19. 3. 2020

ID: 110827

Darovací smlouva a výměnek

Ačkoli je darovací smlouva pojmově smlouvou bezúplatnou, je-li v souvislosti s ní uzavřena smlouva o výměnku, posuzuje se pro účel předpokládaný § 984 odst. 1 o. z. zpravidla jako smlouva úplatná.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 2769/2018-202, ze dne 28.11.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. M., narozené XY, bytem ve XY, zastoupené Mgr. M.V., advokátem se sídlem ve F., proti žalované S. M., narozené XY, bytem ve XY, zastoupené JUDr. I.V., MBA, advokátkou se sídlem v B., o určení vlastnického práva k nemovitým věcem, vedené u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 19 C 21/2017, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Brně - pobočky ve Zlíně ze dne 27. 2. 2018, č. j. 60 Co 309/2017-143, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně - pobočka ve Zlíně ze dne 27. 2. 2018, č. j. 60 Co 309/2017-143, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud ve Zlíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 13. 7. 2017, č. j. 19 C 21/2017-97, zamítl žalobu o určení, že žalobkyně je vlastníkem id. ½ nemovitých věcí, a to stavby č. p. XY – rodinný dům, stojící na pozemcích par. č. st. XY, pozemků parc. č. st. XY – zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. XY – lesní pozemek, parc. č. XY – trvalý travní porost, parc. č. XY – lesní pozemek, parc. č. XY – zahrada, parc. č. XY – orná půda, parc. č. XY – ostatní plocha, parc. č. XY – orná půda, vše zapsané na LV č. XY pro katastrální území a obec XY u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště XY (výrok I) a uložil žalobkyni povinnost nahradit žalované náklady řízení ve výši 23 901,32 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právní zástupkyně žalované (výrok II).

Soud prvního stupně dovodil, že nemovitosti byly ve společném jmění manželů, (dále jen „SJM“) žalobkyně a jejího bývalého manžela. Při neexistenci dohody a rozhodnutí soudu o jejich vypořádání (v řízení o vypořádání SJM je manžel navrhl přikázat žalobkyni, následně bylo ale řízení zastaveno) se po uplynutí tří let od zániku SJM staly podílovým spoluvlastnictvím bývalých manželů s podílem každého ideální ½. Manžel žalobkyně nemohl její podíl do svého výlučného vlastnictví vydržet (nebyl v dobré víře o tom, že je vlastní sám). V katastru nemovitostí přesto zůstal zapsán jako výlučný vlastník a 22. 2. 2016 nemovitosti daroval žalované (nové manželce, která byla v dobré víře o správnosti zápisu v katastru), se zřízením výměnku. Ustanovení § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“), se vztahuje jen na úplatné převody. Dřívější judikatura Ústavního soudu ale chránila dobrou víru nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí i u bezúplatných převodů. Nová úprava tak řeší situaci jen částečně. Pokud by zákonodárce mínil ochranu neposkytnout osobám, které nemovité věci nabyly neúplatně, nejspíše by tak učinil v § 984 o. z. výjimkou. I nadále je proto třeba chránit dobrověrného nabyvatele i u bezúplatného převodu. Žalobkyně byla nejméně od 13. 9. 2000 (podání žaloby na vypořádání SJM) do 5. 12. 2016 (podání žádosti o zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí) nečinná a proti nesprávnému údaji v katastru nemovitostí nebrojila. Nelze proto jejímu nároku (s odkazem na § 6 odst. 1 a 2 o. z.) přisvědčit. Navíc podle soudu prvního stupně jde ve věci o převod úplatný, pokud byl zřízen výměnek spočívající v právu doživotního bydlení a užívání pro dárce, představující protihodnotu darování.

Krajský soud v Brně - pobočka ve Zlíně (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 27. 2. 2018, č. j.

60 Co 309/2017-143, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že určil žalobkyni vlastníkem ideálních spoluvlastnických podílů ½ k výše označeným nemovitým věcem (výrok I) a uložil žalované povinnost nahradit žalobkyni k rukám jejího zástupce náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 48 601 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II).

Odvolací soud dospěl k závěru o danosti naléhavého právního zájmu na požadovaném určení a ztotožnil se se závěry o tom, že nemovitosti tvořily součást SJM žalobkyně a jejího bývalého manžela, o vzniku podílového spoluvlastnictví s podíly každého z bývalých manželů ideální ½, o nemožnosti bývalého manžela žalobkyně její podíl vydržet pro nedostatek dobré víry a o darování nemovitostí manželem žalované (s účinky k 24. 2. 2016) se současným zřízením výměnku. Žalovaná si nemohla započíst dobu držby svého předchůdce, pokud její manžel (dárce) nebyl oprávněným držitelem, neboť věděl, že věci patřily do SJM, proto nemohla nemovitosti do vlastnictví vydržet, když sama vydržecí dobu nesplnila. Na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že darovací smlouva a smlouva o výměnku na ní závislá byla bezúplatná. Smlouvou uzavřenou v souvislosti s darováním (o právu doživotního bydlení v domě a užívání pozemků) byl výměnek zřízen bezúplatně. Žalovaná se zavázala poskytnout dárci potřebnou pomoc, pokud ji bude potřebovat, ve stáří a v nemoci. „Poskytování naturálního plnění …nebylo sjednáno.“ Žalobkyně se dozvěděla o zápisu žalované do katastru nemovitostí podle darovací smlouvy až v dědickém řízení po smrti bývalého manžela (25. 7. 2016), a to 28. 11. 2016. S účinky k 5. 12. 2016 podala žádost o zápis poznámky spornosti a do dvou měsíců podala žalobu na určení. Od 1. 1. 2014 není judikaturní praxe Ústavního soudu použitelná, neboť platí § 984 o. z., jenž poskytuje ochranu dobrověrnému nabyvateli jen při úplatném převodu. Aplikace § 6 a „§ 7“ o. z. není na místě, neboť žalobkyně domáháním se určení vlastnictví s velkou prodlevou nejednala nepoctivě a nevyvolala žádný protiprávní stav.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jímž napadla rozsudek v celém rozsahu a navrhla jeho změnu a potvrzení rozsudku soudu prvního stupně, nebo jeho zrušení a vrácení věci k dalšímu řízení. Má za to, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a to otázky hmotného i procesního práva. Za významnou považuje otázku, zda lze „darovací smlouvu se zřízením výměnku spočívajícího v opatrování osoby trpící závažnou nemocí“ považovat pro účely § 984 odst. 1 o. z. za úplatnou, pokud byla kompenzována nikoli finančním protiplněním, ale protiplněním jiné hodnoty. Dosud není rozhodovací praxí soudu vyřešeno, zda při úplatném převodu dle § 984 odst. 1 o. z. musí jít výlučně o finanční protiplnění nebo i o poskytnutí jiného plnění. Podle komentářové literatury může být úplata poskytnuta nejen v penězích, ale i v jiné přípustné podobě (hmotnou věcí, právem, pohledávkou, službou či jakýmkoli jiným plněním), odvolací soud ale pojem úplatnosti definuje pouze ve vazbě na finanční protiplnění bez zohlednění plnění naturálního. Dovolacím soudem nebylo dosud vyřešeno, jaký je vztah mezi § 984 odst. 1 o. z. a zásadou „vigilantibus iura scripta sunt“ (právo náleží bdělým) ve vztahu k bezúplatným převodům v situaci, kdy někdo ponechává mnoho let stav v katastru nemovitostí v nesouladu se skutečným stavem, a zda je dosavadní judikatura Ústavního a Nejvyššího soudu aplikovatelná i po 31. 12. 2013. Dále spatřuje rozpor postupu odvolacího soudu s rozhodnutími Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2750/2009 a sp. zn. 32 Cdo 1019/2009 vydáním tzv. překvapivého rozhodnutí. Odvolací soud překvapivě dospěl, bez provedení dokazování, k odlišným závěrům od soudu prvního stupně o úplatnosti smlouvy. Vytkla soudu, že nezhodnotil jednotlivé důkazy, nevyvodil relevantní závěry, neuvedl v odůvodnění právní předpisy, z nichž jeho názor vychází, a nepoučil účastníky o rozdílném právním a skutkovém náhledu na věc. Výměnek dovolatelka považuje za úplatu, neboť § 2710 o. z. předvídá možnost změny výměnku na formu peněžitého důchodu. Ustanovení § 984 odst. 1 o. z. lze vztáhnout i na případ darování a nejen na převod úplatný. V otázkách v o. z. výslovně neupravených lze vycházet z obecných principů spravedlnosti a zákazu striktně formalistického výkladu zákona a vyvratitelné právní domněnky poctivosti a dobré víry, kterou lze vyloučit jen důkazem opaku, což se nestalo. Namítla nesprávný výklad § 6 a „§ 7“ ve vazbě na § 984 odst. 1 o. z. (že § 6 a 7 je lex generalis). Vytkla též odvolacímu soudu nesprávné závěry o zjištění doby vědomosti žalobkyně o zápisu v

katastru nemovitostí a v souvislosti s tím o účincích poznámky spornosti.

Žalobkyně navrhla zamítnutí dovolání, neboť není důvodné. Zopakovala argumenty uvedené v průběhu řízení, zejména v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně, a rozhodnutí odvolacího soudu označila za správné.

Dovolací soud postupoval při posuzování dovolání vzhledem k datu vydání napadeného rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 30. 9. 2017, dále jen „o. s. ř.“ (viz čl. II bod 2 části první zákona č. 296/2017 Sb. a contrario).

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1 až 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení (§ 241a odst. 3 o. s. ř.). Ke splnění předpokladů přípustnosti dovolání musí dovolatel uvést otázku hmotného nebo procesního práva, na jejímž vyřešení napadené rozhodnutí závisí, a ve vztahu k ní ustálenou rozhodovací praxi, od níž se odvolací soud při jejím řešení odchýlil, nebo uvést, že tato otázka dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena nebyla, anebo poukázat na rozdílná rozhodnutí dovolacího soudu při řešení uvedené otázky, případně se domáhat, aby v dosavadní praxi dovolacího soudu již vyřešená právní otázka byla posouzena jinak.

Dovolání je podle § 241a odst. 1 o. s. ř. přípustné jen tehdy, jde-li o řešení právních otázek. Od 1. 1. 2013 (účinnost zákona č. 404/2012 Sb. novelizujícího o. s. ř., čl. II bod 7. jeho přechodných ustanovení a contrario) nelze v dovolání úspěšně zpochybnit skutková zjištění odvolacího soudu; dovolací soud tak musí vycházet ze skutkových zjištění učiněných v nalézacím řízení (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2014, sp. zn. 28 Cdo 1803/2014, nebo ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 807/2018). Přípustnost dovolání nemůže proto založit posouzení otázky, zda lze za úplatnou považovat darovací smlouvu se zřízením výměnku spočívajícího „v opatrování osoby trpící závažnou nemocí“, neboť na takovém skutkovém závěru odvolací soud své rozhodnutí nezaložil. Z uvedeného důvodu nemohou přípustnost dovolání založit ani námitky dovolatelky týkající se zjišťování skutkového stavu soudem (zejména ve vztahu k námitce spornosti).

Dovolací soud se dále zabýval přípustností dovolání k vyřešení právní otázky, zda ustanovení § 984 o. z. a zásada „vigilantibus iura scripta sunt“ jsou aplikovatelné u převodů bezúplatných, a není-li tomu tak, zda je u převodů po 1. 1. 2014 aplikovatelná dosavadní judikatura Ústavního (a Nejvyššího) soudu týkající se dobrověrného nabyvatelství za právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, otázky, zda „úplatnost“ nabytí věcného práva dle § 984 odst. 1 o. z. spočívá jen ve finančním nebo i jiném plnění, a otázky, zda zřízení výměnku, spočívajícího v právu doživotního bydlení v domě a užívání pozemku a závazku poskytnout dárci pomoc ve stáří či v nemoci, činí ze smlouvy darovací smlouvu úplatnou (otázky podle dovolatelky dosud dovolacím soudem nevyřešené).

Otázky použitelnosti dosavadní judikatury týkající se dobrověrného nabyvatelství na převody posuzované podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 a (bez)úplatnosti darovací smlouvy se

sjednáním výměnku ve vazbě na ochranu dobré víry nabyvatele v zápis ve veřejném seznamu (v katastru nemovitostí) podle § 984 odst. 1 o. z. dosud nebyly dovolacím soudem vyřešeny (na rozdíl od otázky aplikovatelnosti § 984 na převody bezúplatné a formy plnění u smluv úplatných), a zakládají proto přípustnost dovolání dle § 237 o. s. ř.

Při posuzování uvedených otázek je třeba vyjít (s ohledem na datum uzavření darovací smlouvy a smlouvy o výměnku) z následujících ustanovení občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 (viz § 3028 odst. 2 o. z.).

