Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.06.1991, sp. zn. 4 Cz 21/91, ECLI:CZ:NS:1991:4.CZ.21.1991.1

Číslo: 52/1992

Právní věta:

Jestliže účastníci kupní smlouvy týkající se domku vázali tento právní úkon na podmínku uskutečnění výměny bytu v převáděném domku za byt kupujících, nemohlo státní notářství registrovat uvedenou kupní smlouvu před tím, než došlo ke splnění dohody o výměně bytu. Státní notářství ovšem již k 31.12.1992 ukončila svou činnost (srov. zákon č. 264/1992 Sb.).

Poznámka:

Státní notářství ovšem již k 31.12.1992 ukončila svou činnost (srov. zákon č. 264/1992 Sb.).

Soud: Nejvyšší soud ČR

Datum rozhodnutí: 28.06.1991

Spisová značka: 4 Cz 21/91

Číslo rozhodnutí: 52

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Koupě, Podmínky, Registrace smlouvy, Výměna bytu

Předpisy: § 64 zákona č. 95/1963 Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Státní notářství Brno – venkov notářským zápisem z 23. 4. 1990, sp. zn. Nz 604/90, sepsalo kupní smlouvu, podle níž prodávající A. Š. prodává kupujícím J. S. a H. S. rodinný dům čp. 80 v D. se stavební parcelou č. 30/1 o výměře 388 m2, zahradou parc. č. 42/1 o výměře 775 m2 a zahradou parc. č. 1105 o výměře 40 m2 (a to se všemi součástmi a příslušenstvím včetně nedokončené přístavby domu, povolené stavebním povolením bývalého MNV v Ř. ze dne 4. 12. 1986, vedlejších staveb u domu a studny), za dohodnutou kupní cenu 215 450 Kčs. Vypořádání kupní ceny bylo stanoveno tak, že část kupní ceny ve výši 37 450 Kčs bude realizována výměnou bytu v převáděném rodinném domku a družstevního bytu obou kupujících v domě Stavebního bytového družstva v B., přičemž tento zůstatek členského podílu byl zjištěn k 1. 1. 1990. Uskutečnění této výměny bytů bylo dohodnuto jako podmínka účinnosti této smlouvy s tím, že tato část kupní ceny bude uvedeným způsobem vypořádána nejpozději do 28. 6. 1990. Část kupní ceny ve výši 100 000 Kčs měli zaplatit kupující z půjčky, kterou jim poskytne Česká spořitelna, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne

registrace smlouvy státním notářstvím, přičemž tato lhůta měla platit i v případě, že by půjčka nebyla poskytnuta. Část kupní ceny ve výši 35 000 Kčs měli kupující zaplatit prodávající z půjčky, kterou poskytne J. S. jeho zaměstnavatel, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne registrace smlouvy státním notářstvím, přičemž tato lhůta bude platit i v případě, že by půjčka nebyla poskytnuta. Zbytek kupní ceny ve výši 43 000 Kčs měli zaplatit kupující prodávající v hotovosti do jednoho měsíce ode dne registrace této smlouvy státním notářstvím.

Státní notářství Brno – venkov v řízení o registraci smlouvy sdělilo účastníkům řízení, že pokud nebude předložen doklad o uskutečnění výměny bytů do 23. 6. 1990, bude řízení zastaveno.

Podle rozhodnutí SBD v B. z 13. 2. 1990, č. j. 02/5262/90 KE, byla schválena dohoda o výměně bytů mezi prodávající A. Š. a kupujícími J. S. a H. S., podle níž se kupující nastěhují do bytu v rodinném domku v D. a prodávající A. Š. do bytu B.

Dne 4. 7. 1990 se dostavila na státní notářství prodávající A. Š. a prohlásila, že návrh na registraci kupní smlouvy bere zpět, neboť situace se v době od uzavření kupní smlouvy změnila.

Státní notářství Brno – venkov přípisem z 11. 7. 1990 sdělilo kupujícím, že „byly splněny náležitosti pro registraci kupní smlouvy z 23. 4. 1990, uzavřené s A. Š." a že pokud nevezmou návrh na registraci smlouvy zpět, bude smlouva registrována a tím nabude účinnosti. Dne 30. 7. 1990 se dostavil na státní notářství kupující J. S. a sdělil, že na podaném návrhu trvá.

