19. 6. 2003

ID: 21774

Dobré mravy

Odepření ochrany vlastníku nemovitosti podle § 126 odst. l ObčZ tak, že vyklizení osoby, užívající jeho nemovitost bez právního důvodu, bude ve smyslu § 3 odst. l ObčZ vázáno na zajištění bytové náhrady, musí být založeno na posouzení okolností významných jak na straně vlastníka, tak na straně vyklizované osoby.

Odepření ochrany vlastníku nemovitosti podle § 126 odst. l ObčZ tak, že vyklizení osoby, užívající jeho nemovitost bez právního důvodu, bude ve smyslu § 3 odst. l ObčZ vázáno na zajištění bytové náhrady, musí být založeno na posouzení okolností významných jak na straně vlastníka, tak na straně vyklizované osoby.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 594/2001, ze dne 28.11.2002)

Nejvyšší soud ve věci žalobce J. K., proti žalované J. Š., zastoupené advokátem, o vyklizení nemovitostí, vedené u Okresního soudu v Ústí nad Orlicí pod sp. zn. 11 C 161/99, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. listopadu 2000, č. j. 19 Co 154/2000-35, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23 listopadu 2000, č. j. 19 Co 154/2000-35, a rozsudek Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 7. února 2000, č. j. 11 C 161/2000-25, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Ústí nad Orlicí k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem z 23. 11. 2000, č. j. 19 Co 154/2000-35, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Ústí nad Orlicí (dále „soud prvního stupně“), kterým bylo žalované uloženo, aby vyklidila dům čp. 14 na stavební parcele č. 21 a stavební parcelu č. 21 v katastrálním území D. V. do šesti měsíců od právní moci rozsudku. Dále odvolací soud rozhodl o nákladech řízení a připustil proti svému rozsudku dovolání.

Odvolací soud převzal zjištění soudu prvního stupně, že rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové z 15. 1. 1998, č. j. 19 Co 420/97-105, byl změněn zamítavý rozsudek Okresního soudu v Ústí nad Orlicí z 8. 4. 1997, č. j. 8 C 1120/92-95, tak, že vlastnické právo ke stavební parcele č. 21 a k domu čp. 14 na stavební parcele č. 21 v kat. území D. V., přechází na žalobce. Dovolání proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové z 15. 1. 1998, č. j. 19 Co 420/97-105, bylo zamítnuto rozsudkem Nejvyššího soudu ze 4. 8. 1999, č. j. 24 Cdo 1049/98-117. Podle kupní smlouvy uzavřené 7. 4. 1978 mezi JZD O. P. jako prodávajícím a žalovanou jako kupující, prodal prodávající kupující dům čp. 14 na st. parc. č. 21 za kupní cenu 10.605 Kčs. Téhož dne byla mezi MNV v O. P. a žalovanou uzavřena dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku parc. č. 21 pro žalovanou, přičemž podle 872 odst. 1 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. se toto právo ke dni 1. 1. 1992 změnilo v právo vlastnické. O přechodu vlastnického práva žalované k těmto nemovitostem rozhodl soud podle 8 odst. l zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále „zákon o půdě“), když dospěl k závěru, že bezplatné

darovaní nemovitostí státu z 29. 12. 1969 bylo žalobcem učiněno v tísni a žalovaná získala dům za cenu nižší než odpovídalo cenovému předpisu platnému v době převodu, neboť tato odpovídající cena činila 27.480 Kčs. Žalovaná bydlí v domě čp. 14 sama a jinou možnost bydlení nemá ani poté, co se obrátila na Obecní úřad v O. P. a bývalého zaměstnavatele ZD S. Žalobce bydlí v rodinném domku v Praze a sporné nemovitosti potřebuje proto, aby mohl lépe obhospodařovat 3 ha pozemků, které v D. V. vlastní.

Na základě těchto zjištění dospěly soudy obou stupňů shodně k závěru, že žalovaná užívá bez právního důvodu žalobcovy nemovitosti, a proto mu podle 126 odst. 1 ObčZ poskytly ochranu jeho vlastnického práva k těmto nemovitostem. Neopodstatněný shledaly požadavek žalované, aby její vyklizení bylo vázáno na zajištění náhradního bytu. Soud prvního stupně uvedl, že v daném případě nelze aplikovat § 712 ObčZ, neboť se vztahuje jen na povinnost vlastníka bytu zajistit nájemci bytovou náhradu pro případ skončení nájmu nebo práva společného nájmu, ani § 3 odst. l ObčZ, neboť podle tohoto ustanovení nelze konstituovat dosud neexistující právo nebo povinnost. Odvolací soud oproti soudu prvního stupně dospěl k závěru, že v § 8 odst. 3 zákona o půdě, je řešena otázka bytové náhrady osoby, která bydlela v nemovitosti, jejíž vlastnictví přešlo na oprávněnou osobu podle § 8 odst. l téhož zákona. Byť tak zákon nečiní výslovně, má tedy i žalovaná vůči státu nárok na vrácení kupní ceny nemovitosti, která přešla na žalobce, a na náhradu nákladů na nemovitost účelně vynaložených. Podle odvolacího soudu by přiznání bytové náhrady pak bylo třeba chápat jako postup, který by byl nejen v rozporu se zákonem, ale i v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 ObčZ. Pro řešení otázky, za jakých okolností lze vyklizení nemovitosti, k níž přešlo vlastnické právo podle 8 odst. l zákona o půdě, vázat na zajištění bytové náhrady, považoval odvolací soud svůj rozsudek za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu, a proto připustil proti němu dovolání.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Namítá nesprávnost závěru odvolacího soudu, že v § 8 odst. 3 zákona o půdě je řešena bytová náhrada osoby, jejíž vlastnické právo k nemovitosti, ve které bydlí, přešlo na oprávněnou osobu podle 8 odst. 1 zákona o půdě. Žalovaná poukazuje na to, že současný právní stav nezavinila, neboť určení kupní ceny domu v roce 1978 nijak neovlivnila, o tísni žalobce při bezúplatném převodu nemovitostí na stát jí nebylo nic známo, odpracovala po uzavření kupní smlouvy v JZD deset let, jak se zavázala, a má nyní vážné zdravotní problémy. Podle 8 odst. 3 zákona o půdě obdržela od státu náhradu za kupní cenu domu 10.605 Kč, dále náhradu za cenu za zřízení práva osobního užívání pozemku 3.276 Kč. Její účelně vynaložené náklady na nemovitosti byly vyčísleny částkou 4.987,17 Kč a o jejich výši vede nyní u soudu prvního stupně spor pod sp. zn. 11 C 126/2000. Podle žalované není § 8 odst. 3 zákona o půdě ustanovením o bytové náhradě, ale jen rozhodnutím o vrácení plnění, které bylo poskytnuto na základě kupní smlouvy, uzavřené se státem osobou, jejíž vlastnictví k nemovitosti přešlo na osobu oprávněnou. Při rozhodování o bytové náhradě měl soud v dané věci postupovat podle § 712 ObčZ analogicky, neboť důsledkem aplikace restitučního předpisu vznikla situace, kterou zákon výslovně neřeší, případně vázat její vyklizení na zajištění bytové náhrady podle § 3 odst. l ObčZ. Žalovaná navrhla, aby dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce ve vyjádření k dovolání uvedl, že podporuje konečné řešení neúnosného stavu, neboť obytná část domu je v havarijním stavu a je předurčena k demolici.

Nejvyšší soud provedl řízení o dovolání ve smyslu bodu 17 hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. podle procesního předpisu platného k 31. 12. 2000, tj. podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že přípustné dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenou účastnicí řízení a že v řízení nedošlo k vadám vyjmenovaným v 237 odst. l OSŘ ani jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle uplatněného dovolacího důvodu.

