabývacího titulu od počátku – žádná změna vlastnictví – záznam na základě listiny osvědčující právní vztah (souhlasné prohlášení, potvrzení o zániku práva, rozhodnutí soudu o určení vlastnictví)
 - Výhoda prodávajících, pro kupujícího žádné vlastnictví a žádné peníze, jen pohledávka s nejistou hodnotou
 - Absolutní neplatnost právních úkonů kupujícího s nemovitostí
- Vklad
 - Zánik obligačních účinků smlouvy
 - Povinnost stran vrátit si vzájemná plnění – dohoda o vrácení nemovitosti + vklad do KN NEBO rozhodnutí soudu o vydání nemovitosti nebo určení vlastnictví + záznam do KN
- Způsob řešení
 - Souhlasné prohlášení obou stran NEBO
 - Rozhodnutí soudu

Odstoupení od smlouvy - judikatura

- Vrchní soud
 - Dobrovolné vrácení – vklad
 - Odmítnutí vrácení – rozhodnutí soudu – záznam
- Nejvyšší soud
 - Zánik právního titulu – obnovení původního stavu – deklaratorní účinky zápisu do KN (Cpjn 38/98)
- Ústavní soud
 - Právní vztah – práva a povinnosti smluvní strana – ochrana práv třetích osob nabytých v dobré víře (II.ÚS 77/2000)
- Výhody a nevýhody
 - Záznamu
 - Zanikne-li titulus, zaniká i vlastnické práva bez nutnosti rušit modus
 - Držba věci nabyté z titulu bezdůvodného obohacení = věc cizí, absolutní neplatnost nabytí věci od nevlastníka
 - Oprávněný se nemusí svého vlastnictví domáhat
 - Právní nejistota třetích osob
 - Znevýhodnění kupujícího

Cpjn 38/98 (Rc 44/20)

- I od smlouvy od převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které již byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může její účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.).
- Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce.
- Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).

Stanovisko NS Cpjn 201/2005

- 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.

II. ÚS 77/2000

- Ochrany vlastnického práva se může dovolávat i ten, kdo tvrdí, že je vlastníkem, ač právní stav evidence vlastnictví svědčí někomu jinému. Takový návrh nelze bez dalšího hodnotit jako návrh podaný někým zjevně neoprávněným.
- Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 o. z. nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věčná, působící proti všem.