Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12.1999, sp. zn. 22 Cdo 114/99, ECLI:CZ:NS:1999:22.CDO.114.1999.1

Číslo: 17/2001

Právní věta:

Uzavření smlouvy o převodu nemovitostí není důsledkem jakéhokoliv včasného prohlášení adresáta návrhu (obláta) o přijetí návrhu, ale jen prohlášení projeveného písemnou formou na téže listině, na které je návrh na uzavření smlouvy. Vůči nepřítomnému navrhovateli je přijetí návrhu účinné až od okamžiku, kdy mu došel návrh na uzavření smlouvy, podepsaný adresátem návrhu.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 14.12.1999

Spisová značka: 22 Cdo 114/99

Číslo rozhodnutí: 17

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Převod nemovitostí

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem potvrdil rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v Pelhřimově ze dne 27. 2. 1998, kterým bylo určeno, že žalobkyně je spoluvlastnicí ideální jedné čtvrtiny nemovitostí, a to domu čp. 191 se stavební parcelou č. 188/1 o výměře 364 m2, stavební parcely č. 188/2 o výměře 1203 m2 a stavební parcely č. 188/4 o výměře 303 m2 , zapsaných u Katastrálního úřadu v P. pro obec a katastrální území H. Soudy vyšly ze zjištění, že žalobkyně byla spolu s dalšími osobami, a to J. Š., Ing. J. Z., S. Č., P. Z. a L. Z., spoluvlastnicí předmětných nemovitostí, o jejichž prodeji žalobkyně a ostatní spoluvlastníci s žalovanou jednali. Dne 22. 1. 1992 byl sepsán návrh kupní smlouvy, kterou podepsala žalovaná a také spoluvlastníci nemovitostí, s výjimkou nepřítomných Ing. J. Z. a P. Z. Ti smlouvu podepsali poté, co ji obdrželi, a dopisem ze dne 5. 3. 1992 vyrozuměl Ing. J. Z. žalovanou o tom, že on i P. Z. návrh na uzavření kupní smlouvy přijali. Podepsaný návrh smlouvy však zaslali žalované až po třech letech. Žalobkyně se pak domáhala určení, že je spoluvlastnicí předmětných nemovitostí. Mimo jiné tvrdila, že uvedená kupní smlouva nebyla Ing. J. Z. a P. Z. včas přijata, a proto nebyla uzavřena, k převodu nemovitostí nedošlo a její spoluvlastnické právo tak zůstalo zachováno. S tímto názorem se soudy ztotožnily. Odvolací soud s odkazem na § 44 odst. 1, § 43c odst. 1, 2 a § 46 odst. 2 obč. zák. dospěl, obdobně jako soud prvního stupně, k závěru, že návrh na uzavření smlouvy o převodu nemovitostí je přijat v okamžiku,

kdy navrhovateli dojde návrh smlouvy podepsaný akceptantem (správně "oblátem" anebo "adresátem návrhu"). Samotná skutečnost, že adresát návrh na uzavření smlouvy podepsal, nemá tudíž za následek uzavření smlouvy. Vzhledem k tomu, že žalované došel podepsaný návrh na uzavření smlouvy až po třech letech, nebyl přijat včas, zanikl a smlouva nevznikla (§ 43b odst. 1 obč. zák). Proto je žalobkyně i nadále spoluvlastnicí předmětných nemovitostí. Odvolací soud připustil proti svému rozsudku dovolání, když "rozhodnutí o otázce, zda je k účinnosti včasného přijetí návrhu smlouvy o převodu nemovitosti dle § 43c odst. 2 obč. zák. třeba, aby navrhovateli smlouvy došel projev souhlasu s návrhem obsažený dle § 46 odst. 2 věty druhé obč. zák. na téže listině jako návrh, nebo zda postačí oznámení o přijetí návrhu učiněné jakoukoli formou, je rozhodnutím po právní stránce zásadního významu."

Proti rozhodnutí odvolacího soudu, které nabylo právní moci, podává žalovaná včasné dovolání, ve kterém uplatňuje dovolací důvod, upravený v § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., tedy tvrdí, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Podle dovolatelky z § 43c odst. 1, 2 obč. zák. ani z jiných ustanovení nevyplývá, že by "vyjádření souhlasu muselo být učiněno v případě smluv o převodu nemovitosti na téže listině jako návrh smlouvy". Dovolatelka má zato, že z gramatického výkladu uvedeného ustanovení nelze dovodit, že by pro přijetí návrhu byla stanovena obligatorní forma. K přijetí návrhu proto postačí prohlášení, že návrh byl přijat. Uvedené řešení daného problému podle ní vyplývá i z komentáře a judikatury k § 861 obecného zákoníku občanského z roku 1811 (dále jen "o. z. o."), podle kterých "pro uzavření smlouvy jest rozhodné dodání zprávy o přijetí nabídky nabízejícímu, přičemž netřeba i zvěděti její obsah", a že "smlouva je dojednána tou chvílí, kdy oferent zví, že jeho nabídka byla přijata". Navrhuje, aby napadené rozhodnutí, jakož i rozsudek soudu prvního stupně byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

K dovolání podala žalobkyně vyjádření, ve kterém namítá, že o. z. o. upravoval kontraktační proces jinak, než nyní platný obč. zák., a proto je pro posouzení dané věci nepoužitelný. Polemizuje s dovoláním a v podstatě vychází z právních úvah odvolacího soudu a soudu prvního stupně, které považuje za správné. Navrhuje, aby dovolání bylo zamítnuto.

N e j v y š š í s o u d po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 239 odst. 1) o.s.ř., že je uplatněn způsobilý dovolací důvod, upravený v § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř., a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o.s.ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné. Proto je zamítl.

Z odůvodnění:

Předmětem dovolacího přezkumu je právní názor odvolacího soudu, podle kterého návrh na uzavření smlouvy o převodu nemovitosti, uzavírané mezi nepřítomnými, je přijat v okamžiku, kdy navrhovateli dojde návrh smlouvy podepsaný adresátem návrhu (oblátem). Tento právní názor je správný.

Včasné prohlášení učiněné osobou, které byl návrh na uzavření smlouvy určen, nebo jiné její včasné jednání, z něhož lze dovodit její souhlas, je přijetím návrhu (§ 43c odst. 1 obč. zák). Jednají-li o uzavření smlouvy nepřítomné osoby, působí projev vůle vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí dojde (§ 45 odst. 1 obč. zák.). Smlouvy o převodech nemovitostí musí mít písemnou formu; jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině (§ 46 odst. 1, 2 obč. zák.)

Stanoví-li zákon, že smlouvy o převodu nemovitostí musí mít písemnou formu, znamená to, že vůle směřující k takovému převodu vyvolá zamýšlené právní důsledky jen tehdy, je-li projevena písemně; současně musí být projevy účastníků na téže listině. Z toho je zřejmé, že k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti nedojde v důsledku jakéhokoliv včasného prohlášení adresáta návrhu (obláta) o přijetí návrhu, ale jen v důsledku prohlášení projeveného písemnou formou na téže listině, jako

návrh na uzavření smlouvy. Vůči nepřítomnému navrhovateli je přijetí návrhu účinné až od okamžiku, kdy mu došel návrh na uzavření smlouvy, podepsaný adresátem návrhu. I když tedy adresát návrh na uzavření smlouvy, který obdržel od nepřítomného navrhovatele, podepíše a o podepsání navrhovatele informuje, není smlouva uzavřena, dokud podepsaný návrh nedojde navrhovateli.

K námitkám dovolatele, který poukazuje na judikaturu a komentář k § 861 o. z. o., podle kterého "kdo projeví, že chce na někoho převésti své právo, tj. že mu chce něco dovoliti, dáti nebo proň něco učiniti nebo se své strany něčeho opomenouti, činí nabídku; jestliže však onen jiný nabídku platně přijme, je shodnou vůlí obou stran skutkem smlouva", je třeba poznamenat, že uvedené ustanovení lze vykládat v případě písemných smluv jen ve spojení s § 886 o. z. o., který mimo jiné stanoví, že "smlouva, pro niž zákon nebo vůle stran nařizují písemnou formu, bude skutkem podpisem stran". Toto ustanovení bylo vykládáno tak, že "jde-li o písemnou formu nepřítomných stran, tu strana jedna učiní písemnou ofertu podepsanou a druhá strana tuto listinu jí podepsanou vrátí; smlouva se stala skutkem, až listina došla nabízeči" (Rouček, F., Sedláček, J., a kol.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1936, díl IV, s. 207).

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvod upravený v § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. tedy v posuzované věci není dán. Vady řízení, uvedené v § 241 odst. 3 písm. a) a b) o.s.ř., k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly dovolatelkou tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. l, věta před středníkem, o.s.ř.).