Podle § 8 odst. l zákona o půdě soud na návrh oprávněné osoby rozhodne, že na ni přechází vlastnické právo k nemovitosti ve vlastnictví fyzické osoby, jež ji nabyla od státu nebo jiné právnické osoby, a na kterou by se vztahovalo právo na vydání podle tohoto zákona, a to v případech, kdy fyzická osoba nabyla nemovitost buď v rozporu s tehdy platnými právními předpisy nebo za cenu nižší než cenu odpovídající tehdy platným cenovým předpisům, nebo na základě protiprávního zvýhodnění nabyvatele, dále i osoby blízké této fyzické osobě, pokud na ně přešlo nebo bylo převedeno vlastnictví nebo osobní užívání k těmto nemovitostem.

Podle § 8 odst. 3 zákona o půdě fyzická osoba, jejíž vlastnické právo přešlo na oprávněnou osobu podle odstavce 1, má vůči státu nárok na vrácení kupní ceny a na náhradu nákladů účelně vynaložených na nemovitost. Nárok se uplatní u příslušného ústředního orgánu státní správy republiky. Stát má v takovém případě vůči oprávněné osobě nárok na úhradu nákladů účelně vynaložených na nemovitost, kterou uhradil fyzické osobě.

Ustanovení § 8 odst. l zákona o půdě tedy upravuje restituci vlastnického práva oprávněné osoby k nemovitosti vůči osobě fyzické, tj. nemovitosti, která původně náležela osobě oprávněné, poté přešla na stát a dále do vlastnictví osoby fyzické. Restitucí podle § 8 odst. 1 zákona o půdě zaniká vlastnické právo fyzické osoby k nemovitosti, za kterou fyzická osoba, pokud ji nabyla koupí od státu, zaplatila státu kupní cenu. Pro takový případ právě státu § 8 odst. 3 zákona o půdě ukládá, aby plnění přijaté z kupní smlouvy, tj. kupní cenu, fyzické osobě vrátil, a dále aby jí také vrátil náklady, které na nemovitost účelně vynaložila.

I odvolací soud připouští, že § 8 odst. 3 zákona o půdě výslovně neřeší bytovou náhradu fyzické osoby, jejíž vlastnické právo k nemovitosti, kterou užívá k bydlení, přešlo na osobu oprávněnou podle § 8 odst. l téhož zákona. Podle názoru dovolacího soudu nelze nic takového dovodit ani z obsahu tohoto ustanovení. Zákonodárce vypořádává v § 8 odst. 3 zákona o půdě jen majetkové vztahy tam výslovně upravené. To znamená, že otázku vyklizení nemovitosti, kterou fyzická osoba užívá k bydlení i po přechodu vlastnictví na oprávněnou osobu podle § 8 odst. 3 zákona o půdě, je třeba posuzovat jako jiné případy, kdy fyzická osoba užívá bez právního důvodu věc jiného vlastníka podle § 126 odst. l ObčZ. Není tedy správný závěr odvolacího soudu, že právo na bytovou náhradu nepřísluší fyzické osobě, která má vyklidit nemovitost, ve které bydlí a k níž přešlo vlastnictví na oprávněnou osobu podle § 8 odst. l zákona o půdě, pro rozpor se zákonem - § 8 odst. 3 zákona o půdě.

Neobstojí ani závěr odvolacího soudu, že vyklizení fyzické osoby z nemovitosti, k niž přešlo vlastnické právo na oprávněnou osobu podle § 8 odst. l zákona o půdě a kterou fyzická osoba užívá k bydlení i po přechodu tohoto práva, by bylo v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. l ObčZ jen proto, že fyzické osobě vznikly přechodem vlastnictví nároky podle § 8 odst. 3 zákona o půdě.

Podle § 3 odst. l ObčZ výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez

právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Judikatura nebyla ve výkladu tohoto ustanovení ve věcech vyklizení osoby z bytu, případně nemovitosti, užívané bez právního důvodu, jednotná. Velký senát Nejvyššího soudu, který rozhodoval na základě postoupení věci podle § 27a zákona č. 331/1991 Sb., o soudech a soudcích, ve znění novely provedené zákonem č. 30/2000 Sb., se k výkladu této konkrétní problematiky vyslovil v rozsudku ze 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 1096/2000, tak, že převzal výklad uvedený v rozhodnutích publikovaných pod R 5/2001, R 39/1986 a R 36/1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Uvedl, že „judikát R 5/2001 spočívá na právním názoru, že sice prostřednictvím ustanovení § 3 odst. l ObčZ nelze „založit právo“, ale že důsledkem jeho aplikace (stejně jako důsledkem dřívějších článků VI. a VII. – rozumí se ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.) není konstituování „nového“práva, ale omezení práva existujícího. Rozhodnutí, jímž byla povinnost vyklidit byt s odkazem na tyto články vázána na zajištění bytové náhrady, bylo soudní praxí pojímáno – a ani ve vztahu k § 3 odst. l ObčZ není důvod k chápání jinému – nikoli tak, že žalovanému bylo založeno právo, jež dosud neměl, ale že žalobci bylo odepřeno právo, jež získal, totiž právo na bezpodmínečné vyklizení žalovaného ve lhůtě plynoucí již od právní moci rozhodnutí. Zároveň zdůrazňuje, že má-li být omezen výkon práva vlastnického (jak je tomu v daném případě), nelze pominout, že tento výkon je v nájemních vztazích omezen již ze zákona samotným institutem bytové náhrady, který se sice v dané věci přímo (pozitivně) neuplatní, ale na druhé straně právě tím limituje možnosti omezení dalších (srov. nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. II. ÚS 190/94, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení, svazek 4, ročník 1995, II díl, poř. č. 87).

Z toho, že argumentem rozporu s dobrými mravy má být odepřen výkon práva, vyplývá, že odpovídající úsudek soudu musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a že musí přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují – v konkrétním případě – závěr, že výkon práva je s dobrými mravy skutečně v rozporu. V této souvislosti judikát R 5/2001 poukazuje na již zmíněné rozhodnutí R 39/1986, v němž byla vyslovena zásada, že závěr o výjimečném vyhovění žalobě za předpokladu přiznání náhrady za byt musí být odůvodněn jak závažnými důvody na straně toho, kdo má byt vyklidit (např. jeho rodinnými a sociálními poměry, délkou užívání bytu apod.), tak na straně toho, kdo se vyklizení domáhá, resp. doložením, že lze spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho práv takto podmínila a odložila, jednak i na rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1996, pod poř. č. 36, že úvaha soudu (v rovině § 3 odst. 1 ObčZ) musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k rozhodným okolnostem na stranách obou účastníků sporu.“

Z citace tohoto rozsudku tedy vyplývá, že odepření ochrany vlastníku nemovitosti podle § 126 odst. l ObčZ tak, že vyklizení osoby, užívající jeho nemovitost bez právního důvodu, bude ve smyslu § 3 odst. l ObčZ vázáno na zajištění bytové náhrady, musí být založeno na posouzení okolností významných jak na straně vlastníka, tak vyklizované osoby. Nemůže se tedy opírat jen o tu okolnost, že vyklizované osobě vznikly nároky podle § 8 odst. 3 zákona o půdě, aniž je brán zřetel na to, jak se uspokojení těchto nároků konkrétně promítlo v celkových poměrech vyklizované osoby (mimo jiné i na to, zda poskytnuté náhrady postačují k tomu, aby si z nich bydlení sama zabezpečila), a konfrontovat je pak s poměry na straně žalobce.

Lze tedy uzavřít, že aplikace § 8 odst. 3 zákona o půdě a § 3 odst. l ObčZ ve vztahu k § 126 odst. 1 ObčZ odvolacím soudem nebyla správná, a měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Rozsudek

odvolacího soudu byl proto zrušen v celém rozsahu vzhledem k nedělitelnosti výroků o vyklizení domu a stavební plochy, na němž se předmětný dům nachází. Protože se důvod zrušení (nesprávná aplikace § 3 odst. l ObčZ ve vztahu k § 126 odst. l ObčZ) vztahuje i na rozsudek soudu prvního stupně, byl zrušen i jeho rozsudek a věc byla soudu prvního stupně vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. l a 2 OSŘ).

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat