Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.06.2006, sp. zn. 31 Cdo 1836/2005, ECLI:CZ:NS:2006:31.CDO.1836.2005.1

Číslo: 53/2007

Právní věta: Existence naléhavého právního zájmu na určení vlastnictví prodávajícího k nemovitosti po odstoupení od kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. není podmíněna tím, zda sám kupní cenu vrátil kupujícímu anebo zda podal žalobu na vyklizení kupujícího oproti vrácení kupní ceny.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 28.06.2006

Spisová značka: 31 Cdo 1836/2005

Číslo rozhodnutí: 53

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Řízení před soudem

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

M ě s t s k ý s o u d v Brně rozsudkem ze dne 31. 10. 2003 určil, že „žalobkyně je vlastníkem bytu č. 853/54, který se nachází v budově č. popisné 853, postavené na pozemku parc. č. 902/130 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 902/131 – zastavěná plocha a nádvoří s ideálním 1329/98770 podílem na společných částech budovy č. popisné 853 a ideálním 1329/98770 podílem na pozemcích parc. č. 902/130 a parc. č. 902/131 a dále skladu č. 853/124, který se nachází v budově č. popisné 853 postavené na pozemku parc. č. 902/130 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 902/131 – zastavěná plocha a nádvoří s ideálním 22/98770 podílem na společných částech budovy č. popisné 853 a ideálním 22/98770 podílem na pozemcích parc. č. 902/130 a parc. č. 902/131, vše v katastrálním území L., obec B.,“ a rozhodl o náhradě nákladů řízení a o soudním poplatku. Vyšel ze zjištění, že účastníci uzavřeli dne 24. 7. 2001 kupní smlouvu, kterou žalobkyně prodala žalovanému uvedené nemovitosti za dohodnutou kupní cenu za byt ve výši 2 307 486 Kč, z níž částku 50 000 Kč kupující uhradil před podpisem smlouvy, a zbývající částku 2 257 486 Kč se žalovaný zavázal žalobkyni zaplatit nejpozději do 31. 10. 2001, a dále se účastníci dohodli na kupní ceně za sklepní box v částce 9739 Kč a v částce 44 543 Kč za předmětné pozemky, kterou byl žalovaný povinen zaplatit do 31. 10. 2001. Pro případ prodlení kupujícího „s placením delším 90 dnů“ strany sjednaly oprávnění žalobkyně od kupní smlouvy odstoupit a povinnost kupujícího zaplatit smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč. Na základě této smlouvy byl proveden vklad vlastnického práva žalovaného do katastru nemovitostí. Dále vzal soud prvního stupně za prokázané, že žalovaný byl dopisem žalobkyně ze dne 29. 7. 2001 a následně dopisem ze dne 6. 11. 2001, doručeným mu dne 7. 11. 2001,

vyzván k úhradě dlužné částky kupní ceny ve výši 2 311 758 Kč. Vzhledem k tomu, že nedoplatek kupní ceny žalovaný nezaplatil ani v dodatečně určené lhůtě, žalobkyně prostřednictvím svého zástupce přípisem ze dne 7. 10. 2002, který byl žalovanému doručen dne 8. 10. 2002, a opakovaně dne 21. 10. 2002, od kupní smlouvy z důvodu prodlení žalovaného s úhradou kupní ceny odstoupila. Soud prvního stupně s poukazem na konstantní judikaturu Nejvyššího soudu, zejména na rozsudek ze dne 19. 12. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1865/2002, a na Stanovisko NS ČR č. 44 z roku 2000 k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb. dovodil, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na požadovaném určení ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř., neboť žalovaný zpochybňuje její vlastnické právo k uvedeným nemovitostem, když popírá, že by došlo k platnému odstoupení od kupní smlouvy, a žalobkyně tudíž bez rozhodnutí soudu nemůže dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí. Vycházeje z ustanovení § 48 obč. zák. dospěl soud k závěru, že určovací žaloba je opodstatněná, neboť žalobkyně v souladu s ujednáním obsaženým v platné kupní smlouvě, kterou za ní podepsaly oprávněné osoby, od této smlouvy po právu odstoupila; tím došlo ke zrušení smlouvy od počátku a zanikl právní titul, na jehož základě nabyl kupující vlastnické právo k nemovitostem, a obnovil se bez dalšího původní stav (rozsudek NS ČR sp. zn. 1 Odo 26/97). Námitku žalovaného, že je neurčité ujednání o možnosti prodávajícího odstoupit od kupní smlouvy pro prodlení kupujícího s placením kupní ceny, nepovažoval soud za pomoci výkladového pravidla uvedeného v ustanovení § 35 obč. zák. za opodstatněnou, a v této souvislosti uvedl, že i kdyby toto ujednání bylo neplatné, je možno na daný skutkový stav aplikovat ustanovení § 517 obč. zák., když žalovaný se dostal do prodlení a svůj dluh řádně a včas nesplnil, a žalobkyně mu poskytla dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění jeho povinnosti vyplývající k uzavřené kupní smlouvy. Odstupuje-li totiž věřitel od smlouvy pro prodlení dlužníka, je nerozhodné, zda právo odstoupit od smlouvy opírá o ustanovení § 517 obč. zák. anebo o smluvní ujednání umožňující věřiteli odstoupit od smlouvy pro prodlení dlužníka (rozhodnutí NS ČR publikované v Souboru rozhodnutí NS ČR pod č. C 219/2001). Soud prvního stupně se neztotožnil ani s námitkou žalovaného, že zástupce žalobkyně nebyl oprávněn učinit jednostranný právní úkon odstoupení od kupní smlouvy, protože v řízení bylo prokázáno, že jednal na základě písemně mu udělené plné moci (§ 31 obč. zák.), která se týkala veškerých právních úkonů.

K odvolání žalovaného K r a j s k ý s o u d v Brně rozsudkem ze dne 24. 3. 2005 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění městského soudu a ztotožnil se s jeho závěry právními. Shodně s ním dovodil, že žalobkyně má na požadovaném určení ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. naléhavý právní zájem, neboť žaloba na plnění by v daném případě nevyřešila – při nedostatku součinnosti žalovaného – změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, tj. s obnovením vlastnického práva žalobkyně k označeným nemovitostem v důsledku odstoupení od smlouvy; v případě žaloby na plnění by ani na základě vyhovujícího rozhodnutí soudu nebylo možno provést příslušný zápis, který je podstatný z hlediska právní jistoty žalobkyně jako vlastníka. Takový zápis umožní jen rozhodnutí soudu vydané v řízení o určení vlastnictví, které zároveň vytvoří pevný právní základ pro dořešení všech práv a povinností účastníků. Důvodem pro nevyhovění žalobě nemůže být podle názoru odvolacího soudu ani skutečnost, že žalobkyně nepodala zároveň se žalobou na určení i žalobu na plnění. V rozsudku ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1988/2000, sice Nejvyšší soud zaujal názor, že kumulaci žaloby na určení vlastnického práva se žalobou na plnění nelze vyloučit, avšak závěr, k němuž dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 534/2002, na nějž žalovaný poukazuje, je v dosavadní rozhodovací praxi tohoto soudu ojedinělý a odvolací soud proto vycházel z dosavadní judikatury a právní teorie (zejména z rozsudku NS ČR ze dne 24. 8. 1999, sp. zn. 2 Cdon 756/97, a z komentáře k občanskému soudnímu řádu – § 80 písm. c/ o. s. ř.).

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 o. s. ř., a podává je z důvodu uvedeného v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že určovací žaloba je

opodstatněná, a s poukazem na rozsudek NS ČR ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 534/2002, zastává názor, že žalobce nemá na požadovaném určení naléhavý právní zájem, neboť určovací žaloba není opodstatněna v případě, kdy lze žalovat na splnění povinnosti. Odvolacímu soudu vytýká, že ve svém rozhodnutí dostatečně neobjasnil důvod, pro který nelze na zjištěný skutkový stav aplikovat závěry uvedené v citovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu; argument, že se jedná o rozhodnutí, které je v rozhodovací praxi ojedinělé, nepovažuje dovolatel za přesvědčivý. Protože uvedená právní otázka je dovolacím soudem řešena rozdílně, má rozhodnutí odvolacího soudu podle dovolatele po právní stránce zásadní význam. Navrhl, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a aby věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobkyně se ve svém písemném vyjádření k dovolání ztotožnila s rozsudky soudů obou stupňů a vyslovila názor, že rozhodnutí odvolacího soudu nemá zásadní právní význam. Dále uvedla, že pohledávka žalovaného na vrácení jím zaplacené kupní ceny zanikla započtením a že nový vlastník předmětných nemovitostí podal u Městského soudu v Brně žalobu na jejich vyklizení žalovaným. Navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, ev. zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem, se nejprve zabýval přípustností dovolání.

Podmínky přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé (písm. a/), jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, který 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 (písm. b/), jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle ustanovení písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (písm. c/).

Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li 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.).

