

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.

(
Stanovisko Nejvyššího soudu

ze dne 19.4.2006, sp. zn. Cpjn 201/2005)

Stanovisko

Občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2006 k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České republiky navrhl ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, občanskoprávnímu kolegiu zaujetí stanoviska podle ustanovení § 14 odst. 3 citovaného zákona k 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, neboť tato otázka není v praxi soudů řešena jednotně.

Občanskoprávní kolegium a obchodní kolegium Nejvyššího soudu České republiky proto přijalo toto

stanovisko:

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.

Výklad ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále již jen „obč. zák.“), při řešení otázky, „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“, není ani v praxi jednotlivých senátů Nejvyššího soudu České republiky jednotný (srov. například rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98, a ze dne 26. června 2003, sp. zn. 30 Cdo 3012/2002).

Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak (§ 48 odst. 2 obč. zák.).

Odstoupení od smlouvy je jednostranný adresovaný právní úkon, pro který není zákonem stanovena žádná forma. Odstoupením od smlouvy je smlouva zrušena s účinky „od počátku“ (ex tunc), srov. § 48 odst. 2 obč. zák.; v právních vztazích účastníků smlouvy

nastává stejný právní stav, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo. Zrušení smlouvy s účinky „od počátku“ znamená nejen to, že smlouva ztrácí své právní účinky a že neposkytuje základ pro právní vztahy účastníků; mezi účastníky smlouvy se zrušení smlouvy „od počátku“ projevuje zejména tím, že se „od počátku“ obnovují jejich práva a povinnosti v té podobě, v jaké je měli k předmětu smlouvy před uzavřením smlouvy (tedy že se obnovuje „původní stav“), a to bez zřetele k tomu, zda smlouva měla mít právní následky jen v podobě obligačních účinků, nebo zda měla mít také věcněprávní účinky (nabytí vlastnického nebo jiného věcného práva). Bylo-li na základě takto zrušené smlouvy plněno, jde o bezdůvodné obohacení získané plněním z právního důvodu, který odpadl (srov. § 451 odst. 2 obč. zák.), a každý z účastníků zrušené smlouvy je povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal (srov. § 457 obč. zák.).

Uvedené platí i v případě, že odstoupením byla zrušena s účinky „od počátku“ smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí.

Při smluvním převodu vlastnického práva k nemovitosti je právním důvodem nabytí vlastnictví (*iustus titulus*) smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (*modus acquirendi*) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí (srov. § 133 odst. 2 obč. zák., § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti „od počátku“ totiž, s účinky „od počátku“, zaniká právní titul, na základě kterého nabyvatel nabyl vlastnické právo k nemovitosti; mezi účastníky smlouvy je po zrušení smlouvy takový právní stav, jaký byl před uzavřením smlouvy, a to nejen z hlediska obligačních účinků smlouvy, ale i účinků věcněprávních. To se projevuje zejména tím, že převodce je nadále vlastníkem nemovitosti a že – bez zřetele k uzavřené smlouvě – vlastně nikdy nepřestal být vlastníkem smlouvou převáděných nemovitostí. Na tomto závěru nic nemění ani to, že podle předmětné smlouvy (později zrušené) bylo pro nabyvatele vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo. Byla-li zrušena smlouva s účinky „od počátku“ a nastává-li proto stejný právní stav, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo, i z hlediska věcněprávních účinků smlouvy ztrácí vlastnické právo vložené do katastru nemovitostí svůj právní podklad. Protože nabyvatel není vlastníkem nemovitosti a protože – z důvodu zrušení smlouvy s účinky „od počátku“ – se jím vlastně ani nikdy nestal, byly zrušením smlouvy „od počátku“ odklizeny účinky vkladu vlastnického práva, provedeného na základě takové smlouvy. Není-li tu právní titul, na základě kterého nabyvatel nabyl vlastnické právo k nemovitosti, nemůže mít vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, provedený na jeho základě, jakékoliv právní účinky pro právní poměry účastníků zrušené smlouvy – zaniklého právního titulu. Zápis do katastru nemovitostí reagující na takovou skutečnost, 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 (srov. § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).

Popsaný závěr platí rovněž v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.

Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky „od počátku“ nastává situace – jak bylo již výše uvedeno – jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti. Za této situace proto žádná další osoba nemohla od nabyvatele nabytí vlastnické právo k předmětné nemovitosti, neboť nabyvatel nemohl převést právo, které sám neměl. Okolnost, zda ona „další osoba“ byla při uzavírání smlouvy v dobré víře, že nemovitost

nabývá od vlastníka, je zde nerozhodná. Dobrá víra v tomto směru má totiž právní význam jen tehdy, stanoví-li to zákon (srov. například § 486 obč. zák.), a tak tomu vdaném případě není.

Odpověď na řešenou právní otázku je rovněž v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zaručujícím každému právo vlastnit majetek a právo na ochranu jeho vlastnictví. Ve výše popsanych vztazích osob, označovaných zde jako „převodce“, „nabyvatel“ a „další osoba“, je totiž na místě přednostně přiznat právo na ochranu „převodci“, neboť jeho vlastnické právo k předmětu všech uvedených vztahů stojí na počátku a je nepřijatelné, aby bylo v důsledku těchto vztahů popřeno. Zvláště zřetelně vyvstává oprávněnost tohoto závěru v případech – patrně nejčastějších – kdy prodávající, za splnění zákonem stanovených podmínek, odstoupí od kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti proto, že kupující řádně a včas nezaplatil kupní cenu (srov. § 517 odst. 1 obč. zák.). Výklad ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. zaujatý tímto stanoviskem je shodný s výkladem tohoto ustanovení obsaženým ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 44, ročník 2000.

Odlišné stanovisko soudců

JUDr. Františka Baláka, JUDr. Ing. Jana Huška, Víta Jakšiče, JUDr. Dagmar Novotné a JUDr. Jiřího Spáčila, CSc.:

V souladu s právním názorem většiny připomínkových míst, zejména právnických fakult Karlovy univerzity v Praze, Masarykovy univerzity v Brně a Západočeské univerzity v Plzni, Nejvyššího správního soudu, jakož i s nálezem Ústavního soudu České republiky ze dne 23. ledna 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, zastáváme názor, že odstoupení od smlouvy podle § 48 občanského zákoníku může mít důsledky jen pro smluvní strany a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které řádně nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem smlouvy.

Považujeme tedy za správný právní názor, který byl vyjádřen v návrhu stanoviska označeného jako alternativa A tímto textem:

Převede-li převodce platným právním úkonem vlastnické právo k věci, nemůže být vlastnické právo nabyvatele dotčeno tím, že právní předchůdce převodce dodatečně (po převodu vlastnického práva věci na dalšího nabyvatele) od smlouvy odstoupí.

Některé senáty Nejvyššího soudu posuzují rozdílně právní důsledky odstoupení od smlouvy na vlastnické právo třetí osoby, která je nabyta před tím, než smlouva, na základě které nabytá věc její předchůdce, byla zrušena v důsledku odstoupení. Proto občanskoprávní kolegium, kterému tuto otázku předložil k posouzení velký senát občanskoprávního kolegia, k věci přijalo stanovisko.

Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, vyhlášené pod č. 2/1993 Sb. – dále jen „Listina“).

Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak (§ 48 odst. 2 obč. zák.).

Z mnoha myslitelných výkladů zákona je třeba v každém případě použít pouze takový, který respektuje ústavní principy, je-li takovýto výklad možný.

Jedním ze základních principů právního státu je princip právní jistoty. Tento princip též zahrnuje jistotu, že bude šetřeno nabytých práv. Princip právní jistoty lze odvodit z čl. 1 a čl. 2 Ústavy České republiky a z čl. 1 až 4 Listiny.

Vlastníkovi je právním řádem poskytována ochrana, obecně vyjádřená zejména v čl. 11 Listiny i v § 123 a násl. obč. zák. Pokud by dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyt vlastnictví k věci kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, s távající vlastník pozbyl řádně nabyté vlastnické právo, byl by narušen princip právní jistoty, tvoří základ právního státu.

