

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.08.1999, sp. zn. 2 Cdon 756/97, ECLI:CZ:NS:1999:2.CDON.756.97.1

**Číslo:** 7/2001

## **Právní věta:**

Přezkoumání smlouvy o převodu nemovitostí katastrálním úřadem a pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení posoudil platnost či účinnost této smlouvy.

Ustanovení § 610 obč. zák. upravující možnost účastníků kupní smlouvy dohodnout vedlejší ujednání, mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou, je ve vztahu k obecným ustanovením o podmínkách (§ 36 obč. zák.) ustanovením speciálním.

Při naplnění rozvazovací podmínky podle § 36 obč. zák. nastává zánik právních účinků smlouvy bez dalšího; účinnost kupní smlouvy s dohodnutou podmínkou připouštějící zánik právního vztahu založeného smlouvou ve smyslu § 610 obč. zák. však zaniká až uplatněním dohodnuté podmínky účastníkem smlouvy.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 24.08.1999

**Spisová značka:** 2 Cdon 756/97

**Číslo rozhodnutí:** 7

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Převod nemovitostí

**Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobce se domáhal, aby bylo určeno, že je vlastníkem pozemku – zastavěné plochy parc. č. 530/I v k. ú. P. s rozestavěnou stavbou obchodního domu V. podle stavebního povolení vydaného MěNV v P. dne 21. 7. 1989 pod č. j. Výst/729/89, které jsou nyní zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v P. na l. v. č. 4406 pro obec a k. ú. P. Ohledně uvedených nemovitostí byly mezi žalobcem, resp. jeho právním předchůdcem Českou republikou – Okresním úřadem v P., a žalovanou uzavřeny kupní smlouvy, které jsou podle žalobce neplatné, popřípadě došlo k zániku jejich účinnosti v důsledku naplnění sjednané rozvazovací podmínky. Podle ustanovení článku IV. smlouvy ze 14. 1. 1994, který je nedílnou částí předmětných platných kupních smluv, platilo, že “pokud kupující*

*nezaplatí zcela kupní cenu tak, jak je uvedeno v článku III. a třetí splátku ani nejpozději do třech měsíců po datu 30. 11. 1994, sjednávají smluvní strany ve smyslu § 610 obč. zák. rozvazovací podmínku této kupní smlouvy tak, že účastníci od této kupní smlouvy ustupují a kupní smlouva pozbývá platnosti ke dni 28. 2. 1995 a účastníci smlouvy si vrátí, co z titulu této smlouvy obdrželi a zaplatili, s výjimkou smluvní pokuty, jak uvedeno výše”.*

*Žalovaná ani po 28. 2. 1995 na kupní cenu žalobci ničeho nezaplatila.*

*O k r e s n í s o u d v Pelhřimově rozsudkem ze dne 4. 12. 1995 žalobě vyhověl a žalované uložil, aby zaplatila žalobci náklady řízení ve výši 2440 Kč. Rozhodnutí ve věci samé soud prvního stupně odůvodnil tím, že plná moc, na jejímž základě jednal za žalovanou její syn A. O., jenž také předmětné smlouvy podepisoval, není z hlediska § 37 odst. 1 obč. zák. platná. Podle názoru soudu “plná moc k zastupování účastníka ve smluvním jednání o prodeji nemovitosti tvoří vlastně součást samotné smlouvy a musí splňovat všechny požadavky, které jsou kladeny na kupní smlouvu samotnou.” V takovém případě tedy nestačí plná moc obecná, ale musí být speciální – “musí v ní být jednoznačně, určitě a srozumitelně uvedeno, kdo má být prodávajícím, kdo kupujícím, o jaký konkrétní právní úkon se při zastupování má jednat, musí v ní být uvedeno, co je předmětem koupě, jaká je kupní cena, jak bude kupní cena vypořádána a pod. Tyto náležitosti plná moc, udělená dne 29. 9. 1993 synu žalované, nesplňuje.” V této souvislosti soud prvního stupně v odůvodnění rozsudku neodkázal na žádné ustanovení právního předpisu, který by upravoval náležitosti plné moci k zastupování ohledně kupní smlouvy, týkající se nemovitosti. Soud prvního stupně také shledal naléhavý právní zájem na straně žalobce ve vztahu k žalobě na určení vlastnictví ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř. s tím, že pouze určovací rozhodnutí soudu v otázce vlastnického práva může být ve smyslu zákona č. 265/1992 Sb. podkladem pro vklad vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí.*

*K odvolání žalované K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích, pobočka v Táboře, jako soud odvolací, shora označeným rozsudkem rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení a proti svému rozsudku připustil dovolání.*

*K odvolací námitce žalované, že odůvodnění rozsudku nemá náležitosti, uvedené v § 157 odst. 2 o.s.ř., zejména když v odůvodnění rozsudku není uvedeno, která zákonná ustanovení byla při posuzování zjištěného skutkového stavu, a to ve vztahu k posuzování plné moci, udělené žalovanou jejímu synovi, použita, odvolací soud uvedl, že tato skutečnost nečiní rozsudek soudu prvního stupně nepřezkoumatelným a s ohledem na dále uvedený právní názor odvolacího soudu není důvodem pro postup podle § 221 odst. 1 písm. c) o.s.ř.*

*Podle názoru odvolacího soudu byl rovněž prokázán naléhavý právní zájem žalobce na určení jeho vlastnického práva ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř. Toto vlastnické právo je sporné, když jeho spornost je zřejmá již z podání žaloby v této věci. Právě odkaz na praxi katastrálního úřadu, opírající se o ustanovení § 7 zákona č. 265/1992 Sb. a § 40 a násl. vyhlášky č. 126/1993 Sb., je zásadním argumentem pro existenci naléhavého právního zájmu. “Je-li žalobce přesvědčen o svém vlastnickém právu, nemůže dosáhnout jeho zápisu do katastru nemovitostí (při nesouhlasném stanovisku žalované) jiným způsobem, než právě podáním určovací žaloby.”*

*Na rozdíl od soudu prvního stupně odvolací soud nepovažoval předmětné kupní smlouvy za absolutně neplatné; zejména neshledal opodstatněnost výše uvedeného právního názoru soudu prvního stupně stran náležitostí a významu plné moci, jíž byl k jednání za žalovanou zmocněn její syn. Zabýval se proto účastníky již dříve v řízení diskutovanou otázkou, zda se žalobce znovu nestal vlastníkem předmětných nemovitostí na základě nezaplacení kupní ceny podle smluvního ujednání o rozvazovací podmínce. K výše citovanému ustanovení, týkajícímu se rozvazovací podmínky, soud uvedl, že “toto ujednání, které není šťastně formulováno, sice odkazuje na ustanovení § 610 obč. zák., ovšem dle názoru odvolacího soudu nepřipadně. Podle § 610 obč. zák. si účastníci mohou*

písemnou smlouvou dohodnout v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy i jiná vedlejší ujednání mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu, založeného touto smlouvou. Pokud se účastníci nedohodli jinak, zanikají tyto výhrady a podmínky nejpozději uplynutím jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, jestliže je prodávající v této lhůtě neuplatnil. Ustanovení § 610 obč. zák. se tedy týká ujednání takových výhrad a podmínek (míněno rozvazovacích, které způsobí zánik právního vztahu), jejichž uplatnění je v dispozici smluvní strany (viz termín "neuplatnil" použitý v textu § 610 odst. 2 obč. zák.) a kdy záleží na vůli této smluvní strany, zda využije svého práva uplatnit výhradu či splnění dohodnuté podmínky nebo ne. Jestliže však z formulace článku IV. smlouvy je jednoznačné, že účastníci v daném případě spojili se splněním rozvazovací podmínky, tj. nezaplacením kupní ceny v dohodnuté lhůtě, bez dalšího zánik platnosti kupní smlouvy k 28. 2. 1995, aniž by tento následek vyžadoval nějakého úkonu ze strany účastníka smlouvy, je zřejmé, že jde o typickou rozvazovací podmínku dle § 36 odst. 2, věty druhé, obč. zák. Pouze na splnění této podmínky, tj. na tom, že žalovaná nezaplatí kupní cenu, záviselo, zda pominuly již nastalé následky smlouvy. Žalovaná, a to je nesporné, kupní cenu v dohodnuté lhůtě nezaplatila, a tak ke dni 28. 2. 1995 platí, že účastníci od smlouvy "ustoupili", tj. že kupní smlouva pozbyla platnosti. Smlouva o prodeji parcely č. 530/I v k. ú. P. je dle výslovného ujednání účastníků součástí smlouvy o koupi rozestavěného obchodního domu s tím, že její platnost se ruší v případě skončení platnosti této smlouvy o koupi obchodního domu, a tak se žalobce počínaje 28. 2. 1995 stal na základě smluvního ujednání a nezaplacení kupní ceny v dohodnuté lhůtě opět vlastníkem sporných nemovitostí. Ustanovení § 610 odst. 2 obč. zák. na tento případ nelze použít, když ujednání o zániku platnosti smlouvy pro případ nezaplacení kupní ceny není ujednáním dle § 610 odst. 1 obč. zák. (byť na ně nesprávně účastníci ve smlouvě odkázali), nýbrž ujednáním dle § 36 odst. 2 obč. zák. Je pochopitelně pojmově vyloučeno, aby v důsledku neuplatnění sjednané podmínky ve lhůtě jednoho roku od uzavření kupní smlouvy prodávajícím došlo k zániku této podmínky, je-li podmínka koncipována tak, že její důsledky nastávají, „aniž je k tomu třeba úkonu ze strany prodávajícího“.

Odvolací soud připustil dovolání z důvodu jistoty jeho přípustnosti, neboť jeho rozsudek je potvrzujícím jen formálně, když odlišně byla posouzena práva a povinnosti ve vztazích mezi účastníky řízení, přičemž zásadní význam rozhodnutí spatřoval v otázce náležitosti plné moci k zastupování při jednání o smlouvě o převodu nemovitostí.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala dovolání žalovaná s tím, že odvolací soud věc po stránce právní posoudil nesprávně. Domnívá se, že rozsudek soudu prvního stupně nesplňoval náležitosti ustanovení § 157 o.s.ř., poněvadž nebyl správně odůvodněn a pak ho nelze považovat za věcně správné rozhodnutí ve smyslu § 219 o.s.ř. Takový rozsudek měl být ve smyslu § 221 o.s.ř. zrušen. Požadavek věcné správnosti rozhodnutí se vztahuje na celý rozsudek, nikoliv jen na jeho výrokovou část; tedy i na odůvodnění. Žalovaná dále zpochybňovala existenci naléhavého právního zájmu žalobce na rozhodnutí v této věci, s poukazem na rozhodnutí publikovaná ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. 17/1972 a 53/1973 s tím, že právní postavení žalobce není, respektive se nestalo nejistým a ani jeho právo nebylo ohroženo, když z příslušných ustanovení občanského zákoníku bylo jednoznačně zřejmé, že žalovaná se stala vlastníkem předmětných nemovitostí ze zákona dnem vkladu jejího vlastnického práva. Dále v tomto směru namítala, že naléhavý právní zájem žalobce není dán i proto, že se v jiném řízení na žalované domáhá plnění, a to splnění povinnosti z právního vztahu mezi účastníky (zaplacení kupní ceny). Soud také nemůže hodnotit naléhavost právního zájmu z hlediska zájmu pouze jednoho z účastníků sporu a z pohledu pouze toho zákona, který takovému účastníku svědčí.

Žalovaná dále nesouhlasila s výkladem ujednání obsaženým v článku IV. smlouvy s tím, že je v rozporu s ustanovením § 35 odst. 2 obč. zák. o výkladu právních úkonů. Odvolací soud (podle ní) přihlédl pouze k části textu, ve které se konstatuje, že smlouva pozbývá platnosti k určitému dni, a nezabýval se částí konstatující, že účastníci od smlouvy "ustupují". Připomíná, že smlouvu sepisovali

*oba účastníci prostřednictvím vysokoškolsky právnicky vzdělaných osob. Měla-li by být tato část smlouvy vyložena tak, jak učinil odvolací soud, nemohl by v textu sporného článku být výslovný a jednoznačný odkaz na ustanovení § 610 obč. zák. V této souvislosti soud nepřihlédl řádně k výsledku svědka P. V., který mimo jiné uvedl: ... "my jsme to brali tak, že prostě k tomuto datu 28. 2. 1995 se již město a kupující prostě nějak dohodne, že k tomuto datu smlouva končí, a brali jsme to, že to bude z jakéhosi morálního hlediska a že se k tomuto datu dohodneme." Vůli účastníků nelze vykládat v rozporu s jazykovým projevem právního úkonu, vyjádřeného slovy a způsobem, který odporuje zákonu (§ 35 odst. 2 obč. zák.).*

*Žalovaná navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny, popřípadě podle závěru dovolacího soudu byl zrušen pouze rozsudek odvolacího soudu a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.*

*Žalobce navrhl, aby dovolání žalované bylo odmítnuto pro nepřipustnost, neboť jde o rozsudek potvrzující a důvody dovolání se netýkají právní otázky, pro kterou bylo dovolání připuštěno. Nadto odvolací soud se velmi podrobně zabýval všemi námitkami dovolatelky v dovolání uvedenými a správně je také posoudil.*

*N e j v y š š í s o u d jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas a že je přípustné, přezkoumal jím napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. (z hlediska dovolacího důvodu uvedeného v § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. v mezích dovolacích námitek) a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné. Proto je zamítl.*

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

K námitce nepřipustnosti dovolání vznesené žalobcem dovolací soud poznamenává, že pokud odvolací soud nevymezí ve výroku svého rozsudku, jímž připouští dovolání, kterou otázku považuje za otázku zásadního právního významu, pro niž dovolání připouští, a takové vymezení uvede jen v odůvodnění rozsudku, je dovolání přípustné i pro posouzení jiné právní otázky, jejíž řešení bylo pro napadené rozhodnutí významné (srov. Nález Ústavního soudu ČR z 20. 2. 1997, sp. zn. [III. ÚS 253/96](#), uveřejněný pod č. 19 ve Svazku č.7 Sbírký nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR). V této věci odvolací soud sice proti svému rozsudku připustil dovolání, avšak otázku, která činí z daného rozsudku rozhodnutí po právní stránce zásadního významu (§ 239 odst. 1 o.s.ř.), nevymezil ve výroku rozhodnutí, ale pouze v jeho odůvodnění. Proto dovolatelka mohla v dovolání uplatnit dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.) k jakékoliv právní otázce, na jejímž řešení rozhodnutí odvolacího soudu spočívá.

Dovolací soud nezjistil, že by v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř., ostatně dovolatel tuto vadu řízení nenamítá. Dovolací soud je však z úřední povinnosti (§ 241 odst. 1, věta druhá, o.s.ř.) povinen také zkoumat, zda v řízení nedošlo k jiným vadám, než uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř., které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. I když to dovolatelka výslovně neuvádí, takový důvod uplatňuje, když namítá, že odvolací soud měl namísto vydání rozsudku správně postupovat tak, že by rozsudek soudu prvního stupně pro vadnost jeho odůvodnění usnesením zrušil a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení. Tato dovolací námitka není důvodná.

Náležitosti odůvodnění rozsudku upravuje ustanovení § 157 odst. 2 o.s.ř., podle kterého soud v odůvodnění rozsudku uvede podstatný obsah přednesů, stručně a jasně vyloží, které skutečnosti má za prokázány a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy, a posoudí zjištěný skutkový stav podle příslušných ustanovení, jichž použil.

Povinnost odvolacího soudu zrušit rozsudek soudu prvního stupně pro vady jeho odůvodnění a vrátit

věc tomuto soudu k dalšímu řízení, vyplývá z ustanovení § 221 odst. 1 písm. c), odst. 2 o.s.ř., podle kterého tak odvolací soud učiní, jestliže rozsudek není přezkoumatelný pro nesrozumitelnost nebo nedostatek důvodů.

Vadnost odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně dovolatelka (podle obsahu dovolání a souvislosti daných obsahem odvolání a odůvodnění rozsudku odvolacím soudem) shledává v nesporné skutečnosti, že soud prvního stupně při svých právních úvahách o neplatnosti plné moci, udělené žalobkyni jejímu synovi, neuvedl konkrétní ustanovení zákona, o něž se tyto úvahy opíraly. Nedostatek odkazu na příslušné ustanovení zákona v daném případě však nemůže být z hlediska ustanovení § 221 odst. 1 písm. c) o.s.ř. právně relevantní, neboť tato část odůvodnění se netýkala právního posouzení věci, které by bylo z hlediska odvolacího soudu pro jeho rozhodnutí určující. Odvolací soud totiž shledal opodstatněnost žaloby (a tedy věcnou správnost napadeného rozsudku) ze zcela jiných právních důvodů než v nedostatcích uvedené plné moci, kterou nadto odlišně považoval za platnou. Bylo by pak nelogické a nefunkční, aby soud prvního stupně v dalším řízení po zrušení rozsudku (podle § 221 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.) právě z uvedeného důvodu v odůvodnění nového rozhodnutí ve věci uváděl či aplikoval ustanovení zákona, které by podle názoru odvolacího soudu aplikováno být nemuselo.

Pokud se dovolatelka domnívá, že rozsudek s nesprávným či neadekvátním odůvodněním právní stránky věci nemůže být věcně správný a tedy musí být podle § 221 o.s.ř. zrušen a věc musí být vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení, není rovněž její úsudek správný. Věcná správnost rozsudku se posuzuje především podle správnosti jeho výroku, tj. z hlediska úspěšnosti (prosazení) žalobního návrhu (tzv. petitu) - jeho souladu s objektivním hmotným právem; adekvátnost a správnost odůvodnění rozsudku v jeho části, týkající se právního posouzení věci, není z pohledu odvolacího soudu podstatná, pokud (tak jako v souzené věci) je rozsudek soudu prvního stupně ve skutkově i právně relevantní části přezkoumatelný. Tento závěr lze vyvodit i z ustanovení § 220 odst. 1 o.s.ř., podle kterého odvolací soud změní rozhodnutí, jestliže soud prvního stupně rozhodl nesprávně, ačkoli správně zjistil skutkový stav. Toto ustanovení tedy předpokládá, že nesprávné právní posouzení popsané v odůvodnění rozsudku prvního stupně není důvodem pro jeho zrušení podle § 221 o.s.ř. (je-li jinak přezkoumatelný) a nebrání tak konečnému rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé, učiněnému na základě jiného právního posouzení.

Vady řízení, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí odvolacího soudu ve věci, jejichž existenci dovolatelka ani nenamítala, dovolací soud nezjistil.

K otázce naléhavého právního zájmu (§ 80 písm. c/ o.s.ř.) původního vlastníka nemovitosti na žalobě o určení vlastnictví této nemovitosti poté, co ji (jako převodce) smlouvou převedl na jinou osobu (nabyvatele), a poté co došlo k pravomocnému zápisu vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem (§ 1 až 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem):

Dovolací soud je přesvědčen o tom, že v uvedeném případě má převodce nemovitosti (popřípadě jeho právní nástupce) vždy naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř. na určení svého vlastnického práva k nemovitosti, jejímž byl (popřípadě jeho právní předchůdce) vlastníkem, jestliže uplatňuje určitý právní důvod (titul), jehož existence by měla za následek neplatnost smlouvy o převodu nemovitosti nebo zánik jejích právních účinků. Opodstatněnost těchto právních důvodů by totiž znamenala, že vlastnické právo na nabyvatele nepřešlo (např. v případě absolutně neplatné převodní smlouvy), nebo že (tak jako v daném případě) je nabyvatel pozbyl a obnovilo se vlastnické právo převodce. Obnovení vlastnického práva převodce k nemovitosti a odstranění rozporu mezi údajem o vlastnickém právu v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem má pro převodce zásadní právní i hospodářský význam, neboť se dotýká rozsahu jeho vlastnictví. Pokud nabyvatel neakceptuje převodcem tvrzený důvod, kterým popírá nabyvatelovo vlastnictví nemovitosti, je žaloba

