31. 1. 2007

ID: 45899

Darování nemovitosti

Účelem smluv, jimiž rodiče darují svému dítěti nemovitost, kterou doposud (často výlučně) užívají, se současným zřízením práva doživotního užívání převáděných nemovitostí, je, aby nabyvatel získal jistotu, že v době do smrti dárce ani v důsledku dědění převáděné nemovitosti nepřejdou na jinou osobu, přičemž dárce má zajištěno užívání nemovitostí v dosavadním rozsahu. Dárci tedy právem očekávají, že po ztrátě jejich vlastnictví se na výkonu jejich dosavadních užívacích práv fakticky nic nezmění a v obvyklém dosavadním užívání převedené nemovitosti budou nerušeně pokračovat. Obdarovaní pak jsou s touto perspektivou omezeného výkonu vlastnického práva srozuměni.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 234/2006, ze dne 7.12.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: a) Bc. V. L., a b) Ing. R. L., zastoupených advokátkou, proti žalované M. P., zastoupené advokátem, o zdržení se užívání nemovitosti, vedené u Okresního soudu Plzeň-jih pod sp. zn. 10 C 3/2003, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 26. září 2005, č. j. 18 Co 61/2005-127, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud Plzeň-jih (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 9. listopadu 2004, č. j. 10 C 3/2003-106, uložil žalované, aby se zdržela užívání domu č. p. 8 a stav. parc. č. 90 v obci a kat. území Ch. po dobu provádění stavebních prací na těchto nemovitostech, a to tak, že je povinna vyklidit označené nemovitosti a vyklizené předat žalobcům na dobu do 30. 6. 2005. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobci jsou na základě darovací smlouvy z 15. 3. 1999 (s účinky vkladu do katastru nemovitostí 16. 3. 1999) a notářského zápisu z 26. 4. 2000 (s účinky vkladu 26. 4. 2000) spoluvlastníky předmětných nemovitostí (společné jmění manželů). Darovací smlouvou z 15. 3. 1999 (čl. VI) bylo žalované zřízeno právo doživotního užívání těchto nemovitostí. Spolu se žalovanou od května roku 2002 užívá předmětné nemovitosti i druhá dcera žalované se dvěma nezletilými dětmi. Žalovaná je současně nájemkyní bytu II. kategorie o velikosti 3 + 1 s příslušenstvím v domě č. p. 144 v P. na K. t., který žalovaná dlouhodobě neužívá. Rozhodnutím Městského úřadu ve S., odboru výstavby, č. j. výst. 1019/99Be, bylo žalobcům vydáno stavební povolení k provedení stavebních úprav v předmětném rodinném domě, lhůta k dokončení stavebních prací byla prodloužena nejprve do 30. 6. 2001, následně do 30. 6. 2005. Žalovaná již několik let odmítá žalobcům přístup do domu, čímž brání v provádění stavebních prací. Toto jednání žalované soud prvního stupně hodnotil jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Uvedl, že žalovaná má možnost bydlení v bytě, jehož je nájemkyní. Tvrzení žalované, že tento byt je zdravotně závadný, shledal účelovým, a za opodstatněnou nepovažoval ani námitku, že žalobci jednají v úmyslu žalovanou vystěhovat z domu natrvalo.

