Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97, ECLI:CZ:NS:1999:2.CDON.848.1997.1

Číslo: 17/2000

Právní věta:

Smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva pro tuto osobu nedošlo.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 25.02.1999

Spisová značka: 2 Cdon 848/97

Číslo rozhodnutí: 17

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Koupě

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Trutnově rozsudkem ze dne 17. července 1995 určil, že smlouva o koupi domu čp. 36 se stav. parc. č. 170 a zahradou na parc. č. 191/2 v kat. území P., vše zapsáno na LV č. 266 pro kat. území P., u Katastrálního úřadu v T., uzavřená dne 30. 8. 1994 mezi O. d. A. se sídlem R. v P. a manžely M. a M. B. je neplatná. Současně rozhodl o náhradě nákladů řízení. Soud prvního stupně zjistil, že žalobci, jako kupující, a prvý žalovaný, jako prodávající, uzavřeli dne 15. 6. 1993 kupní smlouvu, jejímž předmětem byly výše uvedené nemovitosti. Tytéž nemovitosti pak prvý žalovaný prodal kupní smlouvou ze dne 30. 8. 1994 druhému a třetímu žalovanému. Na rozdíl od předcházející kupní smlouvy byla tato kupní smlouva oběma smluvními stranami předložena dne 30. 8. 1994 Katastrálnímu úřadu v T. s návrhem na provedení zápisu vkladu do katastru nemovitostí. Katastrální úřad rozhodnutím ze dne 5. 10. 1994, č. j. VI-2131/94, povolil vklad do katastru nemovitostí. Vklad práva byl zapsán 6. 10. 1994 a právní účinky vkladu vznikly dnem 30. 8. 1994. Soud prvního stupně konstatoval, že kupní smlouva mezi prvým žalovaným a druhým a třetím žalovaným ze dne 30. 8. 1994 je neplatná, neboť v době jejího uzavření byl prvý žalovaný vázán platnou kupní smlouvou uzavřenou se žalobci a nebyl tak oprávněn ohledně týchž nemovitostí uzavírat smlouvu jinou. Soud proto žalobě vyhověl.

K odvolání žalovaných K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové rozsudkem ze dne 27. ledna 1997 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů před soudy

obou stupňů. Odvolací soud převzal skutková zjištění okresního soudu, dospěl však k odlišným právním závěrům. Oproti soudu prvního stupně posoudil odvolací soud kupní smlouvu, uzavřenou mezi prvním žalovaným a druhým a třetím žalovaným dne 30. 8. 1994, jako smlouvu platnou. Za rozhodující pro posouzení věci považoval otázku věcněprávních účinků kupní smlouvy, uzavřené prvním žalovaným a žalobci dne 15. 6. 1993. Tato smlouva měla pouze obligační účinky, které zavazovaly účastníky této smlouvy k podání návrhu na provedení zápisu vkladu vlastnického práva žalobců k předmětným nemovitostem ve smyslu zákona č. 265/1992 Sb. Toto právo však žádná ze smluvních stran neuplatnila. Na základě této kupní smlouvy pak nemohlo dojít k přechodu vlastnického práva na žalobce. Pokud se tedy prvý žalovaný zavázal převést na druhého a třetího žalovaného předmětné nemovitosti, dříve než došlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva žalobců a byl podán návrh, na jehož základě byl zapsán vklad vlastnického práva druhého a třetího žalovaného k těmto nemovitostem do katastru nemovitostí, stávají se tito vlastníky. Nelze tedy tuto kupní smlouvu považovat za neplatnou. Odvolací soud uvedl, že žalobci mají pouze nárok na náhradu vzniklé škody proti prvému žalovanému.

Proti tomuto rozsudku podali žalobci dne 21. března 1997 dovolání. Oproti právním závěrům odvolacího soudu v něm dovozují, že kupní smlouva uzavřená mezi žalovanými dne 30. srpna 1994 je absolutně neplatná, neboť obchází zákon a je v rozporu s dobrými mravy podle ust. § 39, 3 a 43 obč. zák. Dovolatelé namítají, že první žalovaný je vůči žalobcům vázán kupní smlouvou ze dne 15. června 1993, pokud tedy uzavřel kupní smlouvu, jejímž předmětem jsou totožné nemovitosti, znemožňuje žalobcům realizovat jejich nárok na převod vlastnického práva z platné kupní smlouvy. Žalobci na tuto skutečnost prvního žalovaného před podpisem této druhé kupní smlouvy upozorňovali. Na rozdíl od druhého a třetího žalovaného, kteří bydlí ve vile se svými rodiči a nemovitosti hodlají rekonstruovat k podnikatelským účelům, žalobci v předmětné nemovitosti bydlí, do oprav domu investovali peníze a spolu s dvěma nezletilými dětmi nemají jinou možnost bydlení.

První žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Druhý a třetí žalovaný ve vyjádření k dovolání uvedli, že rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné a dovolání by mělo být jako neodůvodněné zamítnuto.

Dovolání je přípustné (§ 236 odst. 1 o.s.ř.), neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, kterým byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé (§ 238 odst. 1 o.s.ř.). Bylo podáno včas a osobou k tomu oprávněnou, účastníkem řízení (§ 240 o.s.ř.) řádně zastoupeným advokátem podle § 241 odst. 1 o.s.ř. a opírá se o způsobilý dovolací důvod ve smyslu ust. § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., jímž lze rozsudku odvolacího soudu vytýkat, že spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

N e j v y š š í s o u d neshledal důvody pro zrušení tohoto rozsudku a dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Ve smyslu ust. § 242 odst. 1 o.s.ř. posuzuje dovolací soud z úřední povinnosti vady vyjmenované v § 237 o.s.ř., jiné vady řízení, pokud měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a jinak je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatelé vymezili. Uvedené vady řízení nebyly v dovolání namítány a ani z obsahu spisu se nepodávají.

Pokud se týká právního posouzení věci, ztotožňuje se dovolací soud se závěrem odvolacího soudu, že kupní smlouva ze dne 30. srpna 1994, uzavřená mezi prvním žalovaným a druhým a třetím žalovaným, je platná. Smluvní převod vlastnictví je ve smyslu ust. § 133 obč. zák. dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nepůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického

práva vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na základě požadavku vkladu věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve spojení s novelou občanského zákoníku č. 264/1992 Sb., došlo k výraznému odlišení závazkově (obligačních) právních účinků smlouvy od jejich účinků věcněprávních. Vlastnické právo přechází dnem vkladu do katastru. Podle § 2 odst. 3 citovaného zákona právní účinky vkladu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu orgánu. Byla-li zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu. V důsledku nemožnosti plnění (§ 575 obč. zák.) dochází k zániku závazku z kupní smlouvy, u které byl podán návrh na vklad později. Ten, kdo byl dvojím zcizením poškozen, má nárok na náhradu vzniklé mu škody podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 obč. zák. a násl.).

V posuzovaném případě se první žalovaný zavázal převést na žalobce nemovitosti, ale dříve než došlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti, tyto nemovitosti na základě jiné kupní smlouvy převedl a podal návrh na vklad druhému a třetímu žalovanému a tito se stali vlastníky nemovitostí. O neplatnosti předmětné smlouvy by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její účel sledovaný účastníky (nikoliv však nevyslovená pohnutka) odporoval zákonu nebo jej obcházel či se příčil dobrým mravům – § 39 obč. zák. Takové skutkové zjištění však soudy neučinily a nezjistily, že by účelem smlouvy bylo něco jiného než prodej a koupě nemovitostí. Nebylo zjištěno, že by první žalovaný přistupoval k prodeji s úmyslem záměrného poškození žalobců. Ze skutkových zjištění nebylo možno konstatovat, že účel smlouvy byl v rozporu se zákonem, zákon obcházel nebo byl v rozporu s dobrými mravy.

V rozporu s dobrými mravy je právní úkon, který se nepříčí zákonu, ani jej neobchází, ale přece je z hlediska mravních zásad, na kterých spočívá společnost, nežádoucí.

Kupní smlouva jak bylo výše uvedeno nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligační. Zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl. Navíc měli i žalobci možnost dosáhnout převodu vlastnictví, neboť ve smyslu § 4 zákona č. 265/1992 Sb. mohou návrh na vklad podat všichni účastníci smlouvy. Žalobci tak jednali v rozporu se zásadou “práva náležejí bdělým”.

Aplikace ustanovení § 3 odst. 1 a § 39 obč. zák., kdy neplatnost smlouvy je deklarovaná rozsudkem, rovněž nemůže v konkrétním případě vést na druhé straně k oslabení principu jistoty (bezpečnosti) občanskoprávního styku. Zejména se nemůže dostat do rozporu s odedávna uznávanou zásadou “ochrany zájmů poctivého nabyvatele”, tzn. nabyvatele, který se v dobré víře domníval, že věc získal od vlastníka. Porušení kupní smlouvy ze dne 15. června 1993 jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby.

V posuzovaném případě dochází ke střetu obligačního práva, jež zavazuje zcizitele k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru, s již existujícím vlastnickým právem. Vlastnickému právu je proto třeba dát přednost.

Z hlediska uplatněného dovolacího důvodu je tedy napadené rozhodnutí správné. Nejvyšší soud neshledal důvody pro zrušení tohoto rozsudku, proto nezbylo, než dovolání žalobců, které je založeno na odlišném právním hodnocení věci, zamítnout podle ustanovení § 243b odst. 1 o.s.ř.