S principem právní jistoty a ústavní ochrany vlastnického práva je v rozporu výklad, podle kterého dodatečné odpadnutí právního důvodu vlastnictví předchůdce nabyvatele má za následek zánik vlastnického práva tohoto nabyvatele a jeho obnovení pro původního vlastníka – předchůdce převodce. V důsledku uplatnění takového názoru by si vlastník, který nabyt věc odvozeně (derivátně), nebyl nikdy jist svým vlastnictvím (bylo by mu odepřeno i dobrodiní vydržení, neboť nikdo nemůže vydržet vlastní věc, přičemž v době před odstoupením od smlouvy věc držel jako její vlastník). Nabyvatel by se nemohl spolehnout ani na to, že si řádně ověřil, že jeho předchůdce je skutečně vlastníkem převáděné nemovitosti; přesto by bylo jeho řádně nabyté vlastnické právo ohroženo. Vlastník by tak byl zbaven vlastnictví bez svého zavinění, bez existence veřejného zájmu na takovém postupu a jen s fakticky omezenou možností domoci se náhrady (neměl by nárok na vrácení kupní ceny vůči tomu, komu musí věc vrátit, ale jen vůči tomu, od koho ji nabyt, a byl by tak oslaben jeho nárok na vzájemné vrácení plnění).

Naproti tomu osoba, která od smlouvy odstoupila, jako účastník smlouvy mohla mít vliv na její obsah, včetně jejích vad, a nese určité riziko, že (jinak platná) smlouva nebude bez vad, umožňujících od ní odstoupit. Tato osoba také obdržela za převáděnou věc plnění, které má u sebe a které bude povinna vydat jen oproti vrácení věci (§ 457 obč. zák.). Převedla-li vlastnictví, aniž by obdržela vzájemné plnění a aniž by si svůj nárok zajistila věcněprávními prostředky, nelze negativní důsledky takového postupu přenášet na toho, kdo později vlastnictví k věci řádně nabyt.

Situaci po zrušení smlouvy řeší § 457 obč. zák. tak, že je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Nárok na vrácení kupní ceny z neplatné nebo zrušené smlouvy je podmíněn ve smyslu § 457 obč. zák. splněním vzájemné restituční povinnosti. To platí i pro opačné případy, ve kterých by prodávající žaloval na vrácení prodané věci. I takovéto žalobě by soud mohl vyhovět jen tehdy, kdyby ve výroku rozsudku mohl vyjádřit synalagmatický závazek obou účastníků neplatné či zrušené smlouvy k vrácení plnění z obou stran (§ 5 26/1975 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Nárok upravený v § 457 obč. zák. je nárokem obligačním, směřujícím proti druhému účastníku smlouvy. Není-li možné vrácení přijatého plnění v naturální podobě, uplatní se § 458 obč. zák., ze kterého vyplývá, že není-li vrácení plnění ze smlouvy dobře možné (a to není i v případě, že nabyvatel již není vlastníkem věci, o kterou ve smlouvě šlo), musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

Jiný výklad § 48 odst. 2 obč. zák. by musel vést nutně k závěru, že vlastnické právo nabyvatele zanikne i v případě, že jeho právní předchůdce, který věc na něj převedl, odstoupí

od smlouvy o převodu vlastnictví vůči svému předchůdci; také vzhledem k tomu, že podle § 48 odst. 2 obč. zák. se smlouva po odstoupení od počátku ruší, nebylo-li mezi účastníky dohodnuto jinak, a že od smlouvy lze odstoupit i na základě dohody (§ 48 odst. 1 obč. zák.), by vlastnické právo mohlo zaniknout i na základě dohody předchůdci vlastníka (arg. ad absurdum). Jiná situace nastává v případě, že vlastnické právo na nabyvatele nepřešlo, neboť smlouva o jeho převodu byla absolutně neplatná z důvodů uvedených v § 37 a násl. obč. zák. Na základě absolutně neplatného úkonu vlastnické právo nemůže přejít a nelze tak uvažovat o ochraně vlastnického práva třetí osoby.

Občanskoprávní kolegium se tak odchyluje od právního názoru, vysloveného ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2000, poř. č. 44, že v důsledku odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se obnovuje původní stav ohledně vlastnictví převedené věci i v případě, že dříve, než došlo k odstoupení od smlouvy, nabyvatel nemovitost převedl platným právním úkonem na další osobu, a tato osoba nabyla vlastnictví k nemovitosti.