Podle § 980 odst. 1 věty první o. z. je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Podle § 980 odst. 2 věty první o. z. je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.

Podle § 984 odst. 1 o. z. není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo „za úplatu“ v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis. Podle § 984 odst. 2 se pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu věta první odstavce 1 nepoužije.

Podle § 7 o. z. se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

Podle § 2055 odst. 1 o. z. darovací smlouvou dárce „bezplatně“ převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc „bezplatně“ převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.

Podle § 2707 odst. 1 o. z. si smlouvou o výměnku vlastník nemovité věci vymiňuje „v souvislosti s jejím převodem“ pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Není-li stanoveno nebo ujednáno jinak, rozhoduje pro obsah práv výměnkáře místní zvyklost. Podle § 2707 odst. 2 o. z. se podle obsahu právního jednání, kterým byl výměnek zřízen, na smlouvu o výměnku použijí také ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, zejména o služebnosti bytu nebo o důchodu.

Podle § 1257 odst. 1 o. z. věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Podle § 1297 o. z. je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání. Podle § 1283 o. z. se služebností užívacího práva uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.

Podle § 2701 odst. 1 o. z. se smlouvou o důchodu plátce zavazuje platit příjemci pravidelné peněžní dávky (důchod). Podle § 2702 o. z. nebylo-li trvání závazku ujednáno, platí, že povinnost platit důchod trvá po dobu příjemcova života.

Podle § 1303 odst. 1 o. z. je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat. Podle § 2708 odst. 1 o. z. je-li výměnek zřízen jako reálné břemeno, učiní nabyvatel nemovité věci vše, co je z jeho strany zapotřebí, aby výměnek mohl být zapsán do veřejného seznamu. Nezřekne-li se výměnkář zápisu, lze do veřejného seznamu zapsat vlastnické právo nabyvatele jen současně se zápisem výměnku.

Podle § 2708 odst. 2 o. z. vlastník nemovité věci může pro sebe zapsat budoucí výměnek do

veřejného seznamu ještě před převedením nemovité věci.

Podle § 2709 o. z. i když to při zřízení výměnku nebylo ujednáno, přispěje osoba zavázaná k výměnku pomocnými úkony výměnkáři, který to nezbytně potřebuje v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi. Této povinnosti se zprostí, zprostředkuje-li umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení. Nezavazuje-li osobu zavázanou z výměnku k placení nákladů pobytu v zařízení zvláštní právní důvod, nese je výměnkář ze svého.

Podle § 2710 odst. 1 o. z. změní-li se poměry tou měrou, že na osobě zavázané k výměnku nelze spravedlivě požadovat, aby setrvala při naturálním plnění, a nedohodnou-li se strany, může soud na návrh osoby zavázané k výměnku rozhodnout, že se naturální výměnek zcela nebo zčásti nahradí peněžitým důchodem; soud také může, a to i bez návrhu, uložit osobě zavázané k výměnku, aby složila ve prospěch výměnkáře u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení zaopatřovací jistinu ve stanovené výši. Podle § 2710 odst. 2 o. z. byl-li výměnek přeměněn na peněžitý důchod, může soud dohodu stran nebo své rozhodnutí změnit, změní-li se podstatně poměry. Podle § 2710 odst. 3 o. z. rozhodnutími podle odstavce 1 nebo 2 nelze přijmout takové opatření, jímž by bylo zaopatření výměnkáře ohroženo.

Podle § 2711 o. z. při zkáze stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.

Podle § 2715 o. z. byla-li smlouva o převodu nemovité věci uzavřena v souvislosti se zřízením výměnku, nelze od ní odstoupit pro neplnění povinnosti osobou zavázanou k výměnku.

Podle § 1727 o. z. každá z několika smluv uzavřených při témže jednání nebo zahrnutých do téže listiny se posuzuje samostatně. Plyne-li z povahy několika smluv nebo z jejich účelu známého stranám při uzavření smlouvy, že jsou na sobě závislé, je vznik každé z nich podmínkou vzniku ostatních smluv.

Podle § 6 odst. 1 o. z. každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Podle § 6 odst. 2 o. z. nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Podle § 8 o. z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

Ustanovení § 984 odst. 1 o. z. podle svého výslovného znění poskytuje tedy ochranu dobrověrnému nabyvateli jen u úplatných převodů (u úplatných nabývání věcných práv, vyjma těch, která jsou uvedena v § 984 odst. 2 o. z.). „Úplatnost“ je jedním z předpokladů nabytí vlastnického práva od neoprávněného (vedle předpokladu existence rozporu mezi stavem zapsaným v katastru a stavem skutečným, předpokladu, že jde o nabývání smlouvou od knihovního vlastníka a dobré víry nabyvatele). To vyplývá i z důvodové zprávy k citovanému ustanovení, vyjadřující úmysl zákonodárce („Navržené ustanovení sleduje ochranu dobré víry těch, kdo nabudou věcné právo v dobré víře a za úplatu od osoby oprávněné podle stavu zápisů ve veřejném seznamu takové právo zřídit.“). Tento závěr je zřejmý i z dosavadní judikatury dovolacího soudu, jenž dovodil, že předpokladem dobrověrného nabytí vlastnického práva je, že šlo o nabytí úplatné; ten, kdo nabyl nemovitost od nevlastníka bezúplatně, neutrpí ve většině případů poskytnutím ochrany skutečnému (naturálnímu) vlastníkovi újmu. Svou argumentaci přitom opřel i o odkaz na nynější § 984 odst. 1 o. z. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1611/2014, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4705/2016, odkazující na rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016, a další judikaturu tam citovanou). Ve shodě s tím lze poukázat i na komentář k § 984 o. z., autora JUDr. Tomáše Kindla: „Nyní je tedy modifikovaná zásada materiální publicity nově formulována především právě v § 984, podle něhož však zápis ve veřejném seznamu svědčí tomu, kdo

věcné právo nabyl v dobré víře, avšak jen pokud toto věcné právo nabyl za úplatu (přitom druhý odstavec komentovaného ustanovení stanoví navíc ještě další výjimky)….. To ostatně odpovídá koncepci občanského zákoníku, podle níž je bezúplatné nabytí slabší právní důvod nežli nabytí za úplatu (srov. § 1043 odst. 2).“ [viz Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala aj., Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 – 1474, absolutní majetková práva) nakladatel Wolters Kluwer, Praha 2014, ISBN: 978-80-7478-546-7, převzato z ASPI]. Opomenout nelze ani závěry nálezu Ústavního soudu ze dne 22. 6. 2017, sp. zn. I. ÚS 349/17, dostupného na internetových stránkách http://nalus.usoud.cz, stejně jako další uváděná rozhodnutí Ústavního soudu [(„ Projednávaná věc se od případů nabytí vlastnického práva od nevlastníka v mnoha ohledech liší….. Ve stěžovatelově případě navíc nešlo o úplatný převod, se kterým počítá nová právní úprava (viz § 984 občanského zákoníku).“], nebo obdobné závěry v nálezu Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2017, sp. zn. III. ÚS 1862/16.

Dřívější judikatura Nejvyššího soudu nesdílela právní názor o možnosti nabytí vlastnictví k nemovitosti od nevlastníka pouze za podmínky dobré víry nabyvatele, respektive o nutnosti poskytovat ochranu nabytým právům osoby jednající v dobré víře (v zápis v katastru nemovitostí) proti vlastnickému právu původního vlastníka. Následně došlo k významnému judikaturnímu posunu, neboť všechny senáty Ústavního soudu dospěly k závěru, že podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí coby právní důsledek aplikace principu právní jistoty a ochrany nabytých práv a majetku ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, nebo nález Ústavního soudu ze dne 10. 12. 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15). V rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016, Nejvyšší soud již tento právní závěr respektoval [„Velký senát proto ve shodě s připomenutou konstantní judikaturou Ústavního soudu uzavírá, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014 (k tomu srov. 3064 o. z.) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.“]. Ústavní soud v nálezu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, přitom uvedl, že „…starý občanský zákoník neobsahoval žádné ustanovení explicitně upravující obecný způsob nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí ani k jiné věci od nevlastníka, na základě dobré víry nabyvatele ani jinak (vyjma vydržení)….. V neposlední řadě pak Ústavní soud k takovému kroku - formulaci ústavněprávního požadavku ochrany dobré víry nad zákonný rámec při nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru - přistoupil s ohledem na dlouhodobou nečinnost zákonodárce, který sám v rozporu s ústavněprávními principy nezbytnou ochranu dobré víry nezajistil; za takové situace jsou to potom obecné soudy, které jsou povinny zajistit a poskytovat ochranu dobré víry, vyplývající z ústavního pořádku.“

Výše uvedené dává tedy odpověď nejen na otázku, zda ustanovení § 984 odst. 1 o. z. (a tudíž i obecný právní princip „vigilantibus iura scripta sunt“) je aplikovatelné jen na převody úplatné (což bylo Nejvyšším soudem již judikatorně vyřešeno a přípustnost dovolání tato otázka proto založit nemůže), ale i na otázku, zda u převodů po 1. 1. 2014 je aplikovatelná dosavadní judikatura Ústavního (a Nejvyššího) soudu, týkající se dobrověrného nabyvatelství, přijatá za právní úpravy účinné do 31. 12. 2013. Pro převody, pro něž se uplatní právní úprava občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 (viz § 3064 o. z.), v němž zákonodárce formuloval ochranu dobré víry nabyvatele výslovně v § 984 odst. 1, stanovil jednoznačné podmínky pro její uplatnění (omezil ji výslovně na převody úplatné), je tedy dosavadní judikatura Nejvyššího soudu i Ústavního soudu, vyplňující dřívější mezeru v zákonné úpravě, použitelná pouze v omezeném rozsahu (jen u úplatných převodů, nikoli tedy u převodů bezúplatných a v případech vyloučených § 984 odst. 2 o. z.), k vyřešení otázek, které mají oporu v nové právní úpravě (např. posuzování dobré víry nabyvatele). To se týká i uplatnění obecného

právního principu „vigilantibus iura scripta sunt“. To je ostatně zcela zřejmé z výše uvedených rozhodnutí zabývajících se ochranou dobré víry nabyvatele v poměrech dřívější právní úpravy právě s poukazem na tehdejší mezeru v zákoně (srov. dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1611/2014).

K otázce „úplatnosti“ smlouvy obecně a darovací smlouvy se sjednaným výměnkem ve vazbě na § 984 odst. 1 o. z. lze uvést následující:

