19. 8. 2005

ID: 35117

Naléhavý právní zájem

Tvrdí-li nájemce skutečnosti, které by za předpokladu jejich pravdivosti mohly vést k závěru, že pronajímatel není vlastníkem pronajaté nemovitosti, ač nájemní smlouvu uzavřel jako její vlastník, a tudíž je nájemní smlouva neplatná, může mít nájemce naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k předmětu nájmu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 918/2003, ze dne 2.12.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně S., akciové společnosti, zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) městu Ch., zastoupenému advokátem, a 2) České republice – Ministerstvu obrany se sídlem v Praze 6, Tychonova 1, zastoupené Vojenským úřadem pro právní zastupování se sídlem v Praze 6, náměstí Svobody 471, o určení vlastnického práva k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Chebu pod sp. zn. 8 C 307/2001, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 18. listopadu 2002, č. j. 10 Co 650/2002-86, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 18. listopadu 2002, č. j. 10 Co 650/2002-86, a rozsudek Okresního soudu v Chebu ze dne 6. června 2002, č. j. 8 C 307/2001-42, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Chebu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Chebu (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 6. června 2002, č. j. 8 C 307/2001-42, zamítl žalobu, aby soud určil, že Česká republika je vlastníkem blíže označených pozemků a budov, které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ch. na LV č. 1 pro kat. území Ch. č. 650919 a obec Ch. č. 554481, a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že vlastníkem předmětných nemovitostí je žalovaný 1). Žalobce uzavřel se žalovaným 1) 5. 2. 2001 nájemní smlouvu, jejímž předmětem byly některé z předmětných nemovitostí, na dobu určitou do 31. 12. 2005. Soud žalobu zamítl z důvodu nedostatku naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení s tím, že mezi žalovaným 2), původním správcem nemovitostí, a žalovaným 1) není sporu o vlastnictví předmětných nemovitostí a že platnost nájemní smlouvy není žádným z účastníků zpochybňována.

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 18. 11. 2002, č. j. 10 Co 650/2002-86, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud dovodil, že „nelze vyloučit přípustnost toho, že předmětem určovacího petitu bude právní vztah mezi žalovaným a třetí osobou. Možnost úspěchu takového určovacího petitu je podmíněna tím, že určení existence v tomto smyslu cizího právního vztahu ovlivní žalobcovo právní postavení vůči žalovanému. Jinak by žalobce nemohl mít právní zájem na takovém určení“. K námitce žalobkyně, že na sporném pozemku parc. č. 691/23 jsou vybudovány žalobkyní stavby mající charakter nemovitostí, odvolací soud po doplnění dokazování kopiemi stavebního povolení z 5. 8. 1998, kolaudačního rozhodnutí ze 16. 8. 1999, rozhodnutí o prodloužení dočasnosti z 20. 12. 2001 a projektovou dokumentací pro stavební povolení, se postavil na stanovisko, že jde o stavby, které nejsou nemovitostmi ve smyslu § 119 ObčZ, a s ohledem na uzavřenou nájemní smlouvu, která nikým není zpochybněna, nemůže být právní postavení žalobkyně nijak ovlivněno.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání z důvodů, že řízení je postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a nesprávného právního posouzení věci. Namítá, že soud prvního stupně neprovedl žádné dokazování a neučinil skutková zjištění k tvrzení žalobkyně, že má na jednom ze sporných pozemků stavbu, která je nemovitostí, takže odvolací soud neměl co doplňovat a neměl oprávnění činit skutkové závěry v otázkách, ohledně nichž důkazní řízení před soudem prvního stupně vůbec nebylo vedeno. Vyloučil možnost, aby se žalobkyně mohla seznámit s obsahem celého spisu stavebního úřadu, a vyjádřit se k provedeným listinným důkazům. Posouzení povahy stavby z hlediska jejího spojení se zemí je otázka odborná, odvolací soud ji však posoudil sám a ani on se nevypořádal s návrhem žalobkyně na provedení důkazu znaleckým posudkem Ing. Ž. Podle žalobkyně „pro posouzení, zda určitá reálná existující stavba je nemovitostí, vlastně ani není rozhodný obsah projektů, jež byly předmětem nějakého správního řízení, ale reálné provedení takové stavby na místě samém. Předmětná stavba

vykazuje znaky nemovité stavby. Naléhavý právní zájem je třeba zásadně spatřovat ve sporech „o určení vlastnictví mezi vlastníky kontaktních nemovitostí, protože takové určení existence právního vztahu ovlivní jejich právní postavení“. Žalobkyně jako vlastník stavby potřebuje vědět, kdo je skutečným vlastníkem pozemku, s kým má jednat ohledně užívání nemovitostí a kdo je jejím věřitelem při placení úhrady za jejich užívání. Právě otázku přípustnosti určovací žaloby v daném případě považuje žalobkyně za otázku zásadního právního významu. Navrhla, aby Nejvyšší soud zrušil rozsudek odvolacího soudu, ale i soudu prvního stupně, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná 1) navrhla odmítnutí dovolání pro jeho nepřípustnost s tím, že v daném případě nejsou dány předpoklady jeho přípustnosti podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, protože nejsou naplněna hlediska přípustnosti dovolání vymezená v § 237 odst. 3 OSŘ.

Žalovaná 2) se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ, podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam, neboť odvolací soud učinil právní závěr, který se jeví jako rozporný s judikaturou dovolacího soudu. Nejvyšší soud v rozsudku z 22. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1072/99, publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod č. C 257, Svazek 3, dovodil, že „pro nájemce pozemku, na němž se nachází jeho stavba, je významné, aby bylo najisto postaveno, kdo je vlastníkem pozemku. Proto je dán naléhavý právní zájem takového nájemce na určení vlastnictví (popř. práva hospodaření) k pozemku“.

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Tvrdí-li nájemce skutečnosti, které by za předpokladu jejich pravdivosti mohly vést k závěru, že pronajímatel není vlastníkem pronajaté nemovitosti, ač nájemní smlouvu uzavřel jako její vlastník, a tudíž je nájemní smlouva neplatná, může mít nájemce naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k předmětu nájmu. Nemá-li však žalobce v takovém případě přímý zájem na změně zápisu v katastru nemovitostí ohledně sporné nemovitosti (např., aby byl sám zapsán jako její vlastník), ale jde mu o řešení neshod z právních vztahů založených smlouvou o nájmu, pak za předpokladu, že se svých eventuálních nároků již může domáhat žalobou na plnění u soudu, uplatní se zásada, že naléhavý právní zájem žalobce není dán tehdy, může-li žalovat na plnění. K tomu srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 17, ročník 1972, podle kterého „žaloba domáhající se určení podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. nemůže být zpravidla opodstatněná tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) o. s. ř.“ Stejně tomu bude v případě, že se mezi týmiž účastníky již vede spor o plnění z nájemní smlouvy, v němž se soud musí vypořádat s otázkou platnosti nájemní smlouvy jako s otázkou předběžnou. Tak je tomu zřejmě i v daném případě, kdy žalobce je žalovaným 1) v jiném soudním řízení žalován o zaplacení částek ve výši přesahující 400 000,- Kč pro nároky související s nájmem předmětných nemovitostí. K této nové skutečnosti zmíněné žalobcem v jeho dovolání však dovolací soud přihlížet nijak nemůže, neboť podle § 241a odst. 4 OSŘ v dovolání nelze uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy ve věci samé.

Z tohoto pohledu se však soudy obou stupňů věcí nezabývaly, když soud prvního stupně měl za to, že nájemce vůbec nemůže žalovat na určení vlastnictví ke sporným nemovitostem, a odvolací soud sice nevyloučil možnost takové žaloby, ale postavil se na stanovisko, že žalobcovo právní postavení vůči žalovanému 1) nemůže být požadovaným

rozhodnutím soudu ovlivněno.

Dovolací soud je toho názoru, že v případě, kdy by se ukázalo, že vlastníkem sporných nemovitostí je někdo jiný než žalovaný 1) a že je tudíž nájemní smlouva neplatná, mělo by to podstatný dopad do právních vztahů či zájmů žalobce, např. a právě v otázce řádného placení nájemného.

S ohledem na výše uvedené dovolacímu soudu nezbylo, než podle § 243b odst. 3 OSŘ zrušit rozsudky soudů obou stupňů, neboť důvody zrušení rozsudku odvolacího soudu dopadají i na rozsudek soudu prvního stupně, a věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Za daného stavu věci, závazného právního názoru vysloveného dovolacím soudem a s přihlédnutím k tomu, že se věc vrací až soudu prvního stupně, nepovažoval odvolací soud za účelné zabývat se tvrzenými procesními pochybeními odvolacího soudu.

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

Další články:

- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba