

## Odstúpenie od zmluvy

Platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Obč. zákonníka má za následok zánik len záväzkovoprávneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy predávajúcim nie je samo osebe dôvodom pre obnovenie jeho vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností.

Konštitutívne (právo tvorné) účinky vkladu do katastra nehnuteľností môžu byť odstránené buď tak, že bude pre predávajúceho jeho vlastnícke právo spätne vložené do katastra nehnuteľností na základe dohody účastníkov podľa § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. alebo záznamom podľa § 34 a nasl. citovaného zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva (§ 80 písm. c) O.s.p.).

V takom prípade treba mať za to, že ak dôjde k sporu, je na strane predávajúceho z kúpnej zmluvy daný naliehavý právny záujem na tom, aby súd rozsudkom určil, že po zániku právneho vzťahu z kúpnej zmluvy je opäť vlastníkom nehnuteľnosti, ktorú kúpnu zmluvou previedol na kupujúceho.

Rozsudok Najvyššieho súdu z 21.8.1997 sp.zn.3 Cdo 151/1996

Z právneho vzťahu vznikajú práva a povinnosti, ktoré sa týkajú iba strán tohto vzťahu. Vzťah medzi zmluvnými stranami včítane odstúpenia od zmluvy, sa môže prejaviť iba medzi zmluvnými stranami a nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v dobrej viere nadobudli vlastnícke právo k veci, ktorá bola predmetom takejto zmluvy (ÚS ČR II ÚS 77/2000 z 23.2.2001)

Při posouzení věci, zejména účinků odstoupení od smlouvy, je též třeba přihlížet k základním zásadám, na kterých je založeno soukromé právo, zejména k zásadě ochrany dobré víry třetích osob a k principu právní jistoty.

( NS ČR 22Cdo 1719/2001 z 29.5.2002).

Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabytí účastník smlouvy vlastnícké právo, a že se obnovuje původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.

( Stanovisko občianskoprávneho kolégia a obchodného kolégia Najvyššieho súdu ČR zo dňa 19.4.2006 k výkladu ustanovenia § 48 odst.2 zákona č. 40/1964 Sb., sp. zn. Cpjn 201/2006, ktoré bolo uverejnené pod č. 40 ve Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk, roč.

2006.)

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.

(NS ČR 31 Cdo 2808/2004z 14.06.2006 R 46 / 2007 )