Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.09.2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000, ECLI:CZ:NS:2002:22.CDO.2127.2000.1

Číslo: 67/2004

Právní věta: Jestliže v kupní smlouvě, kterou se převádí více nemovitostí, účastníci sjednají cenu tak, že ve smlouvě není cena jednotlivých nemovitostí specifikována (a to ani odkazem na znalecký posudek), a z povahy převáděných nemovitostí je zřejmé, že nemůže jít o stejné ceny, pak platí, že je-li smlouva neplatná ohledně převodu jedné z nemovitostí, je neplatná i v části týkající se zbývajících nemovitostí.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 12.09.2002

Spisová značka: 22 Cdo 2127/2000

Číslo rozhodnutí: 67

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Převod nemovitostí

Předpisy: § 41 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Pardubicích rozsudkem z 26. 4. 1999 uložil žalovaným, aby „vyklidili pozemkovou parcelu č. 370/5 a stavební parcelu č. 274, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 481 vedeném Katastrálním úřadem v P. pro k. ú. R., a vyklizené předali žalobci do tří dnů od právní moci rozsudku“ (výrok I.), zamítl žalobu, aby žalovaným bylo uloženo vyklidit ještě dům čp. 225 na stavební parcele č. 274 v k. ú. R. (výrok II.), a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že podle kupní smlouvy, uzavřené v roce 1975, se žalovaný stal vlastníkem domu čp. 225 a pozemků parc. 274 zastavěná plocha a parc. č. 370/5 zahrada v kat. území R. Poté, co v roce 1979 uzavřel se žalovanou manželství, dům p. 225 zbořil a se žalovanou postavili na pozemku parc. č. 274 dům nový. Dne 1. 10. 1997 uzavřeli žalovaný sám jako prodávající a žalobce jako kupující kupní smlouvu, kterou žalovaný prodal žalobci uvedený dům a pozemky za kupní cenu 1 500 000 Kč (účinky vkladu nastaly 4. 11. 1997). Žalovaní v tomto domě bydlí a pozemky užívají. V průběhu řízení žalovaná namítla relativní neplatnost kupní smlouvy z 1. 10. 1997 ohledně převodu domu.

Na základě těchto zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že žalobce není vlastníkem domu čp. 225, ale jen pozemků parc. č. 274 a č. 370/5. Žalovaný nakládal v rozporu s § 145 odst. 2 obč. zák. s nemovitostí – domem, který je předmětem jeho společného jmění se žalovanou, a jde proto o smlouvu

v této části neplatnou, neboť žalovaná se relativní neplatnosti této smlouvy dovolala. Naproti tomu vlastníkem pozemků je výlučně žalovaný a právní řád nevylučuje oddělený převod pozemku a stavby na něm stojící.

K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem z 6. 4. 2000 změnil rozsudek soudu prvního stupně v napadeném výroku II. tak, že žalobu, kterou se žalobce domáhal vyklizení předmětných pozemků, zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud převzal zjištění soudu prvního stupně, přičemž zdůraznil, že kupní cena byla v kupní smlouvě z 1. 10. 1997 dohodnuta jejími účastníky jako celková za veškeré nemovitosti bez bližší specifikace dílčí ceny domu a dílčí ceny pozemků. S ohledem na § 41 obč. zák. tak žalobce a žalovaný uzavřením předmětné smlouvy učinili nedělitelný právní úkon, pokud kupní cenu domu a pozemků zvlášť nespecifikovali. Obsah smlouvy přitom pochyby o projevu jejich vůle nezanechává (§ 35 obč. zák.). Smlouva o převodu nemovitostí musí mít podle § 46 obč. zák. písemnou formu a nebylo zjištěno, že by účastníci smlouvy, uzavřené 1. 10. 1997, učinili další písemné ujednání, kterým by cenu domu a pozemků zvlášť specifikovali. Vzhledem k nedílnému charakteru této kupní smlouvy musí být proto hodnocena platnost smlouvy z 1. 10. 1997 nikoli odděleně, ale jen jako celku. Je-li tedy neplatná část smlouvy o převodu domu, pak musí být neplatná i další část, týkající se převodu pozemků.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Vytýká odvolacímu soudu nesprávný závěr, že kupní smlouva z 1. 10. 1997 je neplatná jako celek, tedy i ohledně převodu pozemků. Samostatně lze převádět jak pozemky, tak stavby na nich stojící, neboť podle § 120 odst. 2 obč. zák. stavby nejsou součástí pozemku. Pokud byla cena domu a pozemků v kupní smlouvě z 1. 10. 1997 stanovena jednou částkou, jde o „problém“ jinak řešitelný, např. „stanovením poměru ceny domu a pozemku na základě výpočtu ze znaleckého posudku – viz ustanovení § 589 obč. zák.“ Žalobce navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud podle části dvanácté, hlavy deset, bodu 17., zákona č. 30/2000 Sb. provedl řízení o dovolání podle procesních předpisů platných k 31. 12. 2000, tj. podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb.

Po zjištění, že přípustné dovolání bylo podáno včas řádně zastoupeným účastníkem řízení a že v řízení nedošlo k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o. s. ř. ani jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, přezkoumal N e j v y š š í s o u d rozsudek dovolacího soudu v rozsahu žalobcem uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. a dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Podle § 41 obč. zák., vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu. Z citovaného ustanovení vyplývá, že tam, kde se důvod neplatnosti vztahuje pouze na část právního úkonu a tuto část jde s přihlédnutím k povaze právního úkonu nebo jeho obsahu anebo k okolnostem, za nichž k němu došlo, oddělit od jeho ostatního obsahu, je neplatná jen tato část; není-li možné postiženou část právního úkonu oddělit, vztahuje se neplatnost na celý právní úkon. Již v rozsudku ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/96, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 44/98, sešit č. 6 z roku 1998, Nejvyšší soud mimo jiné dovodil, že pro posouzení, zda je část právního úkonu oddělitelná od jeho ostatního obsahu, nelze vystačit jen se závěrem, že nepřímým předmětem posuzovaného právního úkonu jsou dvě samostatné věci, pozemek a stavba na něm zřízená. Posouzení toho, zda lze část úkonu oddělit od ostatního obsahu, úzce souvisí s jeho výkladem; uplatní se proto interpretační zásady, jež vyplývají z ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. Přitom nelze ztratit ze zřetele zásadu, podle níž oddělitelnost je nezbytné posuzovat podle obsahu právního úkonu; je proto rozhodné, zda jde o

část právního úkonu obsahově oddělitelnou (je bezvýznamné, že se právní úkon týká věci, kterou lze oddělit) – srov. R 3/1981 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, od něhož soudní praxe doposud nezaznamenala odklon.

Vrchní soud v Praze již v rozsudku ze dne 26. 11. 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92, uveřejněném pod č. 2 v sešitě č. 3 z roku 1994 Bulletinu Vrchního soudu v Praze, dovodil mimo jiné právní závěr, s nímž se Nejvyšší soud ztotožňuje rovněž v projednávané věci, totiž závěr, že částečnou neplatnost smlouvy je nutno posuzovat ve smyslu § 41 obč. zák. stejně jako částečnou neplatnost kteréhokoliv jiného právního úkonu. Vždy je však třeba zkoumat, zda je rozhodnutí předběžné otázky o částečné neplatnosti smlouvy v souladu nejen s jazykovým vyjádřením dané smlouvy, ale zda odpovídá vůli smluvních účastníků, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 obč. zák.). K uvedenému závěru se Vrchní soud v Praze přihlásil také v rozsudku ze dne 21. 6. 1994, sp. zn. 7 Cdo 39/92. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. 9. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1248/96, uveřejněném na straně 331 v sešitě č. 6 z roku 1998 časopisu Právní rozhledy, dovodil mimo jiné právní závěr, že při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou(více)stranného právního úkonu sledovali.

S přihlédnutím k uvedeným závěrům odvolací soud v dané věci aplikoval § 41 obč. zák. v návaznosti na § 35 odst. 2 obč. zák. správně. Neplatnost té části kupní smlouvy z 1. 10. 1997, kterou byl převeden dům, způsobuje i neplatnost další části, týkající se převodu pozemků, tj. pozemku, na kterém se nachází uvedený dům, a přilehlé zahrady, neboť jde o části od sebe obsahově neoddělitelné. Jestliže je v kupní smlouvě, kterou se převádí více nemovitostí, jejími účastníky sjednána cena jedinou částkou tak, že ve smlouvě není cena jednotlivých nemovitostí nijak specifikována (a to ani např. odkazem na znalecký posudek, který by specifikaci obsahoval), a z povahy převáděných nemovitosti je zřejmé, že nemůže jít o stejné ceny, pak, je-li smlouva neplatná ohledně převodu jedné z těchto nemovitostí, je neplatná i v části týkající se zbývajících nemovitostí touto smlouvou rovněž převedených. Pro takový závěr podpůrně svědčí i § 457 obč. zák., podle kterého, je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému, co podle ní dostal. Pokud by totiž byla kupní cena více nemovitostí sjednána jedinou částkou bez jakékoliv specifikace pro jednotlivé nemovitosti, pak v případě, že by měl být neplatný převod jen jedné z nich, nebylo by vůbec zjistitelné, kolik ze sjednané kupní ceny je povinen prodávající kupujícímu vrátit. Kupní cena je podstatnou náležitostí kupní smlouvy a jako právní úkon ji lze vykládat jen ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák., jak správně uvedl odvolací soud. To znamená podle jazykového vyjádření a podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Jestliže však účastníci smlouvy projevili vůli stanovit kupní cenu více nemovitostí bez jakékoliv specifikace ceny jednotlivých věcí a už z povahy těchto nemovitostí plyne, že jejich cena nemůže být stejná, pak vůle účastníků smlouvy směřovala k převodu těchto nemovitostí jen jako celku a proto také s cenou stanovenou pro všechny tyto nemovitosti jedinou částkou. Jinou vůli účastníci smlouvy neměli a ani ji nevyjádřili. Ostatně ani v dovolání není tvrzeno, že o specifikaci cen jednotlivých věcí účastníci vůbec uvažovali. Tato vůle je také vyjádřením toho, že i z účelu tohoto úkonu – prodej a koupě domu s pozemkem, na kterým se dům nachází, a přilehlé zahrady – vyplývá, že převod jednotlivých nemovitostí by postrádal smysl. Neexistující vůli nelze samozřejmě ani dodatečně zjišťovat např. znaleckým posudkem, jak navrhuje dovolatel v dovolání. Nepřípadný je také jeho odkaz na § 589 obč. zák., který stanoví, že cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je neplatná podle § 40a, neboť se vztahuje jen na ceny stanovené cenovým předpisem, nikoli na ceny, které jsou ponechány dohodě smluvních stran.

Rozsudek odvolacího soudu je tedy z pohledu uplatněného dovolacího důvodu správný a proto bylo dovolání zamítnuto (§ 243d odst. 1 o. s. ř.).