

Vady převáděné nemovitosti, odstoupení od smlouvy a dobré mravy (20. 4. 2021)

Vady převáděné nemovitosti, odstoupení od smlouvy a dobré mravy

Naše advokátní kancelář zaznamenala úspěch se svým dovoláním u Nejvyššího soudu ČR, který sám svým rozhodnutím ze dne 5. 11. 2020, č.j. 24 Cdo 1438/2020-400, změnil rozsudky soudu prvního stupně a soudu odvolacího tak, že zamítl žalobu na určení vlastnického práva k pozemkům v důsledku odstoupení od kupní smlouvy ze strany žalobce.

V předmětném sporu jsme zastupovali žalovaného, který nabyt na základě kupní smlouvy od žalobce pozemky s tím, že se zavázal na těchto pozemcích realizovat v určité lhůtě výstavbu komerčně bytového objektu. Jak se ovšem později ukázalo, přes předmětné pozemky vedla kanalizace, o jejíž existenci žalobce žalovaného neinformoval, protože pro existenci této kanalizace nebylo možno uvažovanou výstavbu realizovat. Žalobce sice projevoval jakousi snahu o odstranění této kanalizace, nicméně jeho kroky svědčily spíše alibistickému přístupu a snaze vyhnout se jakékoliv odpovědnosti za evidentní porušení smluvních povinností.

Ač jsme byli jednoznačně toho názoru, že existence inkriminované kanalizace představuje objektivní překážku pro splnění povinnosti našeho klienta k výstavbě objektu, soud prvního stupně, jakož i soud odvolací přisvědčil žalobci, že i za této situace (tedy existence kanalizace) je porušením smluvní povinnosti, pakliže nedojde ke smluvené výstavbě komerčně bytového objektu (podotýkám, že jeden z dotčených orgánů odmítl vydat s ohledem na existenci kanalizace souhlasné stanovisko) a odstoupení od kupní smlouvy je pro toto porušení smluvní povinnosti důvodné.

Vzhledem k tomu, že jsme byli přesvědčeni o neudržitelnosti přístupu obou soudů, svezpě jsme dále prosazovali náš názor, že postup žalobce, který za daných okolností odstoupil od kupní smlouvy, je postupem, který flagrantním způsobem porušuje dobré mravy a vykazuje všechny znaky zneužití práva. Nezbylo nám, než využít mimořádného opravného prostředku a podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, který našemu názoru o protiprávnosti postupu žalobce při odstoupení od kupní smlouvy přisvědčil (i když se nejednalo o jediný důvod změnového rozhodnutí NS ČR). Lze si jen povzdechnout, že jsme museli předestřenou argumentaci prosadit až u Nejvyššího soudu ČR, tzn. za poměrně dlouhou dobu, kdy klient žil ve velké nejistotě.

V rámci tohoto článku chceme poukázat na obecnější závěr, který vyplývá ze shora citovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR. Nejvyšší soud ČR v obsahu rozhodnutí konstatuje, že z toho, že někdo vykonával právo v souladu s výslovným ustanovením zákona či smlouvy, nijak neplyne, že právo vykonal v souladu s dobrými mravy. Obdobně v podmínkách materiálního pojetí právního státu nelze aplikaci dobrých mravů a priori vyloučit jen na základě úvahy, že bylo-li právo odstoupit od smlouvy sjednáno pro určitou situaci, pak dojde-li k takové situaci, nutně to znamená, že k odstoupení od smlouvy muselo dojít v souladu s dobrými mravy. Z toho, že předmětná situace nastala, totiž plyne jen tolik, že se aktivovalo právo odstoupit od smlouvy, a naopak nijak neplyne, zda předmětné odstoupení od smlouvy je, anebo není v souladu s dobrými mravy. Aplikaci dobrých mravů nelze popřít prostým závěrem, že pokud si strany sjednaly právo odstoupit od smlouvy, pak výkon tohoto řádně sjednaného práva nemůže založit rozpor s dobrými mravy.

Nejvyšší soud ČR dále zdůrazňuje, že za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro něž je právo poskytnuto, který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že problematika použití korektivu dobrých mravů, resp. poukaz na zneužití práva, byt se mohou jevit pojmy abstraktními, mají své nezastupitelné místo při posuzování následků právních jednání, resp. hodnocení práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních vztahů, jakož i při obraně práv a oprávněných zájmů jednotlivých subjektů soukromoprávních vztahů.

Mgr. Jakub Žiška, advokát

Muzikář & Partners, advokátní kancelář Brno

