

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09.12.2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006, ECLI:CZ:NS:2009:31.ODO.1424.2006.1

**Číslo:** 56/2010

**Právní věta:** Plná moc, kterou zástavní dlužník udělí zástavnímu věřiteli k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky, je pro obcházení zákona neplatným právním úkonem (§ 39 obč. zák.). Kupní smlouva o prodeji nemovitostí uzavřená na základě takové plné moci je absolutně neplatným právním úkonem. Další nabyvatel nemovitosti (další kupující) převedené touto kupní smlouvou se nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 09.12.2009

**Spisová značka:** 31 Odo 1424/2006

**Číslo rozhodnutí:** 56

**Číslo sešitu:** 5-6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Neplatnost právního úkonu

**Předpisy:** § 39 obč. zák.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Rozsudkem ze dne 9. 11. 2005 M ě s t s k ý s o u d v Praze zamítl žalobu, kterou se žalobkyně (Z., s. r. o.) domáhala vůči žalované (správkyni konkursní podstaty úpadce J. B.) vyloučení označených nemovitostí ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce.*

*K odvolání žalobkyně V r c h n í s o u d v Praze rozsudkem ze dne 18. 5. 2006 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé.*

*Odvolací soud přitakal soudu prvního stupně v závěru, že kupní smlouva ze dne 29. 3. 2000, kterou pozdější úpadce a L. K. (jako prodávající podíloví spoluvlastníci nemovitostí) převedli nemovitosti do vlastnictví M. K. (jako kupujícího), je ve smyslu § 39 zákona č. 40/1964 Sb., obč. zák. neplatná pro rozpor se zákonem. Nemovitosti prodával zástavní věřitel prodávajících na základě jimi udělené plné moci. Prodej se přitom neuskutečnil „jiným vhodným způsobem“ (§ 299 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v rozhodném znění). Za neplatnou (pro nesrozumitelnost) měl odvolací soud i samotnou zástavní smlouvu ze dne 27. 11. 1998, v důsledku čehož shledal opět neplatnou i kupní smlouvu z 29. 3. 2000. Není-li platná tato kupní smlouva, pak dle odvolacího soudu nejsou platné ani pozdější kupní smlouvy (z 30. 5. 2000 a 21. 5. 2001), na jejichž základě jako poslední v pořadí nabyla nemovitosti žalobkyně. Nikdo totiž nemůže převést na jiného více práv, než sám má.*

*Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, zpochybnila (posuzováno podle obsahu) správnost právního posouzení věci odvolacím soudem (uplatňujíc tak dovolací důvod dle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.) a požadovala, aby Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.*

*Podstata dovolací argumentace spočívá především v polemice dovolatelky se závěrem o vhodnosti způsobu zpeněžení nemovitostí zástavním věřitelem, s tím, že rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2003, sp. zn. [22 Cdo 1053/2001](#), na který soudy nižších stupňů odkazovaly (tento rozsudek je veřejnosti k dispozici na webových stránkách Nejvyššího soudu), není řešena totožná problematika. V této souvislosti dovolatelka akcentuje i význam čestného prohlášení, jež zástavci učinili. Dovatelka nesouhlasí ani se závěrem o neplatnosti zástavní smlouvy. Posléze dovolatelka doplnila svou argumentaci též poukazem na náleznost pléna Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. [Pl. ÚS 78/06](#), uveřejněný pod číslem 307/2007 Sb. (dále jen „náleznost pléna“). Z něj usuzuje, že jelikož nabyla vlastnické právo k nemovitostem v dobré víře, požívá toto její právo ochrany v souladu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod.*

*Žalovaná se ve vyjádření ztotožňuje se závěry soudů nižších stupňů a navrhuje dovolání odmítnout.*

*Nejvyšší soud dovolání zamítl.*

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Tříčlenný senát č. 29, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, při posouzení dopadů neplatnosti první kupní smlouvy na platnost dalších převodů (uskutečněných kupními smlouvami z 30. 5. 2000 a 21. 5. 2001) dospěl k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl vyjádřen např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2006, sp. zn. [29 Odo 1149/2003](#) (uveřejněném pod číslem 29/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek – dále též jen „R 29/2007“) nebo v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2003 sp. zn. [22 Cdo 1836/2002](#) (jenž je veřejnosti opět k dispozici na webových stránkách Nejvyššího soudu).

Proto rozhodl o postoupení věci (dle § 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia. Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčním zákonem), byl s účinností od 1. 1. 2008 zrušen zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“) – srov. § 433 bod 1. a § 434 insolvenčního zákona. S přihlédnutím k § 432 odst. 1 insolvenčního zákona se však pro konkursní a vyrovnací řízení zahájená před účinností tohoto zákona (a tudíž i pro spory vedené na jejich základě) použijí dosavadní právní předpisy. Pro řízení o vylučovací žalobě podle § 19 odst. 2 ZKV se tudíž v této věci vedle zákona o konkursu a vyrovnání, ve znění účinném do 31. 12. 2007 uplatní i občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2007.

Nejvyšší soud shledal dovolání přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Po právní stránce zásadní význam přitom přisuzuje otázce nabytí věci od nevlastníka v dobré víře.

Vady řízení, k nimž Nejvyšší soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), nejsou dovoláním namítány a ze spisu se nepodávají, Nejvyšší soud se proto – v hranicích právních otázek vymezených dovoláním – zabýval tím, zda je dán dovolací důvod uplatněný dovolatelkou, tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (a se zřetelem ke způsobu, jímž byla založena přípustnost dovolání, ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

V důvodech R 29/2007 Nejvyšší soud vysvětlil, že situace vyvolaná odstoupením od smlouvy o převodu nemovitostí není podle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu srovnatelná s nabytím věci od nevlastníka. Vedle již zmíněného rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. [22 Cdo 1836/2002](#) odkázal tamtéž na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. [22 Cdo 536/2000](#) (jež byl uveřejněn v časopise Právní rozhledy číslo 9, ročník 2003, str. 479-481, a proti kterému byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 6. 11. 2001, sp. zn. [I. ÚS 226/98](#)).

K tomu lze doplnit, že také v nálezu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/2003, uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazku 42, ročníku 2006, části I., pod pořadovým číslem 148, Ústavní soud uzavřel (odkazuje i na svůj starší nálezu ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. [II. ÚS 91/98](#), uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazku 12, ročníku 1998, části I., pod pořadovým číslem 101), že „ochrana, již poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem“.

Výše citovaný nálezu pléna se týká právě účinků odstoupení od smlouvy (ve smyslu § 48 odst. 2 obč. zák.) a jako takový by sám o sobě podle přesvědčení Nejvyššího soudu nebyl důvodem pro změnu závěrů obsažených v R 29/2007 ohledně situace, kdy se věc (nemovitost) nabývá od někoho, kdo se jejím vlastníkem ani na okamžik nikdy platně nestal.

Na uvedený nálezu pléna Ústavního soudu nicméně navazuje další judikatura Ústavního soudu. Tak v nálezu ze dne 29. 11. 2007, sp. zn. II. ÚS 1747/2007 (jež je veřejnosti k dispozici na webových stránkách Ústavního soudu), Ústavní soud uzavřel, že i když se nálezu pléna Ústavního soudu týká odstoupení od smlouvy, lze jej vztáhnout i na případ, kdy první kupní smlouva bude zrušena z jiného důvodu než odstoupením, například (jako ve věci Ústavním soudem posuzované) naplněním rozvazovací podmínky, které má obdobné právní důsledky jako odstoupení od smlouvy. V nálezu ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. [I. ÚS 143/07](#) (jež je veřejnosti k dispozici na webových stránkách Ústavního soudu), pak Ústavní soud uplatnil onen nálezu svého pléna v řízení o ústavní stížnosti směřující proti rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2006, sp. zn. [21 Cdo 159/2006](#) (který zrušil). Přitom odklizený rozsudek Nejvyššího soudu řešil situaci typově shodnou s tou, jež je předmětem dovolání v této věci. Šlo opět o výklad § 299 odst. 2 obč. zák. (se závěrem, že smlouva, kterou zástavní věřitel převedl zastavenou nemovitost ve vlastnictví zástavního dlužníka na základě plné moci vystavené mu zástavním dlužníkem, na stěžovatele, je absolutně neplatná podle § 39 obč. zák., jelikož v zástavní smlouvě byl sice sjednán prodej zástavy jiným způsobem než ve veřejné dražbě, avšak nebyly dohodnuty žádné podmínky prodeje zástavy, včetně určení minimální ceny prodávané zástavy nebo vymezení způsobu, jak má být její cena stanovena). Stěžovatel pak (shodně jako dovolatel v této věci) namítal, že nabyl nemovitost v dobré víře (v důvěře v zápis do katastru nemovitostí) od osoby, které ji prodal zástavní věřitel.

Ústavní soud odkázal na svůj nálezu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. [II. ÚS 77/2000](#), akcentuje, že z právního vztahu (myšlen právní vztah vzniklý kupní smlouvou o prodeji nemovitosti) vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi těmito stranami a 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. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále též jen „Listina“), neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem. Dále Ústavní soud dodal, že k podobnému závěru dospěl i v označeném nálezu pléna, podle kterého má odstoupení od smlouvy, podle § 48 odst. 2 obč. zák., účinky pouze mezi jejími účastníky (není-li právním předpisem nebo dohodou účastníků smlouvy stanoveno jinak). Uvedl rovněž, že tímto nálezem (pléna) bylo ústavně konformně vyloženo dosud nejednotné nahlížení obecných soudů, zejména pak Nejvyššího soudu, na účinky odstoupení od první kupní smlouvy, v případě řady po sobě jdoucích smluv o převodu vlastnictví, s ohledem na vlastnické právo posledních nabyvatelů.

