

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.06.2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, ECLI:CZ:NS:2006:31.CDO.2808.2004.1

**Číslo:** 46/2007

**Právní věta:** Platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 48 odst.2 obč. zák. zrušují (zanikají) od počátku obligační a věcné (věcněprávní) účinky smlouvy, na základě které nabyt (měl nabyt) účastník smlouvy vlastnické právo, a ve vlastnictví nemovitostí je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví nikdy nedošlo; to platí i tehdy, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zrušení smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobré víře, že se stal jejím vlastníkem.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 14.06.2006

**Spisová značka:** 31 Cdo 2808/2004

**Číslo rozhodnutí:** 46

**Číslo sešitu:** 5

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Odstoupení od smlouvy, Převod nemovitostí

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 48

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobce se domáhal, aby bylo určeno, že je „výlučným vlastníkem objektu technické vybavenosti (čerpací stanice pohonných hmot) č. e. 43 na st. p. č. 475 zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v L. na LV č. 920 pro obec, část obce a k. ú. B., a to včetně příslušenství - technologického vybavení čerpací stanice pohonných hmot sestávajícího ze tří výdejních stojanů pro čerpání pohonných hmot, tří kovových nádrží pro uskladnění pohonných hmot o objemu 20 m3, propojovacích potrubních rozvodů a elektrického rozvaděče.“ Žalobu zdůvodnil zejména tím, že kupními smlouvami ze dne 23. 10. 1998 prodal obchodní společnosti L., s. r. o. (později J. D. O., s. r. o.) nemovitost („objekt občanské vybavenosti“) za kupní cenu 52 500 Kč a „technologické zařízení a vybavení“ za kupní cenu 61 000 Kč; kupní ceny mu měl kupující zaplatit „včetně DPH“ do 31. 12. 1999. Protože kupující sjednané ceny nezaplatil ani v „náhradní lhůtě k plnění,“ kterou mu žalobce poskytl do 31. 7. 2001, žalobce dopisem ze dne 11. 10. 2001 podle ustanovení § 517 odst. 1 obč. zák. od „všech uzavřených smluv“ odstoupil a současně vyzval kupujícího „k řešení následků odstoupení od smlouvy souhlasným prohlášením ve formě notářského zápisu o obnovení jeho vlastnického práva tak, aby se toto prohlášení mohlo stát podkladem pro záznam v katastru nemovitostí.“ Posléze se žalobce dozvěděl, že kupující převedl nemovitost a další koupené věci do vlastnictví žalovaného; žalobce má za to, že odstoupením se kupní smlouvy ze dne 23. 10. 1998 ve smyslu ustanovení § 48*

*odst. 2 obč. zák. zrušily, že kupující nemohl převést vlastnictví na žalovaného, neboť „s ohledem na zpětný účinek odstoupení od smlouvy převáděl na jiného více práv, než sám měl,“ a že tedy „převod byl absolutně neplatným právním úkonem.“*

Žalovaný namítal, že „objekt občanské vybavenosti – čerpací stanici pohonných hmot čp. 43, postavený na st. p. č. 475 v obci a k. ú. B.“ koupil včetně „technologického zařízení a vybavení“ od obchodní společnosti J. D. P., s. r. o., podle kupní smlouvy ze dne 27. 5. 2000 „za částku 1 000 000 Kč + DPH“ (podle této smlouvy bylo v jeho prospěch vloženo do Katastru nemovitostí ČR vlastnické právo ke dni 15. 7. 2000), která je nabyta do vlastnictví na základě kupních smluv, uzavřených dne 27. 3. 2000 s obchodní společností L., s. r. o. (ve prospěch této společnosti bylo do Katastru nemovitostí ČR vloženo vlastnické právo ke dni 3. 5. 2000). Žalovaný prodávajícímu kupní cenu řádně zaplatil, „přikoupil“ ještě pozemek, na němž je čerpací stanice postavena, a „přiléhající manipulační plochu“ a čerpací stanici „následně“ přebudoval tak, že „čerpací stanice pohonných hmot, k níž se žalobce domáhá určení vlastnictví ve svůj prospěch, není totožná s nynější čerpací stanicí“ (žalovaný provedl stavební úpravy a „technologické zařízení není rovněž totožné se zařízením prodáváním v roce 1998 žalobcem“). Žalovaný má za to, že při uzavírání kupní smlouvy ze dne 27. 5. 2000 byl v dobré víře, neboť „vycházel z listin a dokladů jednoznačně prokazujících ničím nezpochybnitelné vlastnictví prodávající společnosti J. D. P., s. r. o.“.