Rozhodnutím z 13. 8. 1990, č. j. R I 3056/90-15, státní notářství Brno – venkov kupní smlouvu registrovalo.

Generální prokurátor České republiky napadl toto rozhodnutí stížnosti pro porušení zákona. Vytýkal státnímu notářství, že se v tomto řízení spokojilo pouze s rozhodnutím o schválení dohody o výměně bytů z 13. 6. 1990, aniž zkoumalo, zda skutečně došlo k přechodu užívacích práv k bytu i k faktickému uskutečnění výměny bytů mezi účastníky. Nezabývalo se především otázkou právní moci rozhodnutí stavebního bytového družstva o schválení dohody o výměně bytů, jako předpokladem pro uskutečnění výměny bytů a přechodu členských práv k družstevnímu bytu na prodávající A. Š. V souvislosti s posouzením otázky výměny bytů si státní notářství neuvědomilo, že kupní smlouva o převodu nemovitosti zahrnuje i dohodu o výměně družstevního bytu za byt v převáděném rodinném domku, který podléhal přidělovacímu právu bývalého národního výboru (když nešlo o některý z případů uvedených v § 23 odst. 2 dříve platného zákona č. 41/1964 Sb.). Dohoda o výměně bytů by proto podléhala schválení tehdejším národním výborem v D. (§ 188 ods. 1 o. z. za použití § 496 o. z. ve znění před novelizací zákonem č. 509/1991 Sb.). Stanovisko uvedeného národního výboru k převodu nemovitosti, obsažené v čestném prohlášení, tento souhlas nahradit nemohlo. Stížnost pro porušení zákona rovněž poukazovala na nesprávný postup státního notářství, když v tomto řízení nezkoumalo nejen to, zda byla splněna podmínka účinnosti kupní smlouvy v ní obsažená (a tím i podmínka pro její registraci), ale za situace, kdy nemělo doklad o tom, zda došlo k realizaci výměny bytů, nezabývalo se ani otázkou, zda a z jakého důvodu k uskutečnění výměny bytů mezi účastníky nedošlo, a zda tato odkládací podmínka, na niž je vázán vznik práv a povinností ze smlouvy, není vzhledem ke konkrétním okolnostem podmínkou nemožnou, a vzhledem k tomu, že šlo o podmínku odkládací obsaženou ve smlouvě, na jejíž splnění je vázán i vznik vlastnického práva k nemovitosti, zda nešlo současně o smlouvu neplatnou.

Nejvyšší soud České republiky rozhodl o této stížnosti pro porušení zákona tak, že uvedeným rozhodnutím státního notářství o registraci smlouvy byl porušen zákon, toto rozhodnutí bylo zrušeno a věc byla vrácena státnímu notářství k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Z odůvodnění:

V daném případě byla registrována kupní smlouva, v níž se účastníci kromě jiného dohodli, že část kupní ceny bude vypořádána tak, že bude realizována výměna bytu v převáděném rodinném domku prodávající a družstevního bytu kupujících. Uskutečnění této výměny bylo podmínkou kupní smlouvy s tím, že část kupní ceny bude tímto způsobem vypořádána nejpozději do 23. 6. 1990.

Právní úprava vzniku smlouvy v ustanoveních § 44 až § 47 o. z. rozlišuje perfekci a účinnost smlouvy. Smlouva je perfektní, jakmile se účastníci shodnou na jejím obsahu. Účinností smlouvy se rozumí možnost domáhat se po právu a s úspěchem plnění ze smlouvy. Vznik smlouvy, která splňuje podmínky platnosti uvedené v ustanoveních § 37 až § 41 o. z., a její účinnost může, avšak nemusí spadat časově v jedno.

Platný právní úkon je jako právní skutečnost závazný pro jeho účastníky. I dohodou účastníků může však být vznik následků právního úkonu odložen. Tento případ nastává zejména tehdy, je-li k právnímu úkonu připojená podmínka ve smyslu ustanovení § 36 odst. 1 o. z. Tak tomu bylo v daném případě, kdy účastníci kupní smlouvy vázali tento úkon na podmínku tak, že splněním této podmínky nastane účinnost právního úkonu. Šlo tedy o podmínku odkládací. Znamená to, že kupní smlouva (jako právní úkon), pokud je platná, je už pro účastníky závazná (jsou svým právním úkonem vázáni) a musí s účinností kupní smlouvy počítat. Jakmile se pak podmínka splní, smlouva jako právní úkon nabude účinnosti, a to od okamžiku splnění podmínky (*ex tunc*).

