Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97, ECLI:CZ:NS:1999:2.CDON.1034.1997.1

Číslo: 25/2001

Právní věta:

Veřejná dražba je zvláště upraveným procesem uzavírání smlouvy a současně i specifickým procesem uzavření smlouvy.

Při dražbě organizované podle zákona č. 427/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, činí licitátor nabídku věci k prodeji za vyvolávací cenu (ofertu), přičemž účinná akceptace nabídky účastníkem dražby je podmíněna tím, že některým z účastníků dražby není učiněna vyšší nabídka ceny (nová oferta). Za ofertu, jež vedla k uzavření smlouvy, se tu považuje poslední nabídka vyšší ceny a příklep licitátora za potvrzení akceptace této nabídky, tedy za úkon, kterým se uzavření smlouvy ve smyslu § 9 odst. 1 tohoto zákona završuje.

Výměra parcely není součástí údajů nutných k identifikaci pozemku jako určitého předmětu právního vztahu. Chybné uvedení této výměry při dražbě pozemku nezakládá absolutní neplatnost smlouvy završené příklepem licitátora, může však být důvodem relativní neplatnosti této smlouvy pro omyl v podstatné vlastnosti věci (§ 49a obč. zák.).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 29.07.1999

Spisová značka: 2 Cdon 1034/97

Číslo rozhodnutí: 25

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Dražba

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové rozsudkem ze dne 8. 4. 1997 změnil rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v Ústí nad Orlicí ze dne 27. 9. 1996 ve výroku, kterým bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci částku 120 000 Kč se 17% úrokem od 29. 12. 1995 do zaplacení, a ve výroku o nákladech řízení (to jest v odstavcích I. a III. výroku) tak, že žalobu v uvedeném rozsahu zamítl a rozhodl o povinnosti žalobce nahradit žalovanému náklady řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se neztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že žalovaný se na úkor žalobce bezdůvodně obohatil.

Dospěl k závěru, že žalobce na základě dražby, konané 2. 3. 1995, nabyl příklepem licitátora vlastnictví k označenému pozemku. Skutečností, kterou jako právní důvod převodu vlastnictví stanoví zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "zákon"), je udělení příklepu licitátora podle § 9 odst. 1 a § 11 tohoto zákona, se kterým za splnění stanovených podmínek a dodržení stanoveného postupu zákon spojuje převod vlastnictví k vydraženým věcem. K tomuto příklepu se tedy váže zánik vlastnického práva jednoho subjektu a vznik vlastnického práva subjektu jiného. Udělením příklepu nevzniká vydražiteli právo na uzavření smlouvy o prodeji věci, nýbrž mu ze zákona (bez dalšího) vzniká vlastnické právo k vydražené věci; není přitom rozhodné, jde-li o movité či nemovité věci. Žádné výhrady k podmínkám dražby a postupu při dražbě vzneseny nebyly a protože právním důvodem převodu vlastnictví k parcele, vydražené ve veřejné dražbě podle zákona č. 427/1990 Sb., není smlouva, nelze v daném případě uplatnit institut odstoupení od smlouvy pro omyl (§ 48 odst. 2, § 49a, § 457 obč. zák.). Ani námitka, že při dražbě byla uvedena jiná než skutečná výměra draženého pozemku, není důvodem k vyhovění žalobě. Žalovaný – pokračoval odvolací soud – k dražbě předložil všechny potřebné doklady, které měl k dispozici a které odpovídaly i záznamům v katastru nemovitostí; povinnosti stanovené zákonem č. 427/1990 Sb. tedy porušeny nebyly. Žalobci odvolací soud přisvědčil jen potud, že příklep licitátora není rozhodnutím státního orgánu. Proto – odkazuje též na rozhodnutí uveřejněné pod číslem 64/1995 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále též jen "R 64/1995") – rozhodnutí soudu prvního stupně změnil.

Žalobce (zastoupen advokátkou) podal proti rozsudku odvolacího soudu včasné dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a v němž uvádí, že napadené rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování a spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. c/ a d/ o.s.ř.).

Žalobce odvolacímu soudu především vytýká závěr, že příklepem licitátora získal bez dalšího vlastnické právo k vydražené věci (pozemku), a protože právním důvodem převodu není smlouva, nelze uplatnit institut odstoupení od smlouvy pro omyl. Takový institut však žalobce ve věci neuplatnil, čímž je dána existence obou zmíněných dovolacích důvodů. Odvolací soud se rovněž nevypořádal s žalobcovou hlavní obranou, totiž s argumentem neplatnosti příklepu ve veřejné dražbě. Skutečností, kterou jako právní důvod převodu vlastnictví stanoví zákon č. 427/1990 Sb., je udělení příklepu licitátora, ke kterému se tak váže i zánik vlastnického práva dosavadního subjektu. Nezbytnou podmínkou platnosti dražby – pokračuje dovolatel – nepochybně je dražitelovo vlastnické právo (případně právo hospodaření) k předmětu dražby. Kdo nabyl věc od nevlastníka, nestane se vlastníkem, ač sám byl v dobré víře a získal ji na základě skutečnosti, jež by jinak způsobila převod či přechod vlastnického práva. Dále dovolatel rozebírá právní názory na povahu "koupě v dražbě" s pojetím dražby coby institutu, který povahu skutečné kupní smlouvy nemá, na straně jedné a jako soukromoprávní smlouvy s příklepem, jenž má povahu soukromoprávního projevu vůle (akceptace nabídky učiněné vydražitelem), na straně druhé. Podle něj jde též o to, zda povahu oferty mají návrhy licitátora a povahu akceptace nabídka nejvyššího podání, přičemž příklep je potvrzením toho, že smlouva vznikla, nebo jsou nabídky licitátora výzvami k ofertám, nabídka nejvyššího podání ofertou a příklep akceptací, případně, zda se "prodejem" ve smyslu zákona č. 427/1990 Sb. (dle soudní praxe) rozumí – ve smyslu § 132 odst. 1 obč. zák. – jiná skutečnost, na základě které se nabývá vlastnictví věci. Dovolatel bez zřetele k těmto rozdílným názorům usuzuje, že příklep je akceptací nabídky nejvyššího podání učiněné vydražitelem, tedy projevem vůle, který může být platným či neplatným. Žalovaný pak coby dražitel nemohl dražit v dražbě více práv, než měl, a žalobce tak nemohl nabýt vlastnické právo k celé pozemkové parcele ani k její dražené části. Stejně jako nelze vydražit část pozemku, nelze bez geometrického plánu rozdělujícího parcelu na více částí převádět v rámci veřejné dražby vlastnictví k části pozemku. Právní úkon, jímž měl žalobce nabýt vlastnické právo k pozemku, tak svým obsahem odporuje občanskému zákoníku – vzhledem k zásadě, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než má sám – a je podle § 39 obč. zák. absolutně

neplatný.

Dražena byla pozemková parcela jiné výměry a tvaru, než ke které směřovala vůle obou stran. Vydražený pozemek měl pro žalobce cenu pouze jako celek, jeho výměra je však ve skutečnosti o třetinu menší než výměra uváděná žalovaným. Podle žalobce je proto neplatný celý právní úkon, nikoli snad jen jeho část (v rozsahu odpovídajícím vlastnickým právům třetích osob); tuto část podle dovolatelova přesvědčení nelze oddělit od ostatního obsahu právního úkonu. Právní úkon má dovolatel za neplatný (podle § 39 obč. zák.) též pro rozpor s dobrými mravy, neboť každému by mělo být garantováno, že celý předmět dražby – ne jeho část – nabude do vlastnictví, splní-li povinnosti stanovené zákonem. Dovolatel uzavírá, že věc správně posoudil soud prvního stupně, a požaduje, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření uvádí, že odvolací soud při svém rozhodnutí vyšel z ustálené soudní praxe, přičemž z dokazování vyplynulo, že žalovaný parcelu řádně nabyl, nic z ní za celou dobu neprodal, ani jinak ji nezcizil a nedisponoval s ní. Tvrzením, že došlo k novému zaměřování, změnám tvaru, rozdělení parcel a dokonce k převodu na jiné subjekty, proto rozsah práva hospodaření žalovaného nemůže být zpochybněn. Uvádí rovněž, že dražba se řídila režimem § 47b zákona č. 92/1991 Sb., (s odkazem na zákon č. 427/1990 Sb.) a tento zákon v § 12 odst. 2 vylučuje jakoukoli odpovědnost za vady dražené věci; proto navrhuje, aby dovolání bylo zamítnuto.

Dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

N e j v y š š í s o u d napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o.s.ř. (tzv. "zmatečnostem") a (je-li dovolání přípustné) k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jelikož tyto vady nebyly dovoláním namítány, z obsahu spisu nevyplývají a uplatněným dovolacím důvodem je dovolací soud jinak vázán, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (srov. § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř.), Nejvyšší soud se – v hranicích dovolacích námitek – zabýval přezkumem skutkových a právních závěrů odvolacího soudu co do povahy a účinků dražby pozemku podle zákona č. 427/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Za skutkové zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, pokládá dovolatel závěr odvolacího soudu, že příklepem licitátora získal bez dalšího vlastnické právo k vydražené věci (pozemku), a protože právním důvodem převodu není smlouva, nelze uplatnit institut odstoupení od smlouvy pro omyl; namítal, že se odstoupení od smlouvy v řízení nedovolával.

Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o.s.ř. míří na pochybení ve skutkovém stavu věci, které spočívá v tom, že skutkové zjištění, jež bylo podkladem pro rozhodnutí odvolacího soudu, je vadné; pro dovolací řízení významné jsou přitom jen ty námitky, jejichž obsahem je tvrzení, že skutkové zjištění, ze kterého napadené rozhodnutí vychází, nemá v provedeném dokazování v podstatné části oporu (podrobněji srov. např. důvody rozhodnutí uveřejněného pod číslem 27/1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 1998, sp. zn. 3 Cdon 10/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 22, ročník 1998, pod číslem 161).

Právním posouzením je oproti tomu činnost soudu, při níž aplikuje konkrétní právní normu na zjištěný skutkový stav, tedy dovozuje ze skutkového zjištění (skutkové podstaty), jaká mají účastníci podle příslušného právního předpisu práva a povinnosti.

Dovolatelem napadaný závěr odvolacího soudu není závěrem skutkovým; odvolací soud jím neformuloval skutkové zjištění či skutkový závěr, jenž by se týkal odstoupení žalobce od smlouvy,

nýbrž vycházeje ze skutkových zjištění soudu prvního stupně dovodil právní závěr, že k přechodu vlastnictví žalobce k pozemku došlo nikoli smluvním převodem, a proto je vyloučeno (obecně) uvažovat o uplatnitelnosti institutu se smluvním převodem nemovitostí spojeného (institutu odstoupení od smlouvy). Nemá-li dotčený závěr povahu závěru skutkového, pak neobstojí ani tvrzení, že je dán dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o.s.ř.

Zbývá vypořádat se s dovolacím důvodem dle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. Právní posouzení věci odvolacím soudem spočívá na dvou závěrech: za prvé, že převod vlastnictví při dražbě není smluvním převodem, nýbrž že tohoto vlastnictví se nabývá (v intencích úvah rozvedených v jím citovaném R 64/1995) na základě jiných skutečností stanovených zákonem (§ 132 odst. 1 obč. zák.), a za druhé, že důvodem, pro který lze vyhovět žalobě (opírající se o tvrzení, že vlastnické právo na žalobce platně nepřešlo), není skutečnost, že při dražbě byla uvedena jiná výměra draženého pozemku, jelikož žalovaný k dražbě předložil všechny potřebné doklady, které měl k dispozici a jež odpovídaly záznamům v katastru nemovitostí, takže nedošlo k porušení povinností stanovených zákonem č. 427/1990 Sb.

K prvnímu z výše uvedených závěrů nutno uvést následující:

Právní povahou veřejné dražby, uskutečněné při privatizaci státního majetku podle zákona č. 427/1990 Sb., přiměřeně uplatnitelného i při veřejné dražbě věcí podléhajících režimu zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (srov. § 47b tohoto zákona), se podrobně zabývala jak právní teorie, tak soudní praxe. Z článků na dané téma v odborných periodikách lze zmínit např. ty, jež byly uveřejněny na stránkách časopisu Právní rozhledy (Eliáš, K. : Soudce a zákon, č. 7/1994, str. 234-238, Vlček, V. : Ještě k otázce právního důvodu změny subjektu vlastnického práva v malé privatizaci, č. 11/1994, str. 409-410, Spáčil, J. : Poznámka k nabytí vlastnictví k věcem vydraženým při prodeji ve veřejné dražbě podle zákona č. 427/1990 Sb., č. 4/1995, str. 140-141, Knapp, V. : O příklepu a také o právní filozofii, č. 6/1995, str. 229-232, Spáčil, J. : Právní povaha dražby podle zákona č. 427/1990 Sb. a její průběh v odborné literatuře a v judikatuře obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR, č. 1/1997, str. 28-29, Herda, J., Muller, Z. : Co je dražba?, č. 4/1997, str. 199-203, Spáčil, J.: Ještě jednou o dražbě, č. 7/1997, str. 372-373), případně články v Bulletinu advokacie (Eliáš, K. : Smí se lhát?, č. 8/1994, str. 42-47, Černý, M. : Poznámky k příspěvkům Dr. Pohla a Dr. Eliáše k mému článku o nepravdivých údajích o maloobchodním obratu prodejny, prodané v dražbě, č. 8/1994, str. 48-49 a Kindl, M. : Ještě jednou veřejné dražby, č. 3/1997, str. 17-19). Odbornou diskusi vyvolanou rozsudkem Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1993, sp. zn. 1 Cdo 31/92, otištěným v časopise Právní rozhledy č. 6/1994, str. 210-211, neukončilo (jak je patrno z podaného přehledu) ani uveřejnění tohoto rozhodnutí ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek (citované R 64/1995).

V rozhodovací praxi Nejvyššího soudu se však jednotně prosazuje názor, že veřejná dražba je zvláště upraveným procesem uzavírání smlouvy a současně i specifickým procesem uzavření smlouvy. Tento závěr Nejvyšší soud formuloval např. v rozsudku ze dne 13. 5. 1998, sp. zn. 2 Odon 77/97, otištěném v časopise Právo a podnikání č. 7-8/1998 nebo v rozsudku ze dne 16. 6. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1305/96. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 1997, sp. zn. 2 Odon 3/97, uveřejněném v časopise Právo a podnikání č. 3/1998, se zase hovoří o tom, že příklep licitátora dovršuje uzavření kupní smlouvy ve veřejné dražbě a na smlouvu uzavřenou ve veřejné dražbě se obecně vztahují ustanovení o omylu v právních úkonech, v rozsudku ze dne 12. srpna 1998, sp. zn. 29 Cdo 52/98, otištěném v časopise Právo a podnikání č. 1/1999 pak o absolutní neplatnosti kupní smlouvy uzavřené ve veřejné dražbě příklepem licitátora, v rozsudku ze dne 26. 6. 1996, sp. zn. 3 Cdon 1054/96, uveřejněném v časopise Soudní judikatura č. 1, ročník 1997, pod číslem 8 se v dotčených souvislostech uvádí, že smyslem protokolu (o dražbě) je postihnout průběh a výsledek procesu přechodu vlastnictví státu na určené osoby (§ l zákona), jehož podstatou je prodej ve veřejné dražbě (§ 4 odst. l zákona), na základě smlouvy a z rozsudku ze dne 28. 11. 1996, sp. zn. 3 Cdon 1037/96,

uveřejněného v časopise Soudní judikatura č. 1, ročník 1997, pod číslem 7 se podává závěr, že prodej formou (veřejné) dražby lze obecně charakterizovat jako takový způsob prodeje, při kterém je kupující vybírán z předem neurčeného okruhu zájemců zpravidla na základě nejvyšší nabídky kupní ceny. Názor, že veřejnou dražbou, uskutečňovanou podle zákona č. 427/1990 Sb., dochází ke smluvnímu převodu vlastnictví k vydražovaným věcem, vyjádřil rovněž Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 4. 1997, sp. zn. IV. ÚS 147/96, uveřejněném pod číslem 38 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazku 7, části I. – Nálezy, str. 265-269.

Od této rozhodovací praxe nemá Nejvyšší soud důvodu odchýlit se ani v posuzované věci, když názor na povahu veřejné dražby, prezentovaný v R 64/1995, považuje na základě závěrů formulovaných v odborném tisku a později přijatých rozhodnutí Nejvyššího soudu za překonaný a závěr, že jde o způsob nabytí vlastnického práva smlouvou, za dnes již ustálený. Při veřejné dražbě jde o kontraktační proces, při kterém se uplatní vzájemné nabídky smluvních stran (srov. § 4 odst. 3, § 9 odst. 1 zákona). Licitátor coby organizátor dražby, vystupující při dražbě v intencích toho, v jehož prospěch se dražba koná (srov. též nález Ústavního soudu ze dne 9. října 1997, sp. zn. III. ÚS 116/97, uveřejněný pod číslem 125 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR svazku 9, části I. – Nálezy, str. 147-152), činí nabídku věci k prodeji za vyvolávací cenu (ofertu), přičemž účinná akceptace nabídky účastníkem dražby je podmíněna tím, že některým z účastníků dražby není učiněna vyšší nabídka ceny (nová oferta). Za ofertu, jež vedla k uzavření smlouvy, se tu považuje poslední nabídka vyšší ceny a příklep licitátora za akceptaci této nabídky, tedy za právní úkon, kterým se uzavření smlouvy završuje (srov. § 9 odst. 1 zákona). Proto také nemá smyslu uvažovat o "(ne)platnosti dražby" (srov. výše citovaný rozsudek sp. zn. 2 Odon 77/97), nýbrž jen o (ne)platnosti smlouvy v průběhu dražby (kontraktačního procesu) uzavřené. Logickým vyústěním těchto závěrů pak je i možnost uplatnění obecných ustanovení občanského zákoníku o právních úkonech (je-li předmětem dražby nemovitost, je použití obchodního zákoníku při jejím převodu vyloučeno), a to v mezích, v nichž zákon č. 427/1990 Sb. neobsahuje úpravu odlišnou (při specifickém způsobu uzavírání smlouvy se neuplatní např. ustanovení § 46 obč. zák.). Právní posouzení věci odvolacím soudem proto ve světle přednesených úvah správné není.

Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu je též jednotná potud, že založil-li odvolací soud závěr o nedůvodnosti uplatněného nároku současně na dvou na sobě nezávislých důvodech, pak sama okolnost, že jeden z nich neobstojí, nemůže mít na správnost tohoto závěru vliv, jestliže obstojí důvod druhý (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1374/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 2, ročník 1998, pod číslem 17). V tomto smyslu je pro výsledek dovolacího řízení rozhodné prověření závěru odvolacího soudu co do důsledků zjištění, že výměra pozemku je jiná než ta, která byla uváděna při dražbě.

Obecně platný princip, podle kterého nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, dovolatel spojuje s námitkou, že předmětem dražby byla pozemková parcela jiné výměry a tvaru, než ke které směřovala vůle stran. V posuzované věci jde v první řadě o to, zda pozemek, označený parcelním číslem, druhem pozemku, výměrou, obcí a katastrálním územím, lze míti za ten, jenž byl předmětem veřejné dražby, jestliže se posléze zjistí, že při dražbě uváděná výměra pozemku, to jest 269 m2 (byť se shodovala s údaji obsaženými v tehdejším výpisu z katastru nemovitostí) neodpovídala jeho skutečné (menší) výměře (193 m2), tedy zda předmět právního vztahu založeného dražbou odpovídá tomu, který jediný předmětem tohoto právního vztahu objektivně býti mohl. O neshodu mezi vůlí a jejím projevem tu nejde, neboť ta se jak v poměrech vydražitele, tak v poměrech licitátora vždy připínala k pozemku o výměře 269 m2.

Z ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném ke dni dražby (ve znění zákona č. 210/1993 Sb.), vyplývá, že do katastru nemovitostí se záznamem zapisují i vlastnická práva, která vznikla příklepem licitátora na veřejné dražbě.

Ustanovení § 118 odst. 1 obč. zák. definuje jako předmět občanskoprávního vztahu věci, mezi něž patří – jako věci nemovité – též pozemky (srov. § 119 obč. zák.). Odpověď na otázku, jaké údaje z hlediska určitosti předmětu právního úkonu (§ 37 odst. 1 obč. zák.) musí obsahovat označení smlouvou převáděného pozemku, pak poskytuje především zákon č. 344/1992 v rozhodném znění (to jest před účinností novely provedené zákonem č. 89/1996 Sb.). Podle ustanovení § 5 katastrálního zákona všechny nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru (odstavec 1); právní vztahy pak nemohou být dotčeny revizí údajů katastru, opravou chyb v katastrálním operátu ani obnovou katastrálního operátu, pokud jejich změna není doložena listinou (odstavec 9).

Podle § 27 katastrálního zákona se pro účely tohoto zákona rozumí pozemkem část zemského povrchu, oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků (písmeno a/), a výměrou parcely se rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry (písmeno e/).

Tehdy platná vyhláška č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (ve znění vyhlášky č. 277/1993 Sb. a vyhlášky č. 99/1994 Sb.), zmiňuje v § 7 výměru parcely jako jeden z několika údajů o parcele evidovaných v katastru (písmeno d/) a v § 26 se zabývá změnou výměry parcely.

Všechna výše citovaná ustanovení, zejména však § 5 odst. 1 katastrálního zákona, přesvědčivě dokládají závěr, že výměra parcely není součástí údajů nezbytně nutných k identifikaci pozemku jako určitého předmětu právního vztahu. Katastrální zákon i vyhláška jej provádějící naopak počítá s tím, že změnou výměry parcely, která nemá svůj původ v listině, sloužící jako podklad pro zápis do katastru (např. oprava chybné výměry), nejsou založené právní vztahy dotčeny. Odtud ústí závěr, že chybné uvedení výměry předmětného pozemku při dražbě nezakládá absolutní neplatnost smlouvy, završené příklepem licitátora (ať již se zřetelem k požadavkům vyjádřeným v ustanovení § 37 obč. zák. nebo s přihlédnutím k § 39 obč. zák.), neboť byl řádně označen parcelním číslem a katastrálním územím.

Okolnost, že předmět dražby (pozemek) má jinou než při dražbě uváděnou vlastnost (že jeho výměra je proti ohlášenému stavu téměř o třetinu menší), však nastoluje objektivně otázku omylu v podstatné vlastnosti věci.

Ustanovení § 49a obč. zák. k tomu uvádí, že právní úkon je neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní.

Naplnění skutkové podstaty § 49a obč. zák. zakládá tzv. relativní neplatnost právního úkonu, když právní úkon učiněný za tam vymezených podmínek se pokládá za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá (§ 40a obč. zák.).

Z tohoto pohledu se odvolací soud věcí nezabýval; zčásti zřejmě pro odlišný názor na povahu dražby a zčásti zřejmě i proto, že o možném omylu uvažoval ve vazbě na institut odstoupení od smlouvy, ač od 1. 1. 1992 (po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb.) jde – jak rozvedeno výše – o důvod relativní neplatnosti právního úkonu. Uvedenou otázku přitom nelze

ponechat stranou již z toho důvodu, že žalobce se neplatnosti převodu dovolal; není podstatné, že měl převod za neplatný absolutně, nýbrž to, zda jím uplatněné skutečnosti lze podřadit ustanovení § 49a obč. zák. (shodně srov. závěry vyjádřené v důvodech rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 1998, sp. zn. 2 Odon 76/97, uveřejněného v časopise Soudní judikatura č. 14, ročník 1998, pod číslem 100).

Lze proto uzavřít, že právní posouzení věci odvolacím soudem ani potud (pro svou neúplnost) neobstálo a dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. byl uplatněn právem. Nejvyšší soud tedy, aniž nařizoval jednání (srov. § 243a odst. 1, větu první, o.s.ř.), napadený rozsudek ve shodě s ustanovením § 243b odst. 1, částí věty za středníkem, o.s.ř. zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.