10. 4. 2001

ID: 4649

# Nižší cena

Cenou nižší ve smyslu § 8 odst. 1 zákona o půdě, se rozumí objektivní rozdíl mezi kupní cenou a cenou zjištěnou podle cenových předpisů. Tento rozdíl nelze vyjádřit prostou početní úvahou, ale je úlohou soudu, aby v konkrétním případu přihlédl ke všem podstatným okolnostem, které v řízení vyšly najevo, a posoudil důvodnost rozdílu v zjištěných cenách z toho hlediska, zda jej lze podřadit pod ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě.

Cenou nižší ve smyslu § 8 odst. 1 zákona o půdě, se rozumí objektivní rozdíl mezi kupní cenou a cenou zjištěnou podle cenových předpisů. Tento rozdíl nelze vyjádřit prostou početní úvahou, ale je úlohou soudu, aby v konkrétním případu přihlédl ke všem podstatným okolnostem, které v řízení vyšly najevo, a posoudil důvodnost rozdílu v zjištěných cenách z toho hlediska, zda jej lze podřadit pod ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě.

(Rozsudek Nejvyššího sousu České republiky ze dne 25.7.2000, sp.zn. 24 Cdo 87/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o přechod vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp.zn. 10 C 217/92, o dovolání žalobců A/, C/, D/, E/ a F/, dále M. S., a vedlejšího účastníka J. S., proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25.1.1999, čj. 25 Co 447/97-296, ve znění usnesení ze dne 4.2.1999, čj. 25 Co 447/97-302, tak, že dovolání žalobců V. F., V. V. a B. F. zamítl, řízení o dovolání nezl. O. K. a nezl. P. K. zastavil a dovolání M. S. a J. S. odmítl

Z odůvodnění :

Žalobou, podanou Okresnímu soudu v Hradci Králové dne 18.5.1992, se domáhali žalobci V. F. a B. F. přechodu vlastnického práva žalovaných k domu čp.19 v katastrálním území P., včetně k němu příslušejících hospodářských staveb, a dále k parcele č. 9 a zahradě č. 8/2 tamtéž, podle ustanovení § 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 „). Jako žalobkyně byla v žalobě uvedena i M. S., ta ji však nepodepsala, a dalším podáním ze 7.7.1992 žalobci uvedli, že „ vypouštějí z návrhu na zahájení řízení jako účastnici M. S., „zplnomocnění od ní nedosáhli a nadále je od ní nežádají“. Usnesením Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 20.10.1992 bylo pak řízení ohledně M. S. zastaveno. Proti tomuto usnesení se M. S., zastoupená advokátem, odvolala s odůvodněním, že nevěděla, že její bratři podali žalobu; dalším podáním, došlým soudu 13.8.1993, navrhla, aby bylo připuštěno její přistoupení do řízení podle ustanovení § 92 odst. 1 o.s.ř. a navrhla, aby soud rozhodl, že vlastnické právo žalovaných k předmětným nemovitostem přechází do jejího vlastnictví jednou třetinou. Usnesením ze dne 1.12.1993, čj. 9 Co 519/93- 95, Krajský soud v Hradci Králové potvrdil usnesení soudu prvního stupně o zastavení řízení ohledně žalobkyně M. S. jako správné, s odůvodněním, že chybí základní podmínka pro řízení, totiž řádný návrh. Návrhem M. S. ze dne 13.8.1993 se nezabýval. Z dodatku protokolu o jednání soudu prvního stupně, konaného následně dne 15.2.1994, vyplývá, že M. S. se jednání účastnila jako „veřejnost„ .

Okresní soud v Hradci Králové rozhodl ve věci poprvé rozsudkem ze dne 24.2.1994, čj. 10 C 217/92-103, kdy určil, že vlastnické právo žalovaných k předmětným nemovitostem přechází na oba žalobce, na každého jednou polovinou. Na základě odvolání žalovaných byl tento rozsudek odvolacím soudem zrušen. Odvolací soud jednak vyslovil právní názor, že žalobcům nenáleží právo na přechod vlastnického práva žalovaných k ideální části nemovitostí, k níž mohla své právo uplatnit M. S. jako dcera původního vlastníka, jež návrh nepodala. Dále se zabýval výkladem ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě z hlediska pojmu „ cena nižší než cena stanovená podle tehdy platných cenových předpisů „ a zavázal soud prvního stupně k provedení dalších důkazů o technickém stavu budov v době jejich převodu na žalované.

V průběhu řízení zemřel žalobce V. F. a jeho právními nástupci se stali V. F. narozený v roce 1948, J. F., V. V., nezl. O. K. a nezl. P. K. Rovněž zemřela M. S. a její syn J. S. požádal přípisem došlým soudu 16.5.1997, aby „ byl na straně navrhovatele jako vedlejší účastník „.

Okresní soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 23.7.1997, čj. 10 C 217/92-238, nově rozhodl, že vlastnické právo žalovaných k domu čp. 19, stodole, chlévu a špejcharu v P „přechází 2/16 do vlastnictví V. F., r.č. 480802/217, 2/16 do vlastnictví J. F., 6/16 do vlastnictví V. V., 3/16 do vlastnictví nezl. O. K. a 3/16 do vlastnictví nezl. P. K., dále 1/3 do vlastnictví B. F.„. Dalším výrokem ve zbytku žalobu zamítl; o nákladech řízení rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu. Soud vyšel z toho, že pokud jde o budovy, jsou naplněny podmínky ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě; žalovaní nabyli tyto budovy za cenu nižší, než která odpovídala tehdy platným cenovým předpisům (dále jen „ cena nižší„). Jejich cena, zjištěná soudem z posudku znalce, činila totiž 8.670 Kčs, z toho cena obytné části zemědělské usedlosti 3.342 Kč, hodnota hospodářské části činila 5.263,90 Kč. Tyto nemovitosti byly prodány za 63% této hodnoty. Pokud jde o pozemky, soud vyšel ze zjištění, že byly prodány za cenu odpovídající cenovým předpisům.

Přípisem, došlým soudu 22.8.1997, požádala M. S. ( zřejmě dcera M. S.) o vstup do řízení. O tomto návrhu soud nerozhodl.

Na základě odvolání žalovaných a žalobců B. F., V. F., V. V., zákonných zástupců nezl. O. a nezl. P. K. a J. S., přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně Krajský soud v Hradci Králové, který rozsudkem ze dne 21.1.1999, čj. 25 Co 447/97 –296 ve znění usnesení ze dne 4.2.1999, čj. 25 Co 447/97-302, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl, a žalobcům uložil povinnost zaplatit žalovaným a České republice náklady řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud vyšel ze zjištění, že kupní smlouvou ze dne 30.4.1979 nabyli žalovaní vlastnictví k předmětným budovám a dohodou z 16.7.1979 jim bylo zřízeno právo osobního užívání k pozemkům. Na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl odvolací soud k závěru, že nebyly naplněny podmínky ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě, a to ani skutková podstata nabytí nemovitostí za cenu nižší. Rozdíl v ceně se týká jen hospodářských budov; opakovaným výslechem znalce Ing. N. odvolací soud dospěl k závěru, že výsledek znaleckého posudku v dané věci závisel také na zkušenostech znalce při posuzování, do jaké míry je objekt opotřeben, a jak jsou jednotlivé prvky zastaralé, na tom, kdy byl objekt ohledán, a z hlediska vlhkosti též na údržbě okolí nemovitosti. Znalec sám nemovitost v původním stavu neviděl a vycházel z popsaného stavu, nevyloučil, že kdyby viděl stav budov, jenž byly dle zjištění soudu prvního stupně špatný (okna byla poškozena či chyběla, stejně tak krytina na střeše, vítr shodil stodolu, u ostatních hospodářských budov nebyly dveře a voda protékala stropy), stanovil by sám vyšší náklady na opravu, tj. 7,5 %. Pokud jde o rozdíl ve stanovení procenta nákladů

na opravu objektu, je dle odvolacího soudu akceptována 5% tolerance, v daném případě činila s ohledem na výpověď znalec ing. N. 4,5 %. Až na drobné odchylky shledal znalecký posudek arch. F. (podle něhož byla stanovena kupní cena), za správný, protože znalci vycházeli ze stejné pořizovací hodnoty budov i stejného procenta opotřebení, rozdíl byl jen v odhadu nákladů na opravu. Tento rozdíl hodnotil odvolací soud jako přípustnou „odchylku„, vyjadřující meze volné ( odborné) úvahy znalce. Pokud jde o pozemky, vyšel odvolací soud z toho, že byly nabyty v souladu s tehdy platnými předpisy.

Rozsudek odvolacího soudu nabyl právní moci dne 22.7.1999. Dovolání ze dne 19.3.1999, na němž byli uvedeni všichni žalobci, proti němu podal B. F., ostatní žalobci (s výjimkou J. F.) stejnopis jeho dovolání podepsali a odeslali soudu. Obdobné podání učinila M. S.. J. S. původně toto podání nepodepsal a nepodal, avšak přípisem ze dne 30.3.2000 sdělil dovolacímu soudu, že podání ze dne 19.3.1999 je myšleno jako jeho vlastní dovolání, nikoli jako podpora dovolání žalobce B. F.

Dovolání ze dne 19.3.1999 nesplňovalo náležitosti stanovené v § 241 odst. 2 o.s.ř. a žalobci nebyli zastoupeni advokátem. Na výzvu soudu předložili (s výjimkou zákonných zástupců nezletilých žalobců O. a P. K.) plnou moc svého právního zástupce, který sdělil, že podpisem dovolání B. F. mínili i ostatní žalobci podat své vlastní dovolání, s nímž se pak jejich právní zástupce výslovně ztotožnil. Přípustnost dovolání dovozují dovolatelé z ustanovení § 238 odst. 1 písm.a) o.s.ř., dovolací důvody uplatňují s odkazem na ustanovení § 241 odst. 3 písm.c) a d) o.s.ř. tím, že dle jejich názoru vychází rozhodnutí odvolacího soudu ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování, a spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Podle dovolatelů byli žalovaní zvýhodněni při nabytí nemovitostí tím, že „ nemovitosti byly oceňovány a kupní smlouva byl schvalována jako bouračka. Ke zbourání nikdy nedošlo „. Nesprávné zjištění skutkového stavu spatřují dovolatelé v tom, že kupní cenu, za kterou byla koupě nemovitostí uskutečněna, považoval za stanovenou správně. Poukazují na to, že cenové předpisy, podle kterých bylo prováděno oceňování, byly poplatny právně politické snaze tehdejší doby nevyjadřovat správně cenu zemědělských nemovitostí, vycházely z nesprávného pojetí vlastnického práva a cena stavebních nemovitostí byla stanovena nižší částkou než by byla cena použitého stavebního materiálu. Nemovitosti se v době převodu nacházely v dobrém stavu až na nutnost menší opravy kůlny, stodoly a rozbitých oken. Horší stav nemovitostí byl vyvolán neoprávněným odsouzením původního vlastníka, který odešel do výkonu trestu, kde zemřel, přestárlostí jeho manželky, a převzetím nemovitostí státem a JZD, kteří se o jejich stav nestarali. Žalovaní byli také zvýhodněni svou příslušností k hlavní politické straně. Dovolatel B. F. byl postižen politicky, a strávil delší dobu v PTP. Dovolatelé navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaní se k dovoláním nevyjádřili.

Dovolací soud konstatoval, že na výzvu soudu byly odstraněny nejasnosti v podáních žalobců, s výjimkou podání učiněného zákonnými zástupci nezletilých žalobců O. a P. K., kteří přes výzvu soudu, doručenou jim 22.2.2000, neodstranili vadu podání, spočívající v tom, že nepředložili plnou moc advokáta pro zastupování v dovolacím řízení. Podmínka právního zastoupení dovolatelů, kteří sami nemají právnické vzdělání (§ 241 odst. 1 o.s.ř.), je zvláštní podmínkou dovolacího řízení, kterou sice lze dodatečně odstranit, ale pokud nedostatek právního zastoupení přes výzvu soudu nebyl odstraněn, nelze v dovolacím řízení pokračovat. Řízení o dovolání nezl. O. K. a nezl. P. K. bylo proto podle ustanovení § 243b odst. 4 a § 104 odst. 2 o.s.ř. zastaveno.

Vedlejší účastník J. S. sám dovolání nepodal, a svou vůli označit podání z 19.3.1999, které učinil B. F., za svoje dovolání, uplatnil až po zákonné lhůtě k podání dovolání ve smyslu ustanovení § 240 odst. 1 věta první o.s.ř. Jeho dovolání bylo proto muselo být odmítnuto jako opožděné (§ 243b odst. 4, § 218 odst. 1 písm.a) o.s.ř.).

Ani dovolání M. S. nebylo možno věcně projednat, protože se nestala účastnicí řízení. Jejími návrhy a návrhy jejích dědiců , podanými poté, co řízení bylo ve vztahu k ní již zastaveno, se soudy výslovně nezabývaly, a ze spisu není patrno, že by těmto osobám poskytly poučení o jejich procesních právech. O nároku, který by mohla původně uplatňovat M. S., soudy dosud nerozhodly, a to ani o „ žalobě ze dne 10.7.1997“, došlé soudu 17.7.1997, která měla být zřejmě považována za samostatný návrh na zahájení řízení. Nepřichází proto v úvahu přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve vztahu k dědicům M. S. na základě dovolání M. S., a její dovolání muselo být podle ustanovení § 243b odst. 4 a § 218 odst. 1 písm.b) o.s.ř. odmítnuto.

Věcně bylo možno rozhodnout o dovoláních žalobců B. F., V. F. a V. V., a to v mezích dovolacích důvodů jimi uplatněných ( § 242 odst. 3 věta první o.s.ř.). Přípustnost jejich dovolání vyplývá z ustanovení § 238 odst. 1 písm.a) o.s.ř., pokud byl rozsudek soudu prvního stupně změněn v části týkající se přechodu vlastnického práva žalovaných k části budov, a z ustanovení § 238 odst. 1 písm.b) o.s.ř., pokud byl v podstatě tento rozsudek potvrzen v zamítavé části týkající se přechodu vlastnického práva žalovaných k pozemkům a zbývající ideální části budov; v této části totiž soud prvního stupně původně vyhověl žalobě i ohledně zbývající části, jeho rozsudek byl zrušen odvolacím soudem a soud prvního stupně se v dalším svém rozsudku řídil právním názorem odvolacího soudu.

Dovolatelé poukazují na politický útisk, který vedl k trestnímu odsouzení jejich právního předchůdce - původního vlastníka předmětných nemovitostí, k jeho trestnímu odsouzení a propadnutí majetku, a k politickému postihu jeho syna - žalobce B. F. Dovolací soud vychází z toho, že účelem restitučních zákonů, včetně zákona o půdě, bylo odstranit některé křivdy, ke kterým došlo v důsledku projevů politického režimu v době mezi 25.2.1948 a 1.1.1990. K takové křivdě prokazatelně vůči osobám oprávněným podle ustanovení § 4 zákona o půdě v daném případě došlo. Současně však restituční zákony sledovaly i zájmy současných vlastníků, kteří za regulérních podmínek nabyli od státu nebo jiných právnických osob nemovitosti, jež by jinak podléhaly vydání oprávněným osobám, pokud by byly v držení právnických osob. Proto zákonodárce omezil možnost přechodu vlastnictví současných vlastníků - fyzických osob - na oprávněné osoby podmínkami, které musí být prokázány v souvislosti s jejich nabytím nemovitostí, tak, jak jsou uvedeny v ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě, a pro takový případ stanovil právo oprávněných osob na poskytnutí náhrady za nevydané nemovitosti. V projednávaném případě nebylo tvrzeno, že by žalovaní získali nemovitosti v rozporu s tehdy platnými předpisy, a soudy nezjistily ani jejich protiprávní zvýhodnění. Okolnost, že žalovaní byli dle tvrzení dovolatelů členy vládnoucí strany, ještě sama o sobě neznamená , že byli pro svoje členství ve straně při nabytí nemovitostí zvýhodněni, pokud taková skutečnost nebyla prokázána. Zbývá proto posoudit, zda byla dána skutková podstata nabytí nemovitostí za cenu nižší ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě.

Tvrzení, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na skutkovém zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování ( § 241 odst. 3 písm.c) o.s.ř.), dovolatelé obsahově naplnili tím, že odvolací soud nesprávně usoudil, že cena, za kterou žalovaní koupili předmětné nemovitosti, byla stanovena správně. Toto tvrzení však nelze podřadit pod uvedený dovolací důvod; nenapadá totiž rozhodnutí odvolacího soudu proto, že by bral v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nevycházely,

nebo pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány, resp. by hodnocení důkazů obsahovalo logický rozpor. Tvrzení dovolatelů je svým obsahem dovolacím důvodem spočívajícím v nesprávném právním posouzení věci, protože jde o hodnocení okolnosti, zda nemovitosti byly žalovanými získány za cenu nižší, tedy zda původně stanovená cena byla cenou správnou.

Dovolací soud proto přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu z hlediska správnosti dovolacího důvodu podle ustanovení § 241 odst. 3 písm.d) o.s.ř., tj. z hlediska právního závěru odvolacího soudu, že žalovaní předmětné nemovitosti nezískali na základě protiprávního zvýhodnění a za cenu nižší než stanovily tehdy platné cenové předpisy. V prvé řadě je třeba říci, že i když lze souhlasit s dovolateli, že cenové předpisy platné v tehdejší době, nevystihovaly plně cenu budov a pozemků, nelze tuto skutečnost považovat za rozhodující pro soudní rozhodnutí, protože zákonodárce sám vázal posouzení ceny nižší na tehdy platné cenové předpisy; ty jsou proto pro posouzení ceny rozhodující. Dovolatelé dále tvrdí, že žalovaní získali budovy jako „bouračku„, ač byly v dobrém stavu, a nebyly následně zbourány, což představuje jejich zvýhodnění. Takové zvýhodnění nebylo prokázáno, naopak z posudku soudního znalce arch. J. F., které bylo vydáno pro účely prodeje nemovitosti, plyne, že nešlo o ocenění budov určených k demolici, ale o běžné ocenění budov a pozemků podle tehdy platné cenové vyhlášky č. 43/1969 Sb.

Výkladem skutkové podstaty „získání nemovitosti za cenu nižší „, jak je uvedena v ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě, se dovolací soud již mnohokrát zabýval. Např. v rozsudku ze dne 26.11.1997, čj. 2 Cdon 51/97-311, vyložil tuto skutkovou podstatu tak, že zákon má na mysli objektivní rozdíl mezi kupní cenou a cenou zjištěnou podle cenových předpisů. Tento rozdíl však nelze vyjádřit prostou početní úvahou, na jejímž základě by byl důvodem pro aplikaci ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě jakýkoli rozdíl v ceně. Z rozhodovací činnosti soudů je známo, že v praxi soudních znalců, kteří stanovovali ceny nemovitosti, se vyskytovaly rozdíly, dané subjektivním hodnocením znalce, a že důležitým prvkem pro stanovení ceny je posouzení stavebního stavu nemovitostí podle odborných znalostí a zkušeností znalce. Judikatura proto připustila určitou toleranci u takto rozdílných posudků různých znalců, pokud zjištěný nepodstatný rozdíl nevyplynul z porušení předpisů, z úmyslu cenu snížit či zvýšit, ze svévole a jiného zavinění v rozporu s povinnostmi znalce apod., ale je dán odlišným odborným posouzením znalce. Je nezastupitelnou úlohou soudu, aby v konkrétním případu přihlédl ke všem podstatným okolnostem, které v řízení vyšly najevo, a posoudil důvodnost rozdílu v zjištěných cenách z toho hlediska, zda jej lze podřadit pod ustanovení § 8 odst. 1 zákona o půdě. Odvolací soud se v daném případě s těmito aspekty právního posouzení rozdílu v cenách nemovitostí vypořádal z uvedeného hlediska. Konstatoval, že rozdíl se týká jen odhadu výše nákladů na opravu hospodářských budov, což je možné vysvětlit v rámci tolerance odlišným subjektivním a odborným posouzením technického stavu budov oběma znalci, a navíc, že i podle znaleckého posudku vyžádaného v tomto řízení, mohla s ohledem na špatný stav hospodářských budov, který byl v řízení zjištěn, cena staveb zjištěná v době jejich prodeje odpovídat cenovým předpisům.

Dovolací soud shledal, že právní závěry odvolacího soudu jsou v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu a přípustná dovolání proto jako nedůvodná zamítl (§ 243b odst.1 věta před středníkem o.s.ř.).

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

## Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)