Na tomto základě Ústavní soud uzavřel, že zásadním závěrem, vyplývajícím ze zmiňovaných rozhodnutí, je, že vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 Listiny a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv. Interpretace opačná, podle níž dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabyl vlastnictví kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo, ač mu článek 11 Listiny a ustanovení § 123 obč. zák. poskytují ochranu, narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv. To platí pochopitelně jen u těch práv, která byla nabyta v dobré víře, kdy dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo. Akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu), která byla uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabyl vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu. Ústavní soud se v citovaném plenárním nálezu rovněž přiklonil k výkladu, podle něhož odstoupení od smlouvy o převodu věci může působit výhradně mezi stranami této smlouvy a nemůže mít vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetí osoby.

Takto formulované názory pak Ústavní soud shrnul v závěr, podle nějž:

„I když se závěry obou oba shora citovaných nálezů týkají odstoupení od smlouvy, lze je vztáhnout i na případ, kdy první kupní smlouva nebo jiný nabývací titul byla zrušena z jiného důvodu než odstoupením. Napadená rozhodnutí obecných soudů mají totiž, v tomto konkrétním případě, obdobné právní důsledky jako odstoupení od smlouvy. Jestliže tedy obecné soudy rozhodly bez dalšího tak, že vlastníkem předmětných nemovitostí jsou žalobci, aniž by přitom respektovaly závěry vyplývající z výše citovaných rozhodnutí (zejména závěr, že vztah mezi smluvními stranami nemůže mít vliv na řádně nabyté vlastnické právo třetích osob), porušily, ve vztahu ke stěžovateli článek 11 Listiny, který zajišťuje ochranu vlastnictví. Je třeba zdůraznit, že v dané věci byl stěžovatel v řadě převodů předmětných nemovitostí až druhým nabyvatelem. Obecné soudy se však otázkou dobré víry stěžovatele nezabývaly a Ústavní soud ji ze své pozice zkoumat nemůže.“

Nález Ústavního soudu z 25. 2. 2009, tedy posouvá dosavadní letitou judikaturu obecných soudů, včetně judikatury Nejvyššího soudu (srov. opět zejména R 29/2007) i svou vlastní (srov. opět nález ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/2003), jež obecně vycházela z toho, že kdo kupuje nemovitost od nevlastníka, vlastnické právo nenabývá, byť jedná v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.

Závěry rozhodnutí napadeného dovoláním v této věci odpovídají závěrům, jež Nejvyšší soud přijal v rozsudku uveřejněném pod číslem 23/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále též jen „R 23/2005“).

Zbývá proto jen poměřit ustálené judikatorní závěry obecných soudů s názorem obsaženým v nálezu Ústavního soudu z 25. 2. 2009. Úskalí možného posunu judikatury směrem naznačeným v onom nálezu tkví v oslabení ochrany skutečného vlastníka věci v případech, kdy osoba jednající v dobré víře nabývá cizí věc od domnělého vlastníka nebo na základě jednající osobou předstírané (nikoliv skutečné) vůle skutečného vlastníka věc převést. Akceptace závěru, že postačující pro nabytí vlastnického práva k převáděné věci (nemovitosti) je (jen) dobrá víra nabyvatele v zápis do katastru

nemovitostí, by ostatně učinilo v českém právním řádu obsoletním institut vydržení, podmiňující nabytí věci též zákonem určenou dobou trvání (tři roky a u nemovitostí deset let) oprávněné držby této věci (srov. § 134 obč. zák.).

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu na daném základě uzavírá, že podle jeho přesvědčení výše citovaná rozhodnutí Ústavního soudu nevedou k jednoznačnému posunu judikatury směrem naznačeným v nálezu Ústavního soudu z 25. 2. 2009. Za určující pro další postup obecných soudů v obdobných případech má přitom výše označený nálezný pléna Ústavního soudu, jenž je rozhodovací činnosti tříčlenných senátů Ústavního soudu nadřazen a z nějž tak radikální pojetí principu ochrany dobré víry neplyne. Přitom z výše rovněž zmíněného nálezu Ústavního soudu ze dne 29. 11. 2007 se podává, že interpretace nálezu pléna Ústavního soudu v rozhodovací praxi jeho tříčlenných senátů se pohybuje v rámci srovnání s případy obdobnými účinkům odstoupení od smlouvy, nálezným pléna posuzovaným. Situace, kdy určitá osoba nabývá věc v dobré víře od osoby jednající s ní na základě právního úkonu neplatného pro obcházení zákona (zde na základě neplatné plné moci k prodeji zástavy), s případem rozebraným nálezným pléna srovnatelná není (nejde o obdobu účinku odstoupení od smlouvy nebo zrušení smlouvy).

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu proto neshledal důvod ke změně ustálené judikatury obecných soudů, zejména ke změně rozhodovací praxe opírající se o závěry obsažené v R 23/2005, maje za to, že i nadále platí, že plná moc, kterou zástavní dlužník udělí zástavnímu věřiteli k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky, je pro obcházení zákona neplatným právním úkonem (§ 39 obč. zák.). Kupní smlouva o prodeji nemovitostí uzavřená na základě takové plné moci je absolutně neplatným právním úkonem. Další nabyvatel nemovitosti (další kupující) převedené touto kupní smlouvou se nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.

Tento závěr s sebou nese konečné posouzení podaného dovolání jako neopodstatněného. Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), dovolání zamítl podle § 243b odst. 2, části věty před středníkem, o. s. ř.