Právní teorie dovozuje, že obecně je třeba úplatností rozumět jakékoli protiplnění majetkové hodnoty, nebo poskytnutí jiné výhody, tedy např. poskytnutí peněz, poskytnutí věci (úplata aktivní), tak i např. prominutí dluhu osobou, v jejíž prospěch se věcné právo zřizuje, osobě, která věcné právo zřizuje (úplata pasivní). Úplatnost předpokládá kauzální (podmíněnou) souvislost plnění a protiplnění, kterou lze hodnotit subjektivně, neboli formálně (plnění jedné strany je druhou stranou chápáno jako dostatečná protihodnota a je nevýznamné, zda mezi oběma plněními je dána dostatečná vyváženost) nebo objektivně, neboli meritorně (rozhodující je skutečná ekvivalence plnění). Smlouva tak z hlediska subjektivního může být jednáním bezúplatným (typicky darovací smlouva), z objektivního hlediska se však může jednat o jednání úplatné (např. darování s podmínkou, že obdarovaný bude dárci či třetí osobě něco plnit) [viz článek „Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku”, autor JUDr. Petr Tégl, Ph.D., Právní rozhledy 1/2013, s. 28]. Autor zde uvádí, že některé jeho závěry jsou obecné a lze je vztáhnout i na jiné případy posuzování úplatnosti či bezúplatnosti nabytí práva, jiné však platí jen ve vztahu k § 984 odst. 1. o. z. Bezúplatnému nabyvateli podle něj nesvědčí žádný zvláštní důvod ochrany, „neboť při bezúplatném nabytí nepodstupuje jakékoli hospodářské riziko, které by odůvodňovalo zvláštní přístup k němu. To, že se proti poctivému nabyvateli skutečný vlastník dovolá ochrany (např. prostřednictvím vindikace), nemůže žalovanému přivodit žádnou újmu. Vydá-li totiž poctivý nabyvatel vlastníkovi věc, ocitne se v právním a hospodářském postavení, v jakém byl před uzavřením smlouvy (nikoli v postavení horším). Jediné negativum, které nabyvatel podstupuje, je spatřováno v nákladech spojených s kontraktací. Samotná dobrá víra nabyvatele proto není dostatečnou hodnotou, kterou by bylo třeba chránit.” Autor dovozuje, že pro situace předvídané v § 984 odst. 1 o. z. není důvod vykládat pojem úplaty jinak, než jak bylo naznačeno výše, a že se uplatní kritérium objektivní: „Pokud tedy např. knihovní vlastník (nejsoucí skutečným vlastníkem) bude převádět vlastnické právo k evidované věci na nabyvatele na základě kupní smlouvy, avšak kupní cena bude extrémně nízká, je ve vztahu ke skutečnému vlastníkovi třeba hodnotit převod jako bezúplatný, byť by obě smluvní strany byly zajedno v tom, že se jednalo o převod úplatný. Argumentem je ochrana třetích osob nejsoucích smluvní stranou, která musí být postavena na objektivním základě a naopak nemůže být závislá na vůli stran právního vztahu….. Kritérium úplatnosti bude nejpraktičtější u smluvních převodů vlastnického práva k věci. Tam, kde bude vlastnické právo převáděno na základě kupní smlouvy, jedná se o nabytí formálně úplatné. Nabyvateli v dobré víře však bude svědčit ochrana jen tehdy, je-li jednání úplatné i z hlediska meritorního. Lze říci, že ve vztahu knihovní vlastník → nabyvatel v dobré víře rozhoduje formální hodnocení, zatímco ve ‚vztahu‘ nabyvatel v dobré víře → skutečný vlastník rozhoduje hodnocení meritorní. V tomto ‚trojúhelníku‘ bude proto nutno použít jiná hodnotící kritéria pro oba izolované poměry. Platí, že materiální publicita nehraje svoji roli ve vztahu knihovní vlastník → nabyvatel v dobré víře, nýbrž až ve ‚vztahu‘ nabyvatel v dobré víře → skutečný vlastník. O poskytnutí či odepření ochrany skutečnému vlastníkovi se tedy rozhoduje sice na základě skutečností plynoucích ze vztahu knihovní vlastník → nabyvatel v dobré víře, ovšem tyto skutečnosti se hodnotí způsobem, který bere ohled na skutečného vlastníka (objektivní hodnocení). Nabyvatel totiž není chráněn proti knihovnímu vlastníkovi, nýbrž proti vlastníkovi skutečnému. Pouze v jejich poměru existuje konflikt a v jejich poměru dochází k poměřování kolidujících hodnot – tj. vlastnického práva skutečného vlastníka a objektivně posuzované výše úplaty, která byla za nabytí věcného práva poctivým nabyvatelem plněna.” Autor poukazuje na to, že problémem je stanovení jasné hranice

mezi případy, v nichž se jedná ještě o nabytí úplatné, a případy, v nichž bude třeba pohlížet na protiplnění jako na něco, čemu již povahu úplaty (dostatečné ekvivalence) přiznat nelze. Dodává, že: „O bezúplatný převod se obecně jedná tehdy, pokud neekvivalence obou plnění je natolik zásadní, že lze dovodit úmysl převodce převáděnou věc darovat". Odkazuje přitom na Rudnickiego, dle nějž „bezúplatným nabytím se rozumí taková činnost, při níž stupeň neekvivalentnosti hodnoty vzájemných plnění ukazuje v daném případě výrazně na neúplatnost jakožto jedinou příčinu jednání." Nakonec uzavírá, že „…bude pro soud jednodušší vyřešit povahu nabytí v konkrétním případě (při posouzení specifických skutkových okolností), než formulovat obecnou teoretickou poučku o tom, co ještě lze považovat za nabytí úplatné a co již za bezúplatné".

Povahou výměnku se podrobně zabýval např. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D. (viz článek „Výměnek jako pojmenovaná zaopatřovací smlouva v novém občanském zákoníku", Elischer, David, Jurisprudence, Wolters Kluwer, rok 2014, číslo 5 str. 19, ASPI ID LIT50403CZ). V něm, mimo jiné, uvádí, že výměněk byl před rekodifikací soukromého práva chápán povětšinou jako věcný závazek k plnění (in natura, in reluto, tj. práce, úkony, požitky a jiné úsluhy) váznoucí na hospodářském statku, resp. zemědělské usedlosti a „podle starých výměnkových smluv obsahem závazku z výměnku bývala typicky povinnost nového vlastníka (resp. nastupujícího hospodáře) za účelem výživy a zaopatření původního vlastníka (odstupujícího hospodáře) poskytovat dočasně (typicky doživotně) určitá plnění, jež spočívala ponejvíce v ubytování, postoupení kousku půdy, v poskytování naturálních dávek z hospodářství plynoucích (kupř. mléko, obilí, vejce, maso, kroupy, luštěniny, cukr, sádlo, máslo atp.), případně jiných úkonech (opatření šatstva, obuvi, dřeva na otop, zapravení útraty za slušný a majetku přiměřený pohřeb výměnkáře etc.). Nezřídka šlo i o povinnost něco strpět (např. braní vody ze společné studny, atp.). Spíše výjimečně bylo obsahem výměnku plnění dávek finančního charakteru, i když ani to nebylo vyloučeno (jako součást výměnku mohla být kupř. ujednána pravidelná renta ve prospěch oprávněného - tj. výměnkáře)." Na výměnek bylo podle autora „právně nahlíženo - při neexistenci výslovné úpravy výměnku jako pojmenovaného kontraktu - jako na soubor různých právních útvarů (služebnost, renta, obligační práva a povinnosti), jenž byl sjednocován pravidelně svou kauzou - jeho hospodářským účelem bylo zaopatření oprávněného. Tehdejší nauka - se zřetelem k převažujícímu charakteru výměnku - řadila výměnkové smlouvy pod reálná břemena". Smysl výměnkové smlouvy v současné úpravě autor spatřuje v zaopatření (pravidelně doživotně) zcizitele (eventuálně třetí osoby) při převodu nemovité věci na nabyvatele.

Úplatnost jednání obecně tedy může spočívat v poskytnutí ekvivalentu nejen v penězích, ale i v jiném plnění (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2012, sp. zn. 30 Cdo 885/2012). Z odůvodnění napadeného rozhodnutí ostatně nevyplývá opak. Není žádný důvod pro odlišné pojetí úplatnosti pro účely § 984 odst. 1 o. z.