O k r e s n í s o u d v Litoměřicích rozsudkem ze dne 8. 1. 2003 žalobu zamítl a rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení 10 300 Kč k rukám advokátky JUDr. E. Š. Poté, co z provedených důkazů zjistil, že žalobce kupními smlouvami ze dne 23. 10. 1998 prodal obchodní společnosti L., s. r. o., „objekt občanské vybavenosti (čerpací stanici pohonných hmot)“ čp. 43, postavený na st. p. č. 475 v obci a katastrálním území B. (ve prospěch kupujícího bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí ke dni 20. 5. 1999), a „technologické zařízení a vybavení“ této čerpací stanice, přičemž bylo sporné, zda společnost L., s. r. o., zaplatila žalobci sjednané kupní ceny (předložené doklady o úhradě kupních cen označil žalobce za falzifikáty), že obchodní společnost L., s. r. o., prodala kupní smlouvou ze dne 27. 3. 2000 obchodní společnosti J. D. P., s. r. o., „objekt technické vybavenosti čp. 43 – čerpací stanici pohonných hmot na st. p. č. 475 v k. ú. B. včetně venkovních úprav a trvalých porostů se všemi oprávněními, povinnostmi a veškerými součástmi a příslušenstvím“ (ve prospěch kupujícího bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí ke dni 3. 5. 2000) a že obchodní společnost J. D. P., s. r. o., prodala kupní smlouvou ze dne 27. 5. 2000 žalovanému „objekt technické vybavenosti čp. 43 – čerpací stanici pohonných hmot na st. p. č. 475 v k. ú. B. včetně venkovních úprav a trvalých porostů se všemi oprávněními, povinnostmi a veškerými součástmi a příslušenstvím“ (ve prospěch kupujícího bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí ke dni 15. 7. 2000), soud prvního stupně dospěl závěru, že odstoupením od kupních smluv ze dne 23. 10. 1998, provedeným dopisem žalobce ze dne 11. 10. 2001 podle ustanovení § 517 odst. 1 obč. zák., nemohl žalovaný – i kdyby kupní ceny nebyly žalobci zaplacené a od kupních smluv ze dne 23. 10. 1998 by bylo odstoupeno důvodně – pozbyt vlastnické právo, nabyté na základě kupní smlouvy ze dne 27. 5. 2000. Žalovaný totiž nemovitost nabyt v dobré víře bez ohledu na to, zda žalobce odstoupil od kupních smluv v souladu s ustanovením § 517 odst. 1 obč. zák.; vlastníkem nemovitosti byl již v době, kdy žalobce od kupních smluv ze dne 23. 10. 1998 odstoupil, „dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, nemůže mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyt v dobré víře,“ a důsledky odstoupení od smlouvy řeší ustanovení § 457 obč. zák. tak, že každý z účastníků je povinen vrátit druhému vše, co dostal podle zrušené smlouvy, a že musí být poskytnuta peněžitá náhrada, není-li dobře možné vrátit přijaté plnění. Při svém rozhodování soud prvního stupně rovněž přihlédl k právnímu názoru vyjádřenému v „rozhodnutí“ Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98, který „byl přezkoumán Ústavním soudem,“ přičemž Ústavní soud v „rozhodnutí ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. 2 US 77/2000,“ dovedl, že z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu, že „vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v

takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci“ a že proto odstoupení od smlouvy „nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 obč. zák. nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy“. I když posuzovaná právní otázka byla ve „stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000 CPJN 38/1998“ vyřešena „opačným způsobem“, podle názoru soudu prvního stupně „existuje ještě další literatura, která se zabývá uvedenou problematikou,“ zejména „článek soudce Nejvyššího soudu JUDr. Spáčila, vydaný dne 14. 3. 2001“; protože JUDr. Spáčil, který „je členem senátu č. 22 Nejvyššího soudu ČR, specializovaného na věcná práva,“ dospěl „k závěru, že patrně do budoucna tento senát bude rozhodovat tak, jako v rozsudku uvedeném shora, tedy nebude respektováno stanovisko NS,“ a protože „stanovisko NS není pro soud nijak závazné,“ je třeba považovat „za správný ten názor, který byl vysloven, a to z důvodu ochrany dobré víry a právní jistoty účastníků.“ Protože žaloba nemůže být důvodná, bylo nadbytečné zabývat se také tím, zda kupní ceny sjednané v kupních smlouvách ze dne 23. 10. 1998 byly skutečně zaplacený.

K odvolání žalobce K r a j s k ý s o u d v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 30. 3. 2004 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl, že žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů odvolacího řízení 10 150 Kč k rukám advokátky JUDr. E. Š. Odvolací soud nejprve dovodil, že žalobce má na požadovaném určení naléhavý právní zájem, a posléze dospěl k závěru, že zrušení smlouvy od počátku ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. „se může projevit pouze mezi smluvními stranami závazkového vztahu a nemůže mít vliv na postavení třetích osob.“ Z ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. totiž nelze dovodit, že by se odstoupením od smlouvy rušily také další smlouvy, a proto „smlouva mezi nabyvatelem a třetí osobou nezaniká;“ opačný závěr by vedl podle názoru odvolacího soudu „ke značné právní nejistotě“ (třetí osoba, která věc nabyla v dobré víře, „by po celou dobu do odstoupení od smlouvy s věcí platně nakládala, ovšem i původní vlastník, který později odstoupí od smlouvy, by mohl po celou dobu rovněž platně s věcí nakládat“) a „k různým spekulacím a podvodům“. Důsledky odstoupení od smlouvy řeší jednak ustanovení § 457 obč. zák., a to tak, že „účastníci smlouvy jsou povinni vrátit druhému vše, co podle neplatné smlouvy dostali,“ přičemž tuto povinnost nemají třetí osoby, a jednak ustanovení § 458 odst. 1 obč. zák. o poskytnutí peněžité náhrady pro případ, kdy „věc nelze vrátit, např. i proto, že vlastnictví přešlo na třetí osobu.“ Odvolací soud dále uvedl, že si je vědom, že dosavadní praxe soudů se klonila k závěru (vyjádřeném ve „stanovisku Nejvyššího soudu ČR“, které bylo uveřejněno pod č. 44 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000), že odstoupením od smlouvy zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo a obnovuje se původní vztah, a to i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, převedl věc na další osobu a tato osoba nabyla věc v dobré víře; podle odvolacího soudu je však třeba vycházet z toho, že „základním principem právního státu je princip právní jistoty, který též zahrnuje jistotu, že bude zajištěno právo nabyté v dobré víře,“ že v projednávaném případě „nešlo o nabytí od nevlastníka, ale o nabytí od vlastníka, když právní důvod vlastnictví prvního převodce odpadl až poté, kdy věc nabyl žalovaný,“ a že i Ústavní soud ČR v „rozhodnutí ze dne 23. 1. 2001, [II. ÚS 77/2000](#)“ vyslovil názor, že „odstoupení od smlouvy se může projevit jen mezi účastníky smlouvy a nemůže mít vliv na postavení třetí osoby, která nabyla vlastnické právo k věci v dobré víře.“

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Namítá, že právní názor soudů, podle kterého se účinky odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. „mohou projevit pouze mezi smluvními stranami závazkového vztahu a nemohou mít vliv na postavení třetích osob,“ je v rozporu se stanoviskem občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. [Cpjn 38/98](#), uveřejněným pod č. 64 (správně č. 44) ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000 a rozhodnutími odvolacího soudu, které z něho vychází, například rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2003 (správně ze dne 26. 6. 2003), sp. zn. [30 Cdo 2013/2002](#). Výklad odvolacího soudu motivovaný „výhradně zajištěním ochrany práv nabytých v dobré víře vycházející z údajů v katastru nemovitostí“ nebere v úvahu, že údaje v katastru

nemovitostí mají „pouze evidenční charakter a jejich správnost je zpochybnitelná.“ Skutečnost, že podle ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. „se smlouva od počátku ruší,“ má nutně za následek, že „odstoupením od smlouvy zaniká právní titul nabytí vlastnického práva a obnovuje se původní vlastnický vztah, a to bezvýjimečně i v případě, kdy nabyvatel před odstoupením od smlouvy převedl věc na další osobu.“ Kdyby měl „zákonodárce v úmyslu preferovat ochranu práv nabytých v dobrém víře,“ vyjádřil by to „srozumitelně a výslovně“ v zákoně; „změněný výklad zákona, který není doprovázen odpovídající novelizací a je motivován pouze ochranou zájmů jedné smluvní strany,“ ohrožuje podle názoru žalobce „zájmy a právní jistoty strany druhé.“ Žalobce zdůrazňuje, že při podání žaloby jednal plně v souladu s dosavadní právní praxí, narušenou „jediným rozhodnutím dovolacího soudu, které se ukázalo překonaným ve světle výkladového stanoviska kolegia NS ČR,“ a navrhl, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a aby věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný navrhl, aby dovolací soud dovolání žalobce odmítl, popřípadě aby je, shledá-li dovolání přípustným, zamítl. Uvedl, že výklad ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. se sice různí, že však „v odborné veřejnosti postupně převažuje názor, podle něhož odstoupení od smlouvy podle § 48 obč. zák. nemá věcněprávní účinky, ale pouze obligačně právní;“ za správný je proto třeba považovat závěr, který „bude šetřit práv nabytých v dobré víře.“ Dovolatelův názor ve svých důsledcích znamená, že žalobce, ačkoliv své vlastnické právo převáděl na jiného, svým právním úkonem (odstoupením od smlouvy) způsobí zánik vlastnického práva bez ohledu na to, že nabyvatel nebyl účastníkem právního vztahu, který byl zrušen. Zásadu právní jistoty nabyvatele vlastnictví podle názoru žalovaného plně respektuje „rozhodnutí NS ze dne 17. 11. 1999“ a náleží Ústavního soudu ze dne 23. 1. 2001 sp. zn. II ÚS 77/2000.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

Podmínky přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu jsou obsaženy v ustanovení § 237 o. s. ř.

Dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé (§ 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.) nebo jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil (§ 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř.), anebo jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (§ 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.); to neplatí ve věcech, v nichž dovoláním dotčeným výrokiem bylo rozhodnuto o peněžitém plnění nepřevyšujícím 20 000 Kč a v obchodních věcech 50 000 Kč, přičemž se nepřihlíží k příslušenství pohledávky (§ 237 odst. 2 písm. a/ o. s. ř.), a ve věcech upravených zákonem o rodině, ledaže jde o rozsudek o omezení nebo zbavení rodičovské zodpovědnosti nebo pozastavení jejího výkonu, o určení (popření) rodičovství nebo o nezrušitelné osvojení (§ 237 odst. 2 písm. b/ o. s. ř.).

Žalobce dovoláním napadá rozsudek odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. dovolání není přípustné, a to již proto, že ve věci nebylo soudem prvního stupně vydáno rozhodnutí ve věci samé, které by bylo odvolacím soudem zrušeno. Dovolání žalobce proti rozsudku odvolacího soudu tedy může být přípustné jen při splnění předpokladů uvedených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o. s. ř.).

Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu zásadně vázán uplatněnými dovolacími důvody (srov. § 242 odst. 3 o. s. ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání, zda napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve smyslu ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. ve věci samé po právní stránce zásadní právní význam, může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

Přípustnost dovolání podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přípustnost dovolání nastává tehdy, jestliže dovolací soud za použití hledisek, příkladmo uvedených v ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř., dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé po právní stránce zásadní význam skutečně má.