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 26. září 2005, č. j. 18 Co 61/2005-127, po doplnění dokazování zprávami Městského úřadu ve S. z 26. 10. 2004 a 22. 6. 2005 a internetovým výpisem z http.//bydleni.volny.cz z 9. 10. 2004 a po připuštění změny žaloby ohledně doby, do níž by žalovaná byla povinna zdržet se užívání předmětných nemovitostí, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně, nikoli s jeho právním posouzením věci. Uvedl, že již v předchozím řízení, vedeném u soudu prvního stupně pod sp. zn. 9 C 48/2002, bylo najisto postaveno, že na základě darovací smlouvy z 15. 3. 1999 a v ní obsaženém obligačním závazku podle § 51 ObčZ žalované svědčí doživotní právo užívání celé nemovitosti. Podle názoru odvolacího soudu vyklizení žalované, byť na přechodnou dobu, by za této situace bylo možné jen ze zcela výjimečných důvodů. O takový důvod s ohledem na všechny okolnosti případu se v daném případě nejedná. Poukázal na to, že zamýšlenou rekonstrukcí domu by došlo ke změně i stávajících prostor, jejichž užívání má žalovaná garantováno. Podle odvolacího soudu s ohledem na obligační závazek, který tíží žalobce, bylo na nich, aby „zvolili takový způsob rekonstrukce či přístavby, který by užívací právo žalované nevyloučil“. Bez povšimnutí nelze ponechat ani skutečnost, že žalobci minimálně ještě v říjnu 2004 nabízeli předmětné nemovitosti k prodeji.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podali žalobci dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Namítli, že důvodem převodu nemovitostí darovací smlouvou z 15. 3. 1999 bylo vyřešení bytové situace žalobkyně 1) a to tak, že v předmětné nemovitosti bude bydlet se svoji rodinou nikoliv až po smrti dárců, jak tvrdí žalovaná, ale ihned po převodu nemovitostí. Čl. VI. této smlouvy byl sepsán proto, aby dárci měli možnost po převodu nemovitostí tyto spolu s vlastníkem využít ke společnému bydlení. Dále poukázali na to, že v darovací smlouvě není uveden rozsah užívání darovaných nemovitostí žalovanou, pouze se v ní uvádí, „že dárci si vyhrazují doživotní užívací právo nemovitosti, nikoliv nemovitostí“. Jestliže nebyl stanoven rozsah užívacího práva, nelze dospět k závěru, že by byl zúžen. Tento závěr odvolacího soudu nemá oporu v provedeném dokazování. Naopak zamýšlenou rekonstrukcí domu získá i žalovaná. Stavební úpravy domu „nelze provádět tzv. za provozu“, proto mají naléhavý důvod k tomu, aby užívací právo žalované bylo na přesně stanovenou dobu omezeno. V doporučení odvolacího soudu, aby zvolili jiný způsob rekonstrukce domu, spatřují bezdůvodné omezení jejich vlastnického práva. Odvolací soud svým rozhodnutím odebral žalobcům vlastnická práva a „užívací právo žalované nadřadil právu vlastnickému“. Skutečnost, že nemovitosti byly nabízeny k prodeji v říjnu 2004, nemůže být žalobcům kladena k tíži, neboť smlouva s realitní kanceláří o prodeji nemovitostí byla ukončena k 16. 7. 2004. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla, aby dovolání žalobců bylo jako zjevně bezdůvodné odmítnuto. Uvedla, že jednoznačným smyslem čl. VI darovací smlouvy bylo umožnit žalované a jejímu manželovi užívání všech nemovitostí v rozsahu, jak je užívali před uzavřením smlouvy. Výrazem „nemovitost“ v čl. VI. smlouvy je tedy třeba rozumět všechny darované nemovitosti (budovy i pozemky). Žalovaná ve své výpovědi 17. 1. 2003 potvrdila, že ještě před uzavřením darovací smlouvy spolu s manželem předpokládali, že v domě budou bydlet společně. Ihned po darování však byla žalobci vyzvána, aby nemovitosti vyklidili s tím, že v nich nemají užívací právo, neboť nebylo zřízeno věcné břemeno spočívající v právu doživotního bezplatného užívání nemovitostí. Osobním závazkem v čl. VI. smlouvy žalobci omezili jednu ze svých složek vlastnického práva k nemovitosti. Plánovanou rekonstrukcí domu by došlo k podstatné změně dispozic v domě a tím i k modifikaci, příp. zúžení užívacího práva žalované. S ohledem na rozsah rekonstrukce domu nelze vyloučit prodloužení doby rekonstrukce, v důsledku čehož by žalovaná neměla možnost nemovitost užívat.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání bylo podáno oprávněnými osobami včas a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ, jakož i jiné vady, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž by dovolací soud musel přihlédnout, i kdyby nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 OSŘ), nebyly z obsahu zjištěny.

Podle § 126 odst. 1 ObčZ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

Smlouvy, jimiž rodiče darují svému dítěti nemovitost, kterou doposud (často výlučně) užívají, se současným zřízením práva doživotního užívání převáděných nemovitostí, jako tomu bylo i v daném případě, jsou v právních vztazích týkajících se převodu nemovitostí poměrně častým jevem. Účelem takových smluv je, aby nabyvatel získal jistotu, že v době do smrti dárce ani v důsledku dědění převáděné nemovitosti nepřejdou na jinou osobu, přičemž dárce má zajištěno užívání nemovitostí v dosavadním rozsahu. Dárci tedy právem očekávají, že po ztrátě jejich vlastnictví se na výkonu jejich dosavadních užívacích práv fakticky nic nezmění a v obvyklém dosavadním užívání převedené nemovitosti budou nerušeně pokračovat. Obdarovaní pak jsou s touto perspektivou omezeného výkonu vlastnického práva srozuměni.

Ve sporech uvedeného druhu o užívání nemovitostí mezi vlastníkem nemovitostí a dárci, kteří mu tyto nemovitosti darovali, musí soud poměřovat na straně jedné vlastníkova práva na ochranu vlastnictví a na straně druhé práva osoby oprávněné ze smlouvy o doživotním užívání převedených nemovitostí, s níž byli účastníci smlouvy srozuměni. Podle názoru dovolacího soudu je tedy žádoucí, aby v takových případech, jako je právě posuzovaný, byl respektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali.

Výsledek takového poměřování je závislý na konkrétních skutkových zjištěních, zpravidla o jedinečných okolnostech daných ve vztazích mezi účastníky. Nesprávnost takového posouzení odvolacím soudem by pak mohla být dána jedině, kdyby byl dán dovolací důvod podle § 241a odst. 3 OSŘ, tj. že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování, nebo kdyby relevantní úvahy odvolacího soudu učiněné na základě přijatých skutkových zjištění byly zjevně nepatřičné.

V daném případě tomu tak není a právní závěry zaujaté odvolacím soudem odpovídají učiněným skutkovým zjištěním, jejichž správnost dovolatelé nenamítají. Dovolatelé v podstatě zpochybňují tvrzení žalované, nikoli ve věci podstatná skutková zjištění, z nichž odvolací soud vycházel při tvorbě svých právních závěrů vycházel. Pro rozhodnutí podstatné úvahy odvolacího soudu nejsou tedy zjevně nepatřičné a odpovídají rozhodnému faktu, že rekonstrukce předmětného domu není nezbytná.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud věc posoudil po právní stránce správně. Proto je správný i dovoláním napadený rozsudek a dovolání muselo být podle § 243b odst. 2 OSŘ zamítnuto.

© 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