Podmínka, na níž se účastníci dohodli, byla podmínkou možnou. Proto státní notářství, než přistoupilo k registraci smlouvy, se mělo zabývat tím, zda výše uvedená podmínka byla splněna. Z části V. smlouvy jasně plynulo, že se účastníci výslovně dohodli na tom, že smlouva nabude účinnosti registrací státním notářstvím po splnění podmínky spočívající v uskutečnění výměny bytu. Takto bylo povinností státního notářství vycházet z projevů vůle účastníků státního notářství a respektovat to, že podmínka uskutečnění výměny bytu musí být splněna před registrací.

Dohodu o výměně bytu bylo třeba v daném případě posuzovat podle ustanovení § 188 a § 189 o. z. (ve znění před novelizací zákonem č. 509/1991 Sb.) i v tom případě, že by snad jedním z měněných bytů byl byt užívaný na základě vlastnického práva. Protože dohoda nestanoví odlišný režim, citovaná ustanovení bylo třeba z hlediska ustanovení § 51 o. z. použít jako ustanovení občanského zákoníku, která upravují vztahy, jež jsou obsahem a účelem zmíněnému ujednání nejbližší. Výměna druhého bytu jako družstevního bytu citovaným ustanovením rovněž podléhala a musela být schválena orgánem družstva a místním národním výborem (později obecním úřadem) jen potud, pokud by šlo o byt podléhající přidělovacímu právu tohoto orgánu. Podle ustanovení § 189 odst. 1 o. z. právo splnění dohody o výměně bytu muselo být uplatněno u soudu do tří měsíců od schválení dohody kterýmkoli z účastníků dohody, jinak by zaniklo. Šlo o lhůtu hmotněprávní, která běžela ode dne vykonatelnosti rozhodnutí o schválení výměny.

Uvedená lhůta byla lhůtou prekluzívní (§ 99 o. z.), tedy s nemožností jejího prodloužení a se zánikem práva jako takového, k němuž třeba přihlédnout i bez návrhu. Nebylo-li právo z dohody plynoucí uplatněno do tří měsíců od schválení dohody, přestala dohoda existovat. Ustanovení § 189 odst. 2 o. z. navíc ještě zakotvovalo zvláštní případ odstoupení od dohody, a to tehdy, jestliže dodatečně nastaly u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že na něm není možné splnění dohody spravedlivě požadovat. Ten, kdo z tohoto důvodu odstoupil, musil tak učinit bez zbytečného odkladu. Odstoupení od smlouvy je tu jednostranným úkonem, adresovaným druhému účastníků výměny. Forma tu není stanovena, takže účastník může svůj projev vůle vyjádřit písemně i ústně, dokonce i konkludentním jednáním, z něhož je patrný mimo pochybnost jeho úmysl.

Všemi těmito hledisky se státní notářství v projednávané věci nezabývalo. Vyzvalo sice účastníky, aby předložili doklad o uskutečnění výměny bytu do 23. 6. 1990, ovšem dále při přezkoumávání kupní smlouvy se již nezabývalo tím, zda podmínka, na níž se účastníci dohodli, byla splněna a zda došlo k

výměně bytu v souladu s právními předpisy. Jinak by nemohlo státní notářství smlouvu registrovat, ale návrh na registraci by muselo zamítnout.

Z výše uvedených důvodů vyplývá, že státní notářství v tomto řízení porušilo zákon v ustanoveních § 4 odst. 1 a § 63 odst. 1 not. ř. a v ustanoveních § 37 odst. 1, § 188 a § 189 o. z. (za použití § 496 o. z.) a § 39 o. z. (ve znění před novelizací zákonem č. 509/1991 Sb.). Stížnosti pro porušení zákona, podané generálním prokurátorem České republiky, bylo proto vyhověno a uvedené rozhodnutí státního notářství bylo zrušeno a věc byla vrácena státnímu notářství k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.