

Dobré mravy a zákon o půdě

I při rozhodování ve věcech podle § 8 odst. 1 zákona o půdě je soud oprávněn na danou věc použít ustanovení § 3 odst. 1 zákona, přičemž s ohledem na znění zákona přichází v úvahu jen rozpor s dobrými mravy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1804/2003, ze dne 7.1.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce S. V., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) L. S. a 2) A. S., zastoupeným advokátem, o přechod vlastnického práva k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Opavě pod sp.zn. 9 C 148/94, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 30.5.2003, čj. 11 Co 76/2003-182, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 30.května 2003, čj. 11 Co 76/2003-182, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal přechodu vlastnického práva žalovaných k domu čp.75 se zastavěnou plochou č.83 a zahradou č. 94/1 v katastrálním území M. H. podle § 8 odst. 1 zákona č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“). Okresní soud v Opavě jeho návrh opakovaně zamítl - poprvé rozsudkem z 23.3.2000, čj. 9 C 148/94-56, a po zrušení tohoto rozsudku odvolacím soudem dalším rozsudkem z 10.9.2002, čj. 9 C 148/94-152. Podle jeho závěrů odporovala možnosti přechodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem okolnost, že by je nešlo vydat, protože došlo ke změně stavebně technického charakteru stavby v důsledku zásadní přestavby, a navíc stavba slouží jen k bydlení, takže nesouvisí se zemědělskou výrobou.

Na základě odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě svým shora uvedeným rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé a uložil žalobci nahradit žalovaným náklady řízení před oběma soudy. Neměl pochybnosti o aktivní věcné legitimaci žalobce jako syna původního vlastníka, jemuž byly nemovitosti odňaty, ani o pasivní legitimaci žalovaných jako právního nástupce a osoby blízké osob, jež nemovitosti poté získaly od státu, tj. rodičů prvního žalovaného V. a H. S. Rovněž nepochyboval o včasnosti uplatnění nároku podle § 8 odst. 1 zákona o půdě, protože pozemkový úřad dosud nerozhodl o návrhu na vydání nemovitostí podle § 9 zákona o půdě. Za splněnou považuje podmínku uvedenou v § 8 odst. 1 zákona, totiž že rodiče prvního žalovaného získali předmětné nemovitosti za cenu nižší než cenu podle tehdy platných cenových předpisů, protože nemovitosti v hodnotě 205.529 Kčs získali za 2.500 Kčs, přičemž státu darovali svoje nemovitosti v hodnotě 14.313 Kčs. Odvolací soud sice obecně souhlasí s judikaturou Nejvyššího soudu, podle níž i obytná stavba bývalé zemědělské usedlosti souvisí se zemědělskou výrobou, aplikaci tohoto závěru v daném případě však považuje za nepřiměřeně tvrdou a odporující dobrým mravům. I když zákon o půdě má odstranit některé křivdy, k nimž v minulosti došlo, způsobilo by jeho použití v tomto případě křivdu novou. Odvolací soud vyšel z toho, že obytná část nemovitosti sloužila dříve i nyní bydlení, k výrazné změně však došlo u části stodoly, kde se nyní nachází garáž a v části chléva kotelna a schodiště. V úvahu vzal i okolnost, že žalobce obhospodařuje v místě své pozemky jen v menším rozsahu (2,5 ha), a to formou pronájmu. V předmětném domě pak bydlí dvě rodiny, pro něž by bylo třeba zajistit bytovou náhradu, a navíc byly nemovitosti žalovanými výrazně zhodnoceny. V úvahu vzal i to, že předmětné nemovitosti získala rodina žalobce až v roce 1946, a to formou přidělu. Proto odvolací soud vyložil § 11 odst. 4 zákona o půdě v souladu s § 3 odst. 1 ObčZ tak, že podmínky pro přechod vlastnického práva na žalobce dány nejsou. Podle úspěchu ve sporu pak rozhodl o plné náhradě nákladů žalovaných žalobcem.

Žalobce podal proti rozsudku odvolacího soudu včasné dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm.c) a odůvodňuje jej nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm.b) OSŘ. Rozhodnutí odvolacího soudu považuje po právní stránce za zásadně významné pro posouzení otázky, zda zákon o půdě, resp. restituční zákony jsou v rozporu s dobrými mravy. Rozhodnutí odvolacího soudu považuje za účelové, protože daný případ se neodchyluje od jiných obdobných případů. Pokud jde o srovnání křivd, k nimž došlo v minulosti ve vztahu k jeho rodičům, a křivdy způsobené žalovaným použitím restitučního předpisu, připomíná okolnosti, za nichž byl majetek

jeho rodičům odebrán, tj. zatčení bezdůvodné odsouzení otce, vyhoštění rodiny z obce, odebrání důchodu, a na druhé strany zvýhodnění rodičů prvního žalovaného, kdež jeho otec jako příslušník SNB se ve vyšetřování angažoval. Dokumentací, která o postupu tehdejších orgánů existuje, se soud nezabýval. Dovolatel také nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že obytnou budovu by nebylo možno vydat s ohledem na ustanovení § 11 odst. 4 zákona o půdě – budova nebyla přestavěna, stodola je sice užívána jako garáž, ovšem došlo u ní prakticky jen o výměnu vrat a lze ji kdykoli použít pro zemědělské účely, což se týká i toho, že v části chléva bylo postaveno schodiště a kotelna. Výměra zemědělských pozemků pak nečiní 2,5 ha, ale přes 3 ha. Dovolatel se domnívá, že zákon o půdě se vztahuje na všechny zemědělce, nikoli jen velkostatkáře, a neobsahuje ani podmínku nabytí vlastnictví původních vlastníků před rokem 1946. Ani okolnost, že pro žalované by bylo třeba zajistit náhradní bydlení, nepovažuje za takovou křivdu, jako byl zákaz pobytu pro jeho rodiče a jejich vyhoštění, když neměli kde jinde bydlet. Pro nepoužití příslušného ustanovení zákona o půdě neshledává důvod a navrhuje, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaní se k dovolání nevyjádřili.

Dovolání splňuje formální náležitosti stanovené v § 241 a § 241a OSŘ. Jeho přípustnost není dána ustanovením § 237 odst. 1 písm.a) nebo b) OSŘ, protože byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, který byl sice jeho druhým rozsudkem v této věci, v obou případech však tento soud rozhodl stejně, tj. zamítl žalobu. Dovolací soud však dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm.c) OSŘ, protože rozhodnutí odvolacího soudu shledává po právní stránce za zásadně významné s ohledem na existující judikaturu vztahující se k § 8 odst. 1 zákona o půdě, i judikaturu Ústavního soudu v restitučních věcech.

Odvolací soud založil své rozhodnutí na závěru, že důsledná aplikace ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě by znamenala pro žalované nepřiměřenou tvrdost a byla by v rozporu s dobrými mravy. Tuto úvahu považuje také žalobce za otázku zásadního právního významu, jíž odůvodňuje přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm.c) OSŘ. Dovolací soud se možností použití ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ ve své dřívější judikatuře zabýval. V rozsudku ze dne 29.10.1997, čj. 2 Cdon 347/97, 2 Cdon 963/97 uzavřel: "Zákon o půdě je ve vztahu k občanskému zákoníku zákonem speciálním. S ohledem na ustanovení § 1 odst. 3 zákona o půdě lze použít občanský zákoník a jiné předpisy upravující danou problematiku jen tehdy, jestliže zákon o půdě ji přímo neupravuje. Ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, stanovící, že 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, lze zásadně aplikovat i při výkladu ustanovení zákona o půdě, který jiné obdobné ustanovení neobsahuje. Na druhé straně tento zákon obsahuje výslovný právní důvod pro zásah do práv a povinností osob pasivně legitimovaných podle ustanovení § 8 odst. 1; jeho aplikace sama o sobě nemůže být tedy v rozporu s dobrými mravy, jestliže odpovídá jednomu z hlavních záměrů zákona, jímž je náprava některých křivd, k nimž došlo v minulosti vůči vlastníkům zemědělského majetku. Okolnosti, že právo založené tímto ustanovením zasáhne do vlastnických práv současných vlastníků, si zákonodárce byl vědom, a v zájmu ochrany jejich práv, v míře únosné ve vztahu k zájmům oprávněných osob, omezil nároky oprávněných osob na vrácení odňatého majetku podmínkami, výslovně uvedenými v tomto ustanovení." (Další omezení obsahuje i ustanovení § 11 odst. 4 zákona o půdě.) Obdobně rozhodl Nejvyšší soud i v rozsudku ze dne 16.2.2000, sp.zn. 24 Cdo 2591/98, v němž dodal: „Ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ lze proto použít jen ve zcela výjimečných případech“.

Lze tedy uzavřít, že i při rozhodování ve věcech podle § 8 odst. 1 zákona o půdě je soud oprávněn na danou věc použít ustanovení § 3 odst. 1 zákona, přičemž s ohledem na znění zákona přichází v úvahu vlastně jen rozpor s dobrými mravy, a dále že užití tohoto ustanovení přichází v úvahu jen v případech mimořádných, hodných zvláštního zřetele. Nutno zmínit, že odvolací soud nezaložil své rozhodnutí na závěru, že došlo k zásadní přestavbě domu, jež by měla za následek ztrátu jejího původního stavebně technického charakteru, protože dům dříve i nyní slouží k bydlení, a ke stavebním úpravám došlo jen u staveb jeho příslušenství. Nezabýval se ani hodnocením stavebních úprav z hlediska zásadní přestavby, jak se postupně ustálilo v soudní judikatuře. Přitom bez zjištění, že o takovou zásadní přestavbu šlo, a současně že stavba ztratila svůj původní stavebně technický charakter, nelze učinit závěr o tom, že stavba by nemohla být vydána podle § 11 odst. 4 zákona o půdě. (Viz např. nález Ústavního soudu ze dne 7.4.1997, sp.zn. IV.ÚS 35/97, uveřejněný pod č. 40 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 7). Pokud odvolací soud dovozoval, že stavba nemůže souviset se zemědělskou výrobou s ohledem na malý rozsah půdy, která k ní jako k bývalé zemědělské usedlosti patří, nelze tuto úvahu vázat na znění § 11 odst. 4 nejen z důvodu vpředu uvedených, ale i proto, že zákon o půdě nerozlišuje rozsah a formu zemědělské výroby, jež jak známo může být provozována i na menším rozsahu půdy (např. chov některých zvířat, školkařství, zahradnictví a pod.), ale spíše k vysvětlení postupu soudu při aplikaci § 3 odst. 1 ObčZ.

Zbývá proto posoudit, zda použití § 3 odst. 1 ObčZ bylo v dané věci namístě. Už sám pojem „rozpor s dobrými mravy“

patří do oblasti etické spíše než právní a zahrnuje nejrůznější hlediska, jež je nutno uvážit na obou stranách sporu. Dovolací soud v tomto směru poukazuje na bohatou judikaturu Ústavního soudu, který opakovaně zdůrazňoval nutnost citlivého přístupu při rozhodování v restitučních věcech. Lze např. poukázat na náleží Ústavního soudu ze dne 2.6.1999, sp. zn. I.ÚS 118/98, uveřejněný pod č. 84 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 14, v němž Ústavní soud v restituční věci podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, vyložil, že způsob interpretace restitučních předpisů by měl být orientován na snahu o vrácení věcí původním vlastníkům oprávněným osobám) ve všech případech, pokud by tím nevznikly křivdy nové ... tedy pokud by měla věc vydat fyzická osoba, jež ji nabyla od státu nikoli v rozporu s tehdy platnými předpisy či nikoli na základě protiprávního zvýhodnění osoby nabyvatele. (Podle toho u věcí podle zákona o půdě pak je třeba sem zařadit i případy, kdy věc nabyt nynější vlastníkem, resp. jeho právní předchůdcem, nikoli za cenu nižší než cenu dle tehdy platných cenových předpisů.) Podle nálezu Ústavního soudu ze dne 9.2.2000, sp. zn. II.ÚS 384/98, uveřejněného pod č. 22 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 17, musí soud při rozhodování podle § 8 odst.1 zákona o půdě vzít v úvahu, že restituční (oprávněné osoby) byli protiprávně odsouzeni v padesátých letech na základě trestního rozsudku, a tímto způsobem byli připraveni o veškerý majetek, a že byli podle zákona č. 119/1990 Sb., o soudní rehabilitaci, účastní soudní rehabilitace.

V dané věci, v níž byl nárok žalobce na přechod vlastnického práva podle § 8 odst. 1 zákona o půdě bez pochyb prokázán, je tedy třeba při úvaze o možné aplikaci § 3 odst. 1 ObčZ, vedoucí k domu, že toto právo mu nebude přiznáno, pečlivě uvážit všechny okolnosti případu na jedné i druhé straně. Podle obsahu spisu to na straně žalovaných je okolnost, že budovy zmodernizovali a zhodnotili, že v nich bydlí dvě rodiny, ovšem na druhé straně tyto nemovitosti získali za tak nízkou cenu, že to napovídá i významnému zvýhodnění rodiny tehdejšího příslušníka SNB v místě. Na straně žalobců je třeba zvážit výraznou křivdu, která vznikla protiprávním útlakem rodiny včetně neoprávněného trestního odsouzení na základě zájmů funkcionářů obce, a vyhnání rodiny z domova i okresu, jakož i zájem oprávněné osoby bydlet v domě původní zemědělské usedlosti, když současně mu byly vydány i pozemky k ní náležející. Dle názoru dovolacího soudu nelze po zvážení těchto aspektů dojít k závěru, že jde o mimořádný případ, kdy by se vrácení majetku rodině původního vlastníka přičilo dobrým mravům, a to i proto, že oprávněné zájmy žalovaných na vrácení hodnot vynaložených do předmětných staveb jsou chráněny ustanovením § 8 odst. 3 zákona o půdě, stejně jako i jejich právo na bydlení podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Lze ještě dodat, že úvahy odvolacího soudu navíc nedopadají na právní režim pozemku č. 94/1 - zahrada, který je samostatnou nemovitostí.

Rozsudek odvolacího soudu nebyl proto shledán správným a podle § 243b odst. 2 věta za středníkem OSŘ byl zrušen. Věc byla vrácena odvolacímu soudu (§ 243b odst. 3 OSŘ) k dalšímu řízení, v němž rozhodne nově též o nákladech řízení, včetně řízení dovolacího (§ 243d odst. 1 OSŘ).

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

Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)