V projednávané věci odvolací soud řešil právní otázku, jaké jsou právní účinky odstoupení od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti v případě, že nabyvatel převedl nemovitost na jiného dříve, než došlo (ze strany převádějího) k odstoupení od smlouvy.

Uvedená právní otázka byla vyřešena ve Stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000 k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, sp. zn. [Cpjn 38/98](#), uveřejněném pod č. 44 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, tak, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav a že následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem; shodně byla uvedená otázka posléze posouzena mimo jiné v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2001, sp. zn. 29 Odo 2512/2000, uveřejněném pod č. 1 v časopise Soudní judikatura, ročník 2002, v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2003, sp. zn. [30 Cdo 2013/2002](#), nebo v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2005, sp. zn. [30 Cdo 1596/2004](#).

Vzhledem k tomu, že senát 22 Cdo Nejvyššího soudu, jenž měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání v této věci projednat a rozhodnout o něm, dospěl – také s poukazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98 – k odlišnému právnímu názoru, než jaký byl zaujat při rozhodování senátů 29 Odo a 30 Cdo v obdobných věcech, a že uvedená právní otázka byla odvolacím soudem posouzena v rozporu s výše uvedenou (ustálenou) judikaturou soudů, dospěl dovolací soud k závěru, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. a že dovolání proti tomuto rozsudku přísluší projednat a rozhodnout o něm ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu.

Po přezkoumání usnesení odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), velký senát občanskoprávního kolegia N e j v y š š í h o s o u d u dospěl k závěru, že dovolání je důvodné, proto zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

Z hlediska skutkového stavu bylo v projednávané věci zjištěno (správnost skutkových zjištění soudů

přezkumu dovolacího soudu nepodléhá - srov. § 241a odst. 2 a § 242 odst. 3 o. s. ř.), že žalobce kupními smlouvami ze dne 23. 10. 1998 prodal obchodní společnosti L., s. r. o., „objekt občanské vybavenosti (čerpací stanici pohonných hmot)“ čp. 43, postavený na st. p. č. 475 v obci a katastrálním území B. (ve prospěch kupujícího bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí ke dni 20. 5. 1999), a „technologické zařízení a vybavení“ této čerpací stanice, že obchodní společnost L., s. r. o., prodala kupní smlouvou ze dne 27. 3. 2000 obchodní společnosti J. D. P., s. r. o., „objekt technické vybavenosti čp. 43 - čerpací stanici pohonných hmot na st. p. č. 475 v k. ú. B. včetně venkovních úprav a trvalých porostů se všemi oprávněními, povinnostmi a veškerými součástmi a příslušenstvím“ (ve prospěch kupujícího bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí ke dni 3. 5. 2000), že obchodní společnost J. D. P., s. r. o., prodala kupní smlouvou ze dne 27. 5. 2000 žalovanému „objekt technické vybavenosti čp. 43 - čerpací stanici pohonných hmot na st. p. č. 475 v k. ú. B. včetně venkovních úprav a trvalých porostů se všemi oprávněními, povinnostmi a veškerými součástmi a příslušenstvím“ (ve prospěch kupujícího bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí ke dni 15. 7. 2000) a že dopisem ze dne 11. 10. 2001 žalobce podle ustanovení § 517 odst. 1 obč. zák. odstoupil od kupních smluv ze dne 23. 10. 1998, neboť kupující obchodní společnost L., s. r. o., nezaplatila sjednané kupní ceny ani v dodatečně poskytnuté lhůtě.

Od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.).

Nesplní-li dlužník svůj dluh ani v dodatečně přiměřené lhůtě věřitelem mu poskytnuté, má věřitel právo od smlouvy odstoupit (§ 517 odst. 1, část věty druhé před středníkem, obč. zák.). Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak (§ 48 odst. 2 obč. zák.).

Při nabytí vlastnického práva k nemovitosti na základě smlouvy je třeba rozlišovat právní důvod nabytí vlastnického práva (titulus acquirendi) a právní způsob jeho nabytí (modus acquirendi). Kupní nebo jiná smlouva o převodu vlastnického práva představuje tzv. titulus acquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, k nabytí vlastnického práva podle ní ještě nedochází; to nastává až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení (modus acquirendi), který má právní účinky ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Odstoupí-li převodce od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti podle ustanovení § 517 odst. 1, části věty druhé před středníkem, obč. zák. nebo z jiného důvodu stanoveného v zákoně nebo ve smlouvě účastníků, z ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. je nepochybné, že - nestanoví-li právní předpis nebo smlouva účastníků jinak - zaniká právní důvod nabytí vlastnického práva (titulus acquirendi) s účinky „od počátku“; uvedené pak má mimo jiné za následek, že převodce je nadále (nikdy nepřestal být) vlastníkem převáděných nemovitostí. Na tomto závěru nic nemění ani skutečnost, že podle (s účinky „od počátku“ zrušené) smlouvy bylo ve prospěch nabyvatele vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, neboť s účinky „od počátku“ byl odklizen také právní způsob nabytí vlastnického práva (modus acquirendi); není-li tu totiž (s účinky „od počátku“) právní důvod nabytí vlastnického práva, nemůže mít vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí provedený na jeho základě sám o sobě jakékoliv právní účinky pro právní poměry účastníků zrušené smlouvy. Uvedený závěr platí rovněž v případě, kdy nabyvatel ještě před odstoupením od smlouvy převedl nemovitost na další osobu; protože zrušením kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky „od počátku“ nastává stejný právní stav, jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti, nemohla žádná další osoba nabyt od nabyvatele vlastnické právo k převáděné nemovitosti, neboť nabyvatel nemohl převést na jiné právo, které sám neměl. Okolnost, zda další osoba byla při uzavření smlouvy v dobré víře, že nemovitost nabývá od vlastníka, je nerozhodná, neboť dobrá víra v tomto směru by mohla mít právní význam, jen

kdyby to stanovil zákon.

K závěru, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a že se obnovuje původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, se opětovně - v zájmu jednotného rozhodování soudů - přihlásilo Stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006 k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, sp. zn. Cpjn 201/2006, které bylo uveřejněno pod č. 40 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2006.

Vyslovený závěr nelze důvodně odmítat s poukazem na názor, že odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zanikají pouze obligační a nikoliv také věcné (věcněprávní) účinky smlouvy, tedy že, řečeno jinak, odstoupením od smlouvy zaniká jen právní důvod nabytí vlastnického práva (titulus acquirendi) a právní způsob jeho nabytí zůstává zachován (modus acquirendi), a že odstoupení od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se může týkat jen účastníků této smlouvy a nemůže mít vliv na právní poměry osob, které nebyly stranou zrušené smlouvy.

Obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti spočívají ve vzniku závazkového právního vztahu mezi převodcem a nabyvatelem, jehož obsahem je závazek převodce odevzdat nabyvateli převáděnou nemovitost do vlastnictví, jemuž odpovídá závazek nabyvatele převáděnou nemovitost do svého vlastnictví převzít a, jde-li o úplatný převod, zaplatit převodci sjednanou kupní nebo jinou cenu. Věcný (věcněprávní) účinek smlouvy představuje splnění modu vzniku vlastnického práva k převáděné nemovitosti, spočívající ve vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Uzavřením kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti sledují její účastníci nepochybně nejen účinky obligační, ale také účinky věcné (věcněprávní) (jen obtížně si lze představit nabyvatele, který by uzavřel smlouvu, aniž by se chtěl /měl/ stát vlastníkem převáděné nemovitosti /a spokojil by se jen se závazkem převodce odevzdat mu převáděnou nemovitost do vlastnictví/, nebo převodce, jenž by prodejem nechtěl /neměl/ získat na základě úplatného převodu sjednanou kupní nebo jinou cenu /a spokojil by se tedy pouze se závazkem nabyvatele zaplatit sjednanou cenu/); oba účinky smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti - obligační a věcné (věcněprávní) - tedy jsou účastníky smlouvy sledované a předpokládané následky tohoto právního úkonu a nelze je od sebe oddělovat. Obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti z tohoto pohledu představují předpoklad, aby nastaly (mohly nastat) její účinky věcné (věcněprávní), a bez účinků obligačních nevznikají (nemohou vzniknout) ve vztahu ke smlouvě účinky věcné (věcněprávní) - účinky obligační tedy jsou jedním z předpokladů pro účinky věcné (věcněprávní). Současně je zřetelné, že obojí účinky nemohou být naplněny současně vedle sebe. Obligační účinky smlouvy proto trvají pouze do té doby, dokud nejsou nahrazeny účinky věcnými (věcněprávními); převodce se totiž smlouvou zavazuje odevzdat nabyvateli převáděnou nemovitost do vlastnictví a nabyvatel přebírá povinnost převzít převáděnou nemovitost do svého vlastnictví jen proto, aby na základě těchto obligačních účinků nastaly (mohly nastat) věcné (věcněprávní) účinky smlouvy spočívající ve skutečném nabytí vlastnictví nabyvatelem, a, stal-li se nabyvatelem vlastníkem nemovitosti, závazky převodce odevzdat nabyvateli převáděnou nemovitost do vlastnictví a nabyvatele převzít nemovitost do svého vlastnictví (tedy obligační účinky smlouvy) jejich splněním zanikly a v právních vztazích mezi účastníky se nadále uplatňují v tomto směru toliko věcné (věcněprávní) účinky.

Odstoupí-li převodce od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti proto, že mu nabyvatel nezaplatil sjednanou kupní nebo jinou cenu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu určil (§ 517 odst. 1, část věty druhé před středníkem, obč. zák.), sleduje svým projevem vůle nepochybně ve vztahu ke zrušované smlouvě odstranění jak jejích účinků obligačních, tak i účinků

věcných (věcněprávních), neboť chce nadále zachovat své vlastnické právo k převáděné nemovitosti, jestliže neobdržel sjednanou kupní nebo jinou cenu. Názor, podle kterého by odstoupením od smlouvy mohly být zrušeny jen její účinky obligační, nutně vychází z předpokladu, že by převodce svým právním úkonem sledoval zrušení svého závazku odevzdat nabyvateli převáděnou nemovitost do vlastnictví a závazku nabyvatele převáděnou nemovitost do svého vlastnictví převzít a zaplatit převodci kupní nebo jinou cenu, ačkoliv závazky odevzdat nabyvateli převáděnou nemovitost do vlastnictví a nabyvatele převáděnou nemovitost do svého vlastnictví převzít již stejně zanikly (tím, že nastal stanovený modus vlastnického práva - vklad do katastru nemovitosti), a z obligačních účinků smlouvy tu „přetrvává“ jen závazek nabyvatele zaplatit kupní nebo jinou cenu; zrušení obligačních účinků smlouvy by pak (za této situace) ve svých důsledcích mohlo znamenat jen to, že převodce vlastně „nemá zájem“ o sjednanou kupní nebo jinou cenu, neboť jiné následky zrušení těchto účinků stejně nejsou - objektivně vzato - možné; takovéto následky je třeba považovat za absurdní a neodpovídající projevům vůli převodce.

I když odstoupení od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti z důvodu uvedeného v ustanovení § 517 odst. 1, části věty druhé před středníkem, obč. zák. představuje jednostranný právní úkon převodce adresovaný nabyvateli, nelze souhlasit s názorem, že by provedené zrušení smlouvy nemohlo mít vliv na právní poměry osob, které nebyly účastníky smlouvy. Protože odstoupením od smlouvy zanikají její obligační a věcné (věcněprávní) účinky „od počátku“ a je tu tedy podle zákona stejný právní stav, jako kdyby k převodu vlastnictví na nabyvatele vůbec nikdy nedošlo, je smlouva, kterou nabyvatel převedl vlastnictví na další osobu, neplatná, i kdyby byla uzavřena dříve, než převodce od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti vůči nabyvateli odstoupil, už proto, že „nemo plus iuris ad alium tranfere potest, quam ipso habet“, a že uvedený právní stav (s ohledem na účinky odstoupení podle ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák.) tu platil „od počátku“. Názor, který omezuje možné účinky odstoupení od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti jen na právní vztahy účastníků smlouvy, ve svém základu spočívá na odmítání účinků odstoupení od smlouvy „od počátku“, což je ve zjevném rozporu se zcela jednoznačnou dikcí ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. a se smyslem a účelem tohoto ustanovení, směřujícím k ochraně právního postavení osoby, v jejíž prospěch bylo odstoupení od smlouvy založeno.

Výše uvedený závěr nelze úspěšně zpochybňovat ani z pohledu ochrany dobré víry dalšího nabyvatele převáděné nemovitosti, ani principem „právní jistoty“ či „šetření nabytých práv“. Ochrana dobré víry v českém právním řádu neplatí obecně, ale jen v případech stanovených zákonem. Jestliže zákon ve všech případech nechrání dobrou víru dalšího nabyvatele předmětu koupě „od nevlastníka“, nelze všeobecnou ochranu „nabytých práv“ dovozovat jen pouhou aplikací „dobré víry“. Principy „dobré víry“ a „šetření nabytých práv“ patří k základům právního státu stejně jako zásady ochrany vlastnictví dosavadního vlastníka a „pacta sunt servanda“. Každý, kdo poukazuje na svou dobrou víru, vycházející ze smlouvy, nutně musí být připraven respektovat práva, které na základě jiné smlouvy nabyla jiná osoba. Požaduje-li tedy ten, kdo smluvně převzal nemovitost (se záměrem mít ji ve vlastnictví), aniž by nabyvatel (jako jeho právní předchůdce ve vlastnictví) splnil svou smlouvu s převodcem (a tím mu poskytl důvod k odstoupení od smlouvy), nemůže požadovat ochranu svého práva „nabytého v dobré víře“ současně s tím, že by (odmítáním důsledků odstoupení od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti) nerespektoval práva převodce z této smlouvy a princip ochrany jeho vlastnictví a jeho dobré víry v respektování postupu stanoveného zákonem. Zásadu „právní jistoty“ současně nelze vykládat jednostranně a „právní jistota“ nemůže být založena na tom, že by se bez náhrady (bez zaplacení sjednané kupní nebo jiné ceny) stal vlastníkem nemovitosti ten, kdo ho získal dříve, než převodce stačil od smlouvy v souladu s ustanovením § 517 odst. 1, části věty druhé před středníkem, obč. zák. odstoupit. Požadavek na „právní jistotu“ nelze oslyšet u toho, kdo v důvěře v ústavní a právní řád převedl vlastnické právo k nemovitosti na jiného, kdo (legitimně) očekával, že v souladu s uzavřenou kupní nebo jinou smlouvou



obdrží sjednanou cenu, a kdo se v souladu s ustanovením § 517 odst. 1, části věty druhé před středníkem, obč. zák. rozhodl odstoupit od smlouvy proto, že mu kupní nebo jiná cena nebyla (v rozporu se zákonem) vyplacena; okolnost, že ustanovení § 517 odst. 1, části věty druhé před středníkem, obč. zák. není věcněprávním prostředkem ochrany práv převodce, je nerozhodná. Přiznání vlastnictví dalšímu nabyvateli nemovitosti „na základě dobré víry“ bez toho, že by dosavadnímu vlastníku (převodci) za něj byla poskytnuta odpovídající náhrada (v podobě sjednané kupní nebo jiné ceny), současně představuje porušení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, neboť mu odnímá vlastnické právo jinak než na základě zákona a bez náhrady.

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci; vedeny chybným právním názorem se pak soudy nezabývaly tím, zda kupní ceny sjednané v kupních smlouvách ze dne 23. 10. 1998 nebyly žalobci zaplacený, a ani tvrzením žalovaného, že předmět kupních smluv ze dne 23. 10. 1998 v dobré víře zpracoval (§ 135b odst. 1 obč. zák.). Nejvyšší soud proto napadený rozsudek podle ustanovení § 243b odst. 2, části věty za středníkem, o. s. ř. zrušil. Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud i toto rozhodnutí a věc vrátil Okresnímu soudu v Litoměřicích k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).