převodce o určení vlastnictví ke sporné nemovitosti vhodným prostředkem k dosažení soudního rozhodnutí, jako podkladu pro nový zápis (záznam) vlastnického práva převodce do katastru nemovitostí. Takovéto žalobě je třeba pro její jednoznačnost dát přednost před žalobou na plnění. V této souvislosti je pak třeba poznamenat, že dovolatelkou zmiňovaná žaloba žalobce na plnění, je žalobou nikoli na vyklizení nemovitosti, ale žalobou na zaplacení kupní ceny z předmětných smluv žalovanou. Jde tedy o plnění z jiného právního vztahu, jehož předpokladem je vlastnictví sporných nemovitostí žalovanou, nikoli o plnění z neplatné smlouvy a jejich převodu. Došlo-li k přerušení tohoto souvisícího řízení proto, aby bylo nejprve v daném sporu rozhodnuto o určení vlastnictví, stalo se tak v souladu ustanovením § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř.

Dovolací soud také nepochybuje o tom, že vlastnické právo k určité nemovitosti, vložené do katastru nemovitostí po rozhodnutí katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu (§ 3 a násl. zákona č. 265/1992 Sb.), lze zpochybnit. Skutečnost, že smlouva o převodu nemovitostí byla v souladu s ustanovením § 5 uvedeného zákona přezkoumána katastrálním úřadem a že ten pravomocně rozhodl o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele, nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení sám posoudil platnost či účinnost sporné smlouvy podle příslušných ustanovení zákona. Obsahem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není prohlášení smlouvy o převodu nemovitosti za platnou či účinnou (neplatnou či neúčinnou), ale povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele. Skutečnost povolení vkladu také nemůže zabránit později nastalé neúčinnosti smlouvy o převodu nemovitosti, jestliže v souladu se zákonem (např. v důsledku platného odstoupení od smlouvy nebo naplněním rozvazovací podmínky) tato smlouva pozbyla účinnosti.

K dovolací námitce, že naléhavost právního zájmu nelze hodnotit jen z hlediska žalobce, dovolací soud pouze poznamenává, že naléhavý právní zájem je prvotním hlediskem pro úspěšnost žalobcem podané žaloby ve věci samé. Je-li soud ve sporném řízení vázán žalobním návrhem (§ 153 odst. 2 o.s.ř.), pak z povahy soudního sporu o určení vlastnictví plyne, že pro soud je rozhodná naléhavost právního zájmu žalobce, nikoli zájem strany žalované.

Konečně dovolací soud shledává rozsudek odvolacího soudu věcně správným i v otázce výkladu (§ 35 odst. 2 obč. zák.) právního významu ustanovení předmětné smlouvy o rozvazovací podmínce. Jeho odůvodnění je v tomto směru právně kvalifikované natolik, že dovolací soud dále argumentaci odvolacího soudu jen poněkud rozvádí a reaguje na dovolací námitky žalobkyně, která v dovolání nepochybuje o tom, že sporné ustanovení článku IV. smlouvy je či mělo být podmínkou, jež v případě nezaplacení kupní ceny v dohodnutém termínu měla mít za následek „ustoupení od kupní smlouvy a pozbytí její platnosti“.

Nesouhlasí však s tím, jak toto ustanovení a jeho důsledky posoudil či interpretoval odvolací soud, aniž by v dovolání sama uvedla, jaký právní význam a dopad na poměry účastníků sporné ustanovení smlouvy mělo.

Ustanovení § 610 odst. 1 obč. zák. o možnosti účastníků kupní smlouvy dohodnout vedlejší ujednání, mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou, je v souvislosti s ustanovením § 610 odst. 2 obč. zák., které stanoví roční lhůtu běžící od uzavření kupní smlouvy, po jejímž uplynutí tato ujednání zanikají, ustanovením speciálním ve vztahu k obecným ustanovením o podmínkách obsaženým v § 36 obč. zák. Právní teorie je zajedno v tom, že pojmovým znakem podmínky ve smyslu § 36 obč. zák. mimo jiné je, že účinnost právního úkonu činí závislou na nejisté skutečnosti, o níž v době jejího sjednání nebylo účastníkům známo, zda a kdy nastane, popř. zda již nastala. Nastane-li taková skutečnost, pak bez dalších právních úkonů účastníků nastanou podmínkou předpokládané účinky. V případě rozvazovací podmínky, zakotvené v platné smlouvě o převodu nemovitosti, to znamená zánik účinnosti této smlouvy, což má za následek obnovení právního vztahu k nemovitosti z doby před účinností smlouvy. Uplatnění či neuplatnění podmínky účastníkem smlouvy tím, že druhému účastníku smlouvy sdělí, že podmiňovaná skutečnost