Z výše uvedené právní úpravy, judikatury i odborné literatury lze dospět k následujícím závěrům:

Nabýt věcné právo od osoby, která je zapsaná ve veřejném seznamu, ačkoli podle skutečného právního stavu osobou oprávněnou není, je možné jen v případě, že nabývající osoba nabyla právo na základě úplatného právního jednání od osoby zapsané ve veřejném seznamu a v dobré víře ve stav zápisů ve veřejném seznamu (§ 984 odst. 1 o. z.), přičemž nejde o případy vyloučené § 984 odst. 2 o. z. Soulad zápisu ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem se, stejně jako dobrá víra, předpokládá, může však být prokázán opak (tzv. vyvratitelná právní domněnka, § 7 o. z.). Existenci dobré víry je nutno zkoumat v časové souvislosti s okamžikem, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, posuzuje se dobrá víra se zřetelem k době, kdy byl podán návrh na zápis práva do tohoto seznamu.

Darovací smlouva je pojmenovaná smlouva upravená v § 2055 a násl. o. z. zakládající asynallagmatický (vzájemně nepodmíněný) závazek dárce převést na obdarovaného dar (vlastnické právo k darované věci), jímž sleduje především zvětšení majetku obdarovaného, aniž by mu k tomu

svědčila zákonná povinnost (činí tak dobrovolně). Je dvoustranným právním jednáním, k jehož perfekci se vyžaduje souhlas obdarovaného. Jejím pojmovým znakem je bezúplatnost (viz výslovné znění § 2055 odst. 1 o. z.).

Výměnek je závazkově právní vztah vznikající na základě jedné z pojmenovaných zaopatřovacích smluv (vedle důchodu). Smluvními stranami jsou vlastník nemovité věci (výměnkář) a nabyvatel nemovité věci. Smlouva se uzavírá v souvislosti s převodem vlastnického práva (§ 2707 odst. 1 o. z.). Zpravidla bude výměnek zřizován současně s vlastním převodem, může být ale zřízen až po jejím převodu a vlastník nemovité věci může pro sebe zapsat do katastru výměnek i před převedením nemovitosti jako tzv. budoucí výměnek dle § 2708 odst. 2 o. z. [k tomu srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1233 – 1235]. Věcná souvislost s převodem vlastnického práva k nemovité věci musí být ale vždy zachována. Zákon neomezuje možnost zřídit výměnek jen na bezúplatné převodní smlouvy, lze jej zřídit u všech smluv, jimiž se převádí vlastnické právo (tj. smlouvy kupní, darovací, směnné). Smlouva o výměnku může být ujednána bezúplatně, ale též za úplatu (bezúplatnost není pojmovým znakem smlouvy o výměnku). Obsah výměnku bude záviset na ujednání stran. Půjde o nejrůznější požitky, úkony a jiná práva sloužící k zaopatření osoby výměnkáře. Smyslem výměnkové smlouvy je zaopatřit (zpravidla doživotně) převodce (eventuálně třetí osobu) při převodu nemovité věci na nabyvatele.

Smlouvu převodní a smlouvu o výměnku je třeba posuzovat samostatně (§ 1727 věta první o. z.), což je zřejmé např. z § 2715 o. z. vylučujícím možnost odstoupení od převodní smlouvy uzavřené v souvislosti se zřízením výměnku pro neplnění povinností osobou zavázanou z výměnku. S ohledem na povahu i účel výměnkové smlouvy a na požadavek souvislosti mezi převodem vlastnického práva k nemovité věci a zřízením výměnku (§ 2707 odst. 1 věta první o. z.), je však třeba smlouvu o výměnku pokládat za závislou smlouvu v intenci ustanovení § 1727 o. z. [srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 42 - 45]. To je patrno i z § 2708 odst. 1 věty druhé o. z. zabezpečujícího ochranu výměnkáře při zřízení výměnku jako reálného břemene zákonným požadavkem na současný zápis vlastnického práva nabyvatele nemovité věci společně s výměnkem.

Požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření převodce nebo třetí osoby na dobu života nebo dobu určitou, mají svou majetkovou hodnotu a obecně mohou sloužit jako protihodnota poskytnutému plnění druhou stranou. I když mnohdy jejich hodnota nebude z objektivního hlediska představovat zcela rovnocenný ekvivalent hodnoty převáděné nemovitosti (tam, kde je výměnek zřizován na dobu života, ji lze i obtížně stanovit), osobu výměnkáře mají po stanovenou dobu (zpravidla po dobu života) v souvislosti s pozbytím vlastnictví k nemovitosti zabezpečit (ať již zajištěním bydlení, peněžní renty, jinými úkony apod.). Je tedy nepochybné, že z hlediska subjektivního [ve vztahu knihovní vlastník (převodce, zde dárce a výměnkář) – nabyvatel v dobré víře (zde obdarovaná a zavázaná z výměnkové smlouvy)], má zřízení výměnku kompenzovat převodci pozbytí vlastnického práva k nemovité věci poskytnutím mu odpovídajícího zaopatření na dobu dožití (případně na dohodnutou dobu). Otázkou je, zda lze na výměnek jako dostatečný ekvivalent poskytnutého plnění (převodu vlastnického práva k nemovité věci) nahlížet i z pohledu objektivního [ve vztahu nabyvatel v dobré víře (zde obdarovaná a z výměnku zavázaná) a skutečný vlastník]. Pro odpověď na tuto otázku je třeba zohlednit nejen samotný obsah dohodnutých práv a povinností z výměnkové smlouvy, ale uvážit i další důsledky pro zavázanou osobu (i výměnkáře) vyplývající přímo ze zákona. Dohodnou-li se totiž převodce a nabyvatel v souvislosti s převodem nemovitosti na založení vzájemných práv a povinností formou výměnku, podřizují tím celý režim svého závazku zákonné úpravě v § 2707 a násl. o. z. Proto platí, že i kdyby si to nedohodli, vzniká přímo ze zákona povinnost osobě zavázané k výměnku přispět výměnkáři pomocnými úkony, pokud to nezbytně potřebuje v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi (§ 2079 o. z.). I tyto úkony mají svou majetkovou (penězi ocenitelnou) hodnotu. Naturální

výměnek (tedy jakýkoli jiný než relutární, to je peněžitý) může být také (z důležitých důvodů na straně osoby zavázané) zcela nebo zčásti nahrazen z rozhodnutí soudu peněžitým důchodem (oceňujícím celý komplex dohodnutých práv, požitků a úkonů), nedohodnou-li se strany výměnkového vztahu jinak, případně může být osobě zavázané uložena povinnost složit zaopatřovací jistinu u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení (§ 2710 odst. 1 o. z.). Není přitom důvod k zužujícímu pojetí naturálního výměnku tak, jak učinil odvolací soud (tedy s vyloučením z něj služebnosti bytu, jež byla ujednána v daném případě). I naturální požitek, spočívající ve strpění bydlení v převáděné nemovitosti, může v případě takové změny poměrů na straně zavázané osoby, pro niž nelze nadále spravedlivě požadovat, aby setrvala při naturálním plnění, být přeměněn na peněžitý důchod (např. nemovitost ve vlastnictví zavázané osoby, v níž bylo bydlení poskytováno, se ocitne ve stavu bránícím řádnému užívání, vyžadujícím vysoké náklady na opravu, které není zavázaná osoba aktuálně schopna vynaložit apod.). Navíc při zkáze stavby, v níž výměnkáři bylo vyhrazeno obydlí, je zákonem uložena osobě zavázané povinnost výměnkáři opatřit náhradní bydlení, a to na vlastní náklad (§ 2711). Tato ustanovení jsou přitom kogentní, uvedené povinnosti jsou soudně vynutilené (nedojde-li k jiné dohodě dle § 2710 odst. 1 o. z.). Zřízením výměnku na sebe osoba zavázaná (nabyvatel nemovité věci) tyto povinnosti přebírá a nemůže je omezit ani vyloučit. Byť v době uzavírání smlouvy není jisté, zda tyto povinnosti v budoucnu nastanou a kdy, nepochybně významně posilují ochranu výměnkem zaopatřovaného převodce pro případ, že by některé povinnosti z výměnku nebylo možno nadále plnit (viz § 2710 odst. 3 o. z.). I tyto následné povinnosti tedy představují pro převodce jistotu kompenzace za ztrátu vlastnického práva. Nemusí sice v každém případě nastoupit, uzavřením výměnkové smlouvy ale osoba zavázaná bere na vědomí povinnost je v případě nastalé potřeby nést. Byť by tedy práva plynoucí výměnkáři z obsahu výměnku v konkrétním případě nemusela představovat (objektivně nazíráno) zcela rovnocenný ekvivalent nabývaného (a pozbývaného) vlastnického práva k nemovité věci, v důsledku opatření zakotvených v kogentních ustanoveních upravujících výměnek, poskytujících výměnkáři (převodci) záruku, že jeho zaopatření bude i při změně poměrů dostatečně zajištěno, je lze pro účely § 984 odst. 1 o. z. za dostatečný ekvivalent k převáděnému vlastnickému právu považovat i z hlediska objektivního.

I když proto obecně platí, že darovací smlouva je smlouva bezúplatná, pro potřeby dobrověrného nabyvatelství upraveného v § 984 odst. 1 o. z. (k naplnění jeho smyslu a účelu) nelze od kauzální (podmíněné) souvislosti plnění (převodu vlastnictví k nemovité věci) a protiplnění (výměnku) odhlédnout. Bezúplatné darování zde nebylo jedinou příčinou jednání, ale bylo kauzálně spjato se zajištěním převodce (případně třetí osoby) formou výměnku. Není proto namístě v takovém případě dobrověrnému nabyvateli ochranu odmítnout. Skutečnost, že na samotný výměnek se dobrověrné nabyvatelství nevztahuje (§ 984 odst. 2 o. z.), na vysloveném závěru nic nemění.

Uvedené závěry neplatí bezvýhradně, neboť je třeba vždy posuzovat obsah práv a povinností ujednaných ve výměnkové smlouvě objektivně, tedy z pohledu ekvivalentnosti k plnění plynoucímu z darovací smlouvy, s přihlédnutím k povinnostem plynoucím zavázané osobě k výměnku ze zákona. Ustanovení § 2707 odst. 1 o. z. poskytuje totiž účastníkům výměnkové smlouvy širokou smluvní volnost a nelze vyloučit, že v konkrétním případě obsah dohodnutých požitků, úkonů či práv sloužících k zaopatření výměnkáře i se zohledněním zákonných povinností (pomocné úkony v případě nezbytné potřeby výměnkáře, případná přeměna na peněžitý důchod, náhradní bydlení) svým rozsahem, případně omezením na velmi krátké časové období, z objektivního hlediska úvahy o ekvivalentnosti plnění neumožní (obdobně jako ujednání kupní smlouvy o převodu nemovitosti za 1 Kč).

Lze proto uzavřít, že ačkoli je darovací smlouva pojmově smlouvou bezúplatnou, je-li v souvislosti s ní uzavřena smlouva o výměnku, posuzuje se pro účel předpokládaný § 984 odst. 1 o. z. zpravidla jako smlouva úplatná.

Výše vyslovené závěry ostatně korespondují i se závěry, k nimž dospěl Nejvyšší soud ve vztahu ke

smlouvě zástavní v rozsudku ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018 („I když zástavní právo nemá samo o sobě majetkovou hodnotu a majetek zástavního věřitele se jeho zřízením nezvyšuje a ze skutkových zjištění ani nevyplývá, že by byla poskytnuta za zřízení zástavních práv zvláštní úplata….. je třeba zástavní smlouvy, jimiž byla zřízena zástavní práva k zajištění poskytnutých zápůjček, považovat za úplatná právní jednání ve smyslu § 984 odst. 1 o. z., neboť zřízení zástavních práv zde bylo vyváženo poskytnutím zápůjčky…“).

Rozhodnutí odvolacího soudu, jenž považoval pro účely posouzení dobrověrného nabyvatelství dle § 984 odst. 1 o. z. uzavřenou darovací smlouvu současně s ujednáním výměnku (služebnosti bytu) typově za bezúplatnou (na základě závěru, že se v souvislosti se zřízením služebnosti bydlení v domě majetek žalované nezmenší a „naturální plnění nebylo sjednáno“), je tudíž založeno na nesprávném právním posouzení věci. V důsledku toho se odvolací soud nezabýval dobrou vírou žalované při nabývání nemovitostí, neboť ji při svém právním názoru nepovažoval pro rozhodnutí za významnou. Tudíž neposuzoval skutkový stav z pohledu vyvratitelné právní domněnky zakotvené v § 7 o. z., vycházející z poctivosti a dobré víry jednající osoby (není-li prokázán opak), a nevypořádal se ani s námitkami dovolatelky o významu dlouhodobé nečinnosti žalobkyně před zjištěním zápisu v katastru ve vazbě na obecný právní princip „vigilantibus iura scripta sunt“.

Ke zbývajícím dovolacím námitkám lze uvést, že dovolatelka neuvádí, v čem spatřuje nesprávný výklad § 6 a § 7 o. z. ve vazbě na § 984 odst. 1 o. z. provedený odvolacím soudem a ve vztahu k této otázce nevymezuje řádně přípustnost dovolání. Rozhodnutí odvolacího soudu není založeno na závěru o nemožnosti aplikovat § 6 a § 7 o. z. ve věci proto, že jde o lex generalis (jak se patrně dovolatelka domnívá). Odhlédnuto od toho, že vztah těchto ustanovení (obecné a speciální) vyplývá již z jejich zařazení v zákoně (§ 6 a § 7 o. z. je zařazen v části první, obecné části, hlavě I, předmět úpravy a její základní zásady, a § 984 odst. 1 o. z. v části třetí, absolutní majetková práva, hlavě II, věcná práva, dílu 1), odvolací soud aplikaci obecných ustanovení (§ 6 a § 7 o. z.) v této věci nevyloučil. Pouze dospěl k závěru, že žalobkyně (svou nečinností při ochraně svého vlastnického práva) nejednala nepoctivě a nevyvolala žádný protiprávní stav a (jen) „v tomto směru“ nepovažoval aplikaci § 6 a § 7 o. z. k námitkám žalované „na místě“ (správně ovšem § 8 o. z., jehož se s poukazem na chování žalobkyně zneužívající právo žalovaná v řízení dovolávala, když otázkou dobré víry nabyvatelky, tudíž i vyvratitelnou právní domněnkou ji předpokládající zakotvenou v § 7 o. z., se odvolací soud nezabýval).

Pokud se žalovaná dovolává vady v řízení spočívající v nepředvídatelnosti rozhodnutí odvolacího soudu, je třeba uvést, že podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 22 Cdo 105/2019 (ve shodě s dovolatelkou označenými rozhodnutími), nepředvídatelným, resp. překvapivým, je takové rozhodnutí, které nebylo možno na základě zjištěného skutkového stavu věci, postupu odvolacího soudu a dosud přednesených tvrzení účastníků řízení předvídat. O překvapivé rozhodnutí jde pouze tehdy, jestliže odvolací soud založí své rozhodnutí na skutečnostech, které účastníkům nebo některému z nich nebyly známy, nebo o nichž sice věděli, ale nepovažovali je podle dosavadních výsledků řízení za rozhodné pro právní nebo skutkové posouzení věci. Překvapivé tak není rozhodnutí odvolacího soudu jen proto, že skutečnosti zjištěné dokazováním právně hodnotil jinak, než soud prvního stupně [srov. dále usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1696/2017). Odvolací soud v dané věci přitom (při odvolacím jednání) zopakoval dokazování darovací smlouvou (kterou odlišně od soudu prvního stupně hodnotil) a výpisy z katastru nemovitostí a veškeré otázky, o něž opřel své rozhodnutí, byly v průběhu řízení (nejméně v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně) žalobkyní namítány a byly podrobeny odvolacímu přezkumu s možností žalované se k nim vyjádřit (což se také stalo). Překvapivost rozhodnutí nemůže být tudíž naplněna.

Odhlédnuto od toho, že námitka nepřezkoumatelnosti rozhodnutí sama o sobě přípustnost dovolání nezakládá a lze ji posuzovat jen jako vadu v řízení (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.

12. 2018, sp. zn. 27 Cdo 3056/2018, nebo ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4553/2014), rozhodnutí odvolacího soudu po formální stránce řádně (v souladu s pravidly zakotvenými v § 157 odst. 2 o. s. ř.) odůvodněno je (vyjma toho, že z rozhodnutí není zřejmé, proč soud nepovažoval ve vztahu k otázce naléhavého právního zájmu na požadovaném určení za významnou skutečnost, že jako vlastník pozemku parcelní číslo st. XY v katastrálním území XY není zapsána žalovaná, ale jiná osoba). Jiné vady uvedené v § 242 odst. 3 o. s. ř. dovolací soud nezjistil.

O závěry týkající se účinků poznámky spornosti není napadené rozhodnutí o určení vlastnictví opřeno, neboť odvolací soud o poznámce učinil pouze skutková zjištění a dovodil, že žalobkyně uplatnila své právo podle § 986 o. z. ve lhůtách v něm uvedených. Přípustnost dovolání na nich proto založit nelze. Dovolatelka s nimi navíc nevymezila přípustnost dovolání, nehledě na to, že své námitky opřela o skutková zjištění, o něž dovolání opřít nelze. Přesto lze uvést, že při posuzování dobré víry objektivním důvodem vzbuzujícím pochybnost o souladu skutečného právního stavu a stavu zapsaného ve veřejném seznamu mohou být i informace vyplývající z katastru nemovitostí – poznámka spornosti zápisu zapsaná do katastru nemovitostí na žádost osoby, jejíž věcné právo je zápisem dotčeno, která se domáhá odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem a která prokáže, že své právo uplatnila u soudu [srov. § 24 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), účinného od 1. 1. 2014], nebo vyznačená informace (plomba), že probíhá řízení o zápisu takové poznámky [srov. § 2 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), účinná od 1. 1. 2014]]. Zápis poznámky spornosti (vyznačení plomby) o probíhajícím řízení o odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem (například řízení o určení vlastnického práva k zapsaným nemovitostem) vyvolává objektivně odůvodněné pochybnosti o tom, zda stav zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému právnímu stavu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018). Takový stav by ale musel být zjištěn k okamžiku, k němuž se dobrá víra nabyvatele posuzuje, což v dalším průběhu řízení bude muset odvolací soud, jenž se dobrou vírou nabyvatelky nezabýval, vyhodnotit. Ustanovení § 984 odst. 1 o. z. neuplatnění postupu skutečným vlastníkem dle § 986 jako podmínku nabytí vlastnictví od nevlastníka nestanoví a (ne)uplatnění uvedeného postupu se tak může promítnout toliko do hodnocení dobré víry nabyvatele (viz výše) nebo pro posouzení obvyklé opatrnosti, kterou lze po vlastníku požadovat při péči o jeho majetek (při uplatnění obecného právního principu „vigilantibus iura scripta sunt“).

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné, nejsou však podmínky pro postup podle § 243d o. s. ř. (je třeba se v odvolacím řízení vypořádat otázkou dobré víry nabyvatelky). Dovolací soud proto rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1 a 2 o. s. ř.). Tímto rozhodnutím se stal bezpředmětným návrh dovolatelky na odklad právní moci a vykonatelnosti napadeného rozhodnutí a dovolací soud proto o něm nerozhodoval.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu

- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování