

Neplatnost právního úkonu

Vzhledem k tomu, že základním předpokladem úspěchu vlastnické žaloby je prokázání vlastnického práva žalobce, je zkoumání platnosti právního úkonu, o který žalobce tvrzení o svém vlastnickém právu opírá, přirozenou součástí postupu soudu v řízení o takovéto žalobě. Jestliže pak žalovaná strana výslovně uplatňuje námitku absolutní neplatnosti nabývacího titulu, nelze tuto námitku pomínout a její důvodností je třeba se zabývat.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 352/2004, ze dne 28.4.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně JUDr. E. P., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) MUDr. J. H., zastoupené advokátem, 2) P. K., zastoupenému advokátem, a 3) MUDr. L. B., zastoupené advokátem, o odstranění neoprávněné stavby, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 4 C 331/91, o dovolání žalovaného 2) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. ledna 2003, č. j. 12 Co 325/2002-293, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15. ledna 2003, č. j. 12 Co 325/2002-293, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 5 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 19. března 2002, č. j. 4 C 331/91-279, uložil žalovaným povinnost „odstranit z pozemku žalobkyně parcely č. 2109/2, o výměře 38 m² v k. ú. S., zapsaného na L. V. 2100 pro obec P., u Katastrálního úřadu P., na vlastní náklad stavbu dvojgaráže žalovaných zapsané u Katastrálního úřadu P. na L. V. 3085 pro k. ú. S., ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne právní moci výroku tohoto rozsudku“, a rozhodl o nákladech řízení. Vyšel z toho, že žalobkyně je vlastnící shora uvedeného pozemku, na kterém předchůdci žalovaných postavili v letech 1967 až 1971 v souladu se stavebními předpisy dvojgaráž. Jejimi spoluvlastníky jsou v současné době žalovaný 2) z jedné poloviny a žalované 1) a 3) každá z jedné čtvrtiny. Před zahájením stavby dvojgaráže nebyla mezi předchůdci žalovaných a státem jako tehdejším vlastníkem pozemku uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku. Až v roce 1972, tedy po kolaudaci stavby, došlo mezi žalovanou 1) a právním předchůdcem žalovaného 2) na straně jedné a OPBH v P. na straně druhé k uzavření dohody o dočasném užívání pozemku. Při právním posouzení věci vycházel soud prvního stupně ze závazného právního názoru, který zaujal Městský soud v Praze jako soud odvolací v usnesení ze dne 29. listopadu 1994, č. j. 15 Co 545/94-72, jímž byl zrušen prvý rozsudek soudu prvního stupně vydaný v této věci (ze dne 29. března 1994, č. j. 4 C 331/91-50). Dospěl k závěru, že dohoda o dočasném užívání pozemku z roku 1972 je neplatná pro obcházení ustanovení části třetí, hlavy čtvrté občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) a že za neplatnou pro rozpor s vyhláškou č. 90/1984 Sb., o správě národního majetku, je nutno považovat i dohodu o dočasném užívání pozemku, kterou v roce 1986 uzavřel druhý žalovaný rovněž s OPBH v P. Z hlediska oprávnění vlastníka zřídit na pozemku její stavbu je tedy dvojgaráž stavbou neoprávněnou. Z tohoto důvodu také její existence nebránila vydání pozemku otci žalobkyně podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, a námitka žalovaných, že dohoda o vydání pozemku a následně i kupní smlouva, již otec žalobkyně převedl pozemek na žalobkyni, jsou neplatné a v důsledku toho není žalobkyně v této věci aktivně legitimována, není důvodná. Při posuzování, kterou z variant uspořádání vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby uvedených v § 135c ObčZ zvolit, soud prvního stupně dovedl, že byl-li vztah právních předchůdců účastníků od počátku míněn jako dočasný, nepřichází v úvahu zřízení věcného břemene podle odst. 3 uvedeného ustanovení. Jestliže pak žalobkyně nemá zájem, aby stavba byla přikázána za náhradu do jejího vlastnictví (odst. 2), nezbyvá, než podle § 135c odst. 1 ObčZ rozhodnout o odstranění stavby. Námitku, že nárok žalobkyně vyplývající z neoprávněné stavby je promlčen, neshledal soud prvního stupně důvodnou s tím, že jde o nárok opírající se o vlastnické právo, které se nepromlčuje.

K odvolání žalovaného 2) Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 15. ledna 2003, č. j. 12 Co 325/2002-293, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Konstatoval sice, že při posuzování zastavěnosti pozemku vydávaného podle zákona č. 87/1991 Sb. se od doby, kdy ve věci rozhodoval poprvé a zaujal názor, že zřízení neoprávněné stavby na pozemku není překážkou jeho vydání ve smyslu § 8 odst. 3

zákona č. [87/1991](#) Sb., změnila judikatura a ustálila se na závěru, že pro rozhodnutí, zda lze pozemek vydat či nikoli, není podstatné, zda jde o stavbu oprávněnou či neoprávněnou nebo stavbu z hlediska stavebních předpisů povolenou či nepovolenou, nýbrž to, zda jde o stavbu relativně trvalého charakteru, ale vyslovil názor, že soud není povinen se platností restituční dohody z těchto hledisek a následně platností kupní smlouvy, na jejímž základě se stala vlastnící pozemku žalobkyně, zabývat. V souvislosti s tím připomněl, že žalovaní 1) a 2) se domáhali v samostatném řízení určení neplatnosti dohody o vydání pozemku, ale jejich žaloba byla pravomocně zamítnuta s odkazem na náleží Ústavního soudu ČR ze dne 20. června 1995, sp. zn. III. ÚS 17/95, a s odůvodněním, že „vedle existence naléhavého právního zájmu na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je předpokladem takové...“ (míněno určovací) „...žaloby především existence věcné legitimace, kterou ... má toliko ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o které v řízení jde. Absolutní neplatnost právního úkonu, i kdyby byla zjištěna, nelegitimuje kohokoli, kdo má na tom naléhavý právní zájem, k vyvolání řízení o neplatnost takového právního úkonu, ale toliko a výlučně toho, kdo mimo naléhavý právní zájem prokáže, že sám je na posuzovaném vztahu ... účasten“. Proto odvolací soud dovedl, že „neuspěl-li někdo v řízení o určení neplatnosti právního úkonu pro nedostatek naléhavého právního zájmu, nemůže mít právní zájem na takovém určení ani v jiném řízení, kde by jeho námitka neplatnosti měla být řešena jako otázka předběžná, neboť mu nemůže být přiznáno právo na ochranu ve vztahu, jehož není vůbec subjektem“. Odvolací soud dále (s odkazem na rozsudek dovolacího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99, publikovaný pod č. R 42/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) uvedl, že sama skutečnost, že vztah stavebníků k pozemku byl založen až po zřízení stavby, by k závěru, že garáž je neoprávněnou stavbou, nevedla, ale jelikož není důvodu odchýlit se od dříve vysloveného názoru o neplatnosti dohod o dočasném užívání pozemku pro obcházení zákona, je nutno tuto stavbu za neoprávněnou považovat. Odvolací soud se ztotožnil i s názorem soudu prvního stupně, že za dané situace není adekvátní zřízení věcného břemene nezbytného k výkonu vlastnického práva ke stavbě, a zdůraznil, že nemá-li žalobkyně zájem o přikázání stavby do svého vlastnictví, je odstranění stavby z jejího pohledu jediným opatřením, které může zajistit ochranu jejího narušeného vlastnického práva. S poukazem na již dříve vyslovený právní názor pak odvolací soud shledal správným i závěr o nepromlčitelnosti nároků založených ustanovením § 135c ObčZ.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný 2) dovolání z důvodu, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Znovu namítl, že žalobkyni nesvědčí aktivní legitimace, a zdůraznil, že pokud odvolací soud připustil, že pozemek neměl být otci žalobkyně vydán, neboť byl zastavěn stavbou trvalého charakteru, a že je tedy dohoda o jeho vydání neplatná pro rozpor s § 8 odst. 3 zákona č. [87/1991](#) Sb., musel dojít k závěru, že žalobkyně není vlastnící tohoto pozemku a že není k podání žaloby aktivně legitimována, neboť v důsledku neplatnosti první dohody není platná ani kupní smlouva, kterou bylo vlastnictví převedeno na ni. Názor, že není povinností soudu zabývat se platností restituční dohody, není správný. Argumenty dovolacího soudu lze akceptovat v případě určovací žaloby, ale za situace, kdy se žaloba opírá o tvrzené vlastnické právo žalobce, je soud povinen zkoumat aktivní legitimaci dokonce i bez výslovné námítky žalovaného, tedy z úřední povinnosti. Dovolatel trval i na své námitce promlčení nároku žalobkyně s tím, že jde o právo, které se promlčuje v obecné tříleté lhůtě, a zpochybnil též správnost závěru o neplatnosti dohod o dočasném užívání pozemku. V tomto směru namítl, že vyhláška o správě národního majetku upravovala právní poměry v době, kdy stát měl zájem, aby půda nebyla v soukromém vlastnictví občanů, a tak k situacím, kdy u staveb, jež byly v souladu s předpisy zřizovány jako trvalé, byly sjednávány dohody o dočasném užívání pozemku, docházelo velmi často. Stavebníci navíc neměli možnost tuto praxi nijak ovlivnit. Formálním výkladem okolností, za nichž stavba vznikla, došlo k porušení práva žalovaných na ochranu vlastnictví a na tom nic nemění ani úvaha o střetu vlastnických práv, neboť je zřejmé, že subjekt, který byl vlastníkem pozemku v době výstavby garáže, se zřízením trvalé stavby souhlasil. Konečně i kdyby bylo možno stavbu považovat za neoprávněnou, je právě s ohledem na shora popsané okolnosti uložení povinnosti k jejímu odstranění coby nejpřísnější zákonem předpokládané sankce, jež by měla stíhat jen takového stavebníka, který hrubě porušil předpisy nebo jednal ve zlém víře, v rozporu s právními principy a tedy i se zákonem. Žalovaný 2) navrhl, aby byl napadený rozsudek zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně vyslovila přesvědčení, že cílem dovolání jsou jen další průtahy řízení, neboť jsou v něm opakovány argumenty, které již soudy několikrát zvážily. V případě, že by byla důvodná námitka nedostatku aktivní legitimace na její straně, by žalobkyně s ohledem na to, že nemovitosti byly vydány v roce 1991, nabyla vlastnické právo vydržením.

Nejvyšší soud ČR po zjištění, že dovolání bylo podáno včas k tomu oprávněnou osobou, že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“), že se opírá o způsobilý dovolací důvod a že jsou splněny i další zákonem požadované podmínky dovolacího řízení (§ 241, § 241a odst. 1 OSŘ), přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 2 písm. c) a d), odst. 3 OSŘ v celém rozsahu, neboť žalovaní mají postavení nerozlučných společníků podle § 91 odst. 2 OSŘ a jde o věc, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky. Dovolatel netvrdí, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ

nebo k jiným vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a ani z obsahu spisu nic takového nevyplývá. Proto se dovolací soud zabýval jen tvrzeným nesprávným právním posouzením věci, t. j. dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ, jak byl v dovolání vymezen, a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav a může k němu dojít buď tím, že soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo sice aplikoval správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Ve shora uvedeném zrušovacím usnesení z 29. 11. 1994 odvolací soud zaujal názor, že existence neoprávněné stavby na pozemku není překážkou pro jeho vydání ve smyslu § 8 odst. 3 zákona č. [87/1991](#) Sb., a soud prvního stupně musel tento názor v dalším průběhu řízení respektovat (§ 226 OSŘ). Jestliže se ovšem odvolací soud v napadeném rozsudku ztotožnil s právním názorem, který vyslovil Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 27. května 1996, sp. zn. 2 Cdon 267/96, uveřejněném pod č. R 23/1997 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a který se od jeho původního názoru liší, nemohl odmítnout zkoumání souladu dohody, již byl zastavěný pozemek vydán otci žalobkyně, se zákonem s poukazem na závěry plynoucí z nálezu Ústavního soudu ČR sp. zn. III. ÚS 17/95. Dovolateli lze přisvědčit, že tyto závěry mají svůj význam při úvaze o tom, kdo se může úspěšně domáhat určení existence či neexistence právního vztahu nebo práva podle § 80 písm. c) OSŘ, ale nelze je použít při posuzování jejich existence jako předběžné otázky v řízení o žalobě na plnění. Neplatnost právního úkonu podle § 39 ObčZ je neplatností absolutní, k níž je soud povinen přihlídnout i bez výslovné námítky, tedy z úřední povinnosti. Absolutně neplatný právní úkon nemá za následek vznik zamýšleného právního vztahu a tedy ani práva. Jelikož základním předpokladem úspěchu vlastnické žaloby je prokázání vlastnického práva žalobce, je zkoumání platnosti právního úkonu, o který žalobce tvrzení o svém vlastnickém právu opírá, z hlediska důvodů absolutní neplatnosti přirozenou součástí postupu soudu v řízení o takovéto žalobě. Jestliže pak – jako v této věci – žalovaná strana námítku absolutní neplatnosti nabývacího titulu výslovně uplatňuje (a oprávnění k tomu je nutno žalovaným – vzhledem k příznivému dopadu případné neplatnosti smlouvy o vydání pozemku do jejich hmotněprávní sféry – přiznat přesto, že nebyli smluvní stranou), nelze tuto námítku pominout a její důvodností je třeba se zabývat. V daném případě tak odvolací soud neučinil, přestože možnost neplatnosti dohody o vydání pozemku nevyločil, a jeho právní posouzení věci je tudíž nesprávným výkladem jinak správně použitého právního předpisu.

Je tedy zřejmé, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ je naplněn. Proto dovolacímu soudu nezbylo, než podle § 243b odst. 2 věty za středníkem OSŘ napadený rozsudek zrušit a podle odst. 3 věty první téhož ustanovení věc vrátit odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Další otázky, jejichž řešení v napadeném rozsudku považuje dovolatel za nesprávné, budou relevantní až v případě, že bude postaveno najisto, že žalobkyni svědčí této věci aktivní věcná legitimace. Proto dovolací soud nepovažuje za nutné a vhodné, aby se již v tomto stádiu řízení zabýval důvodností ostatních dovolacích námitek.

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

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)

- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)