V posuzované věci žalovaný dovoláním napadá rozsudek odvolacího soudu, kterým byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen, a nejedná se o případ přípustnosti dovolání podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. Zbývá proto posoudit přípustnost dovolání podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Dovolání je podle tohoto ustanovení přípustné jen tehdy, jde-li o řešení právních otázek (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění přípustnost dovolání nezakládají) a současně se musí jednat o právní otázku zásadního významu.

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

V projednávané věci odvolací soud řešil právní otázku, zda žalobkyně jako prodávající má ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitostem poté, kdy v souladu s ujednáním obsaženým v kupní smlouvě od této smlouvy po právu odstoupila z důvodu nezaplacení celé kupní ceny kupujícím. Uvedená procesní otázka je dovolacím soudem řešena rozdílně. Vzhledem k tomu, že její posouzení bylo pro rozhodnutí v projednávané věci významné (určující), představuje napadený rozsudek odvolacího soudu rozhodnutí, které má po právní stránce zásadní význam. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je

přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Senát 30 Cdo se hodlá odchýlit od právního názoru, který Nejvyšší soud vyslovil v rozsudku ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 534/2002, publikovaném v Souboru rozhodnutí NS ČR č. 26, pod C 1992, v němž dospěl k závěru, že prodávající má naléhavý právní zájem na určení obnoveného vlastnického práva k nemovitostem po odstoupení od kupní smlouvy jen tehdy, jestliže sám plnění, které z této smlouvy dostal, tj. kupní cenu, vrátil kupujícímu, popřípadě jestliže současně s touto žalobou na určení podal žalobu na vyklizení kupujícího z nemovitosti oproti vrácení kupní ceny; proto věc předložil velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu (§ 20 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, ve znění pozdějších předpisů). Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. dospěl N e j v y š š í s o u d k závěru, že dovolání není opodstatněné a proto je zamítl.

Z o d ů v o d n ě n í :

Podle § 80 písm. c) o. s. ř. lze žalobou (návrhem na zahájení řízení) uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Předpokladem úspěšnosti žaloby o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není (určovací žaloby), je po procesní stránce především skutečnost, že na požadovaném určení je naléhavý právní zájem.

Podle ustálené judikatury soudů naléhavý právní zájem o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým (srov. např. rozsudek bývalého Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 1971, sp. zn. 2 Cz 8/71, uveřejněný pod č. 17 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1972). Naléhavý právní zájem na určení však může být dán i v případě, kdy by bylo možno žalovat na plnění, jestliže se určovací žalobou vytváří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků a předejde-li se tak případně dalším sporům o plnění, nebo jestliže žalobou na plnění nelze řešit celý obsah a dosah sporného právního vztahu nebo práva. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení. Přitom příslušné závěry se vážou nejen k žalobě na určení jako takové, ale také k tomu, jakého konkrétního určení se žalobce domáhá (shodně srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 3, ročník 1997, pod číslem 21). Naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. je dán, jestliže žalobce, který tvrdí, že je vlastníkem nemovitostí, není jako jejich vlastník v katastru nemovitostí zapsán (srov. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31. 10. 1994, sp. zn. 7 Co 2368/94, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 2/95, str. 25).

Podle § 48 odst. 1 obč. zák. od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

V posuzované věci ze skutkových zjištění vyplývá, že kupující (žalovaný) nezaplatil prodávající (žalobkyni) v dohodnuté době celou sjednanou kupní cenu, a žalobkyně dopisem ze dne 7. 10. 2002, který byl žalovanému doručen dne 8. 10. 2002, a opakovaně dne 21. 10. 2002, odstoupila od kupní smlouvy účastníků ze dne 24. 7. 2001 v souladu s ujednáním obsaženým v této smlouvě. Vzhledem k tomu, že právní předpisy ani dohoda účastníků smlouvy v tomto směru nestanovily nic jiného, byla tímto odstoupením kupní smlouva ze dne 24. 7. 2001 zrušena od počátku (§ 48 odst. 2 obč. zák.).

Byla-li odstoupením od smlouvy zrušena kupní smlouva s účinky „od počátku“ (§ 48 odst. 2 obč. zák.), nastává v právních vztazích účastníků smlouvy stejný právní stav, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo. Zrušení smlouvy s účinky „od počátku“ znamená nejen to, že smlouva ztrácí své právní účinky a že neposkytuje základ pro právní vztahy účastníků. Mezi účastníky smlouvy se zrušení smlouvy od počátku projevuje zejména tím, že se „od počátku“ obnovují jejich práva a povinnosti v té podobě, v jaké je měli k předmětu smlouvy před uzavřením smlouvy (tedy že se obnovuje původní stav), a to bez zřetele k tomu, zda smlouva měla mít právní následky jen v podobě obligačních účinků nebo zda měla mít také věcněprávní účinky (nabytí vlastnického nebo jiného věcného práva); bylo-li na základě takto zrušené smlouvy plněno, jde o bezdůvodné obohacení získané plněním z právního důvodu, který odpad, a každý z účastníků zrušené smlouvy je povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal (§ 457 obč. zák.).

Uvedené platí i v případě, že odstoupením byla zrušena s účinky od počátku kupní smlouva o převodu nemovitosti, podle které bylo vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí.

Při smluvním převodu vlastnického práva k nemovitostem je právním důvodem nabytí vlastnictví (iustus titulus) smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (modus acquirendi) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí (srov. § 133 odst. 2 obč. zák., § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Zrušením kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti „od počátku“ totiž s účinky „od počátku“ zaniká právní titul, na základě kterého kupující (nabyvatel) nabyl vlastnické právo k nemovitosti. Mezi účastníky kupní smlouvy je po zrušení smlouvy takový právní stav, jaký byl před uzavřením smlouvy, a to nejen z hlediska obligačních účinků smlouvy, ale i účinků věcněprávních. To se projevuje zejména tím, že prodávající (převodce) je nadále vlastníkem nemovitosti a že – bez zřetele k uzavřené kupní smlouvě – vlastně nikdy nepřestal být vlastníkem smlouvou převáděné nemovitosti. Na tomto závěru nic nemění ani to, že podle kupní smlouvy (později zrušené) bylo pro kupujícího (nabyvatele) vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo. Byla-li zrušena smlouva s účinky „od počátku“ a nastává-li proto stejný právní stav, jako kdyby ke smlouvě vůbec nedošlo, i z hlediska věcněprávních účinků smlouvy ztrácí vlastnické právo vložené do katastru nemovitostí svůj právní podklad. Protože nabyvatel není vlastníkem nemovitosti a protože – z důvodu zrušení kupní smlouvy s účinky „od počátku“ – se jím vlastně ani nikdy nestal, byly zrušením kupní smlouvy „od počátku“ odklizeny účinky vkladu vlastnického práva, provedeného na základě takové smlouvy. Není-li tu právní titul, na základě kterého kupující (nabyvatel) nabyl vlastnické právo k nemovitosti, nemůže mít vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, provedený na jeho základě, jakékoliv právní účinky pro právní poměry účastníků zrušené smlouvy – zaniklého právního titulu (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97, uveřejněný pod č. 77 v časopise Soudní judikatura, ročník 1998, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2204/99, a Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2006, k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 40).

K tomu, aby obnovené vlastnické právo prodávajícího k nemovitostem bylo zapsáno v katastru nemovitostí, je podle § 5 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění novely provedené zákonem č. 89/1996 Sb., potřeba součinnosti kupujícího k sepisu souhlasného prohlášení účastníků smlouvy o obnovení vlastnického práva převodce (prodávajícího) na základě odstoupení od smlouvy ve smyslu ustanovení § 36 odst. 5 písm. a) a odst. 6 vyhlášky č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o tom, že odstoupením kupujícího od kupní smlouvy byla smlouva zrušena, a splňující náležitosti uvedené v ustanovení § 36 odst. 6 vyhlášky č. 190/1996 Sb. a opatřené ve smyslu ustanovení § 36 odst. 9 této vyhlášky úředně ověřenými podpisy všech zúčastněných. Na základě tohoto prohlášení provede katastrální úřad zápis obnoveného vlastnického práva prodávajícího záznamem.

Pokud ovšem kupující takovou součinnost prodávajícímu neposkytne, může prodávající dosáhnout zápisu obnoveného vlastnického práva k nemovitostem jen prostřednictvím soudního rozhodnutí, kterým bude určeno, že je vlastníkem nemovitosti, a na jehož základě bude proveden nový zápis v katastru nemovitostí. Zápis vlastnického práva prodávajícího do katastru nemovitostí, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. (srov. rozhodnutí NS ČR ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. 1 Odo 26/97, publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 8/1998, ev. rozsudek NS ČR uveřejněný v časopise Soudní rozhledy pod č. 10/2003). K existenci naléhavého právního zájmu na určení vlastnického práva převodce k nemovitosti ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. postačuje skutečnost, že žalobce, který tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti, není jako vlastník nemovitosti v katastru nemovitostí zapsán. Jestliže se totiž vlastnické právo k nemovitosti obnovilo platným odstoupením od smlouvy a zápis má pouze deklaratorní účinky, nelze možnost prodávajícího na podání žaloby o určení vlastnického práva vázat na nutnost podání jiné související žaloby, jak dovodil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 534/2002, publikovaném v Souboru rozhodnutí NS ČR č. 26, pod C 1992, nýbrž prodávající musí mít možnost dosáhnout vydání rozsudku soudu, na základě kterého bude jeho existující vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí.

Jestliže v daném případě ze skutkových zjištění vyplynulo, že v katastru nemovitostí je jako vlastník předmětných nemovitostí zapsán žalovaný a že žalobkyni – po odstoupení od kupní smlouvy – neposkytl potřebnou součinnost podle § 5 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb., k tomu, aby katastrální úřad provedl zápis obnoveného vlastnického práva žalobkyně k nemovitosti, může žalobkyně dosáhnout tohoto zápisu a uvedení tak vzniklého stavu do souladu se skutečným právním stavem, tj. s obnovením jejího vlastnického práva k označeným nemovitostem v důsledku odstoupení od kupní smlouvy, jen na základě vyhovujícího soudního rozhodnutí, jímž bude určeno, že je vlastníkem předmětných nemovitostí. Naléhavý právní zájem ve smyslu ust. § 80 písm. c) o. s. ř. je dán již existencí rozporu ve vlastnictví předmětných nemovitostí podle stavu vyplývajícího ze zápisu v katastru nemovitostí a podle stavu, který nastal v důsledku platného odstoupení od kupní smlouvy (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1094/97, v němž vyslovil právní názor, že „v případě zrušení kupní smlouvy, jíž se převádí nemovitost, odstoupením převodce od této smlouvy, s nímž nabyvatel nesouhlasí, je žaloba převodce na určení vlastnictví k nemovitosti ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. na místě," případně rozsudek NS ČR ze dne 24. 8. 1999, sp. zn. 2 Cdon 756/97).

I přesto, že v rozsudku ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1988/2000, publikovaném pod č. C 1303 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, bylo uvedeno, že kumulaci žaloby na určení vlastnického práva se žalobou na plnění, např. na vyklizení nemovitosti, nelze vyloučit, není existence naléhavého právního zájmu ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. na určení vlastnictví převodce k nemovitosti po odstoupení od kupní smlouvy, které učinil po právu, podmíněna tím, že sám plnění, které z této smlouvy dostal, tj. kupní cenu, vrátil kupujícímu, případně jestliže s touto žalobou na určení podal žalobu na vyklizení kupujícího z nemovitosti oproti vrácení kupní ceny. Subjekty zrušené kupní smlouvy mají ze zákona povinnost vrátit druhému účastníku vše, co podle ní dostaly (§ 457 obč. zák.), avšak odstoupil-li prodávající účinně od smlouvy o převodu nemovitosti, může soud určit jeho vlastnické právo k nemovitosti, která se smlouvou převáděla, s důsledky podle § 7 zák. č. 265/1992 Sb., v novelizovaném znění, právě proto, že se odstoupením od smlouvy jeho vlastnické právo obnovilo; existenci naléhavého právního zájmu prodávajícího na určení vlastnictví k nemovitosti ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. tudíž nelze podmiňovat vrácením plnění ze zrušené smlouvy. Kupující, který na základě zrušené smlouvy plnil, má totiž právo, došlo-li k platnému odstoupení od kupní smlouvy, domáhat se soudní cestou vrácení zaplacené kupní ceny na prodávajícím z důvodu bezdůvodného obohacení, jímž je i majetkový prospěch získaný plněním z právního důvodu, který odpadl (§ 451 odst. 2 obč. zák.); tím

jsou jeho práva vyplývající z povinnosti vrátit si vzájemná plnění v případě zrušení kupní smlouvy dostatečně ochráněna. Pro tento závěr svědčí i skutečnost, že zanikla-li by pohledávka kupujícího na vrácení poskytnutého plnění na kupní cenu např. započtením na pohledávku prodávajícího z titulu sjednané smluvní pokuty pro případ porušení smluvní povinnosti (§ 544, § 545 obč. zák.) kupujícím, nemohl by v takovém případě prodávající při nesoučinnosti kupujícího podle § 5 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zápisu svého obnoveného vlastnického práva k nemovitosti dosáhnout ani určovací žalobou podle § 80 písm. c) o. s. ř.

Velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu z uvedených důvodů dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné, a dovolání žalovaného bylo proto zamítnuto (§ 243b odst. 2, věta před středníkem, o. s. ř.).