nastala, tedy nemá vliv na již vzniklé právní následky, tj. na skutečnost zániku právních účinků smlouvy, jejíž součástí rozvazovací podmínka byla. Z toho logicky vyplývá, že je-li ve smyslu § 610 obč. zák. k zániku účinnosti kupní smlouvy třeba, aby prodávající rozvazovací podmínku uplatnil v zákonem stanovené lhůtě, pak nejde o rozvazovací podmínku ve smyslu § 36 odst. 2 obč. zák. Právní literatura jako příklady vedlejších ujednání podle § 610 odst. 1 obč. zák. uvádí výhradu zpětného prodeje, výhradu zpětné koupě, výhradu lepšího kupce či koupi na zkoušku. Všechny tyto případy vedlejších ujednání mají společné (pokud ve smlouvě není stanoveno jinak) to, že jejich účinky jsou závislé na projevu vůle účastníka kupní smlouvy, který musí být adresován druhému účastníku smlouvy a který může být učiněn kdykoli po uzavření smlouvy. Tento projev vůle také lze časově ohraničit ustanovením o prekluzi tak, jak to činí ustanovení § 610 odst. 2 obč. zák.

V dané věci byl zánik právních následků sporné kupní smlouvy vázán na nejistou skutečnost nezaplacení kupní ceny do termínu stanoveného na 28. 2. 1995.

Tato skutečnost tedy nebyla vymezena jako eventuální projev vůle (právní úkon) některého z účastníků smlouvy a nemohla být uplatněna před uvedeným termínem. Proto sporné vedlejší ujednání v kupní smlouvě, uzavřené mezi účastníky, skutečně není ujednáním ve smyslu § 610 odst. 1 obč. zák. a nepodléhá prekluzi podle § 610 odst. 2 obč. zák. Pokud účastníci předmětných smluv ve sporném článku IV na toto ustanovení nesprávně odkazovali, nemá tato skutečnost vliv na platnost těchto smluv či samotného ustanovení obsahujícího rozvazovací podmínku. Jde totiž o případ omylu stran v právní kvalifikaci učiněného právního úkonu, která sama o sobě nemá vliv na platnost právního úkonu; nadto bylo nadbytečné ji ve smlouvě uvádět.

Pokud pak jde o obsahový výklad sporného “nešťastně formulovaného” článku smlouvy, dovolací soud považuje odůvodnění odvolacího soudu v tomto směru za zcela správné, přesvědčivé a odpovídající předpokladům správné interpretace právního úkonu ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák., podle kterého 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. Proto lze na toto odůvodnění zcela odkázat. Výše citovaná výpověď svědka V. (zástupce starosty žalobce) není v rozporu se skutkovými i právními závěry odvolacího soudu k obsahu sporného ujednání, neboť pokud jmenovaný vypověděl, že to brali (žalobce) tak, že k datu 28. 2. 1995 smlouva “končí”, a pokud svědek ještě uváděl, že se předpokládalo, že se k uvedenému datu strany nějak dohodnou, nejpřirozenější interpretace těchto slov je, že jde o vyjádření předpokladu strany prodávající, že takto vzniklá situace (“skončení smlouvy”) bude řešena další dohodou. “Ustoupení” od smlouvy v případě naplnění rozvazovací podmínky pak nemůže být z hlediska právního chápána jinak, než jako zánik účinků smluv o převodu nemovitostí.

Z těchto všech důvodů vyplývá, že odvolací soud věc posoudil po stránce právní správně. Proto je dovoláním napadený rozsudek správný a dovolání muselo být podle § 243 b odst. 1 o.s.ř. zamítnuto.