10. 11. 2006

ID: 44446

Omezení převodu nemovitostí

Sama skutečnost, že neexistovala stavba, ve vztahu ke které byla uzavřena smlouva o omezení převodu nemovitostí, neznamenala, že takovouto smlouvu nebylo možné platně uzavřít.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 109/2005, ze dne 27.7.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, proti žalovaným 1) J. K., a 2) I. K., o 130.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu Plzeň-město pod sp. zn. 12 C 24/2004, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 15. září 2004, č. j. 12 Co 403/2004-102, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 15. září 2004, č. j. 12 Co 403/2004-102, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně po žalovaných požadovala, aby jí společně a nerozdílně zaplatili 130.000,- Kč s příslušenstvím. Uváděla, že žalovaná částka představuje státní příspěvek, který byl žalovaným poskytnut na individuální bytovou výstavbu a který jsou povinni vrátit, neboť nedodrželi sjednané podmínky smlouvy.

Okresní soud Plzeň-město rozsudkem ze dne 24. 2. 2004, č. j. 12 C 24/2004-47, uložil žalovaným povinnost do tří dnů od právní moci rozsudku zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně 130.000,- Kč s 3 % úrokem z prodlení od 31. 5. 2003; současně rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 15. září 2004, č. j. 12 Co 403/2004-102, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Shodně se soudem prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalovaní uzavřeli s tehdejším Okresním národním výborem P. – j. dne 27. 12. 1989 smlouvu o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu, na základě které získali příspěvek ve výši 130.000,- Kč na stavbu rodinného domku na parcele č. 205/1 v L. u P. Zavázali se přitom, že stavba bude provedena v souladu s platným stavebním povolením, které bylo vydáno v říjnu 1989. a dokončena tak, aby kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci nejpozději do 10 let ode dne uzavření smlouvy. Současně se zavázali nepřevést rodinný domek po dobu 10 let od uzavření smlouvy, nejméně však 8 let od kolaudace, na jiného bez souhlasu národního výboru a po tuto dobu jej užívat k trvalému bydlení. Pro případ vzniku povinnosti vrátit příspěvek (tj. při nedodržení některé z výše uvedených podmínek) vzali žalovaní na sebe s právními účinky i pro své dědice povinnost podle § 58 a násl. tehdy platného občanského zákoníku nepřevést svou nemovitost (na niž byl příspěvek poskytnut) bez souhlasu národního výboru na jiného, dokud státní příspěvek nevrátí. Případné nedodržení sjednaných podmínek se zavázali oznámit neprodleně poskytovateli příspěvku a příspěvek do 30 dnů poté vrátit. Projevili rovněž souhlas s tím, že národní výbor je oprávněn vrácení příspěvku požadovat, zjistí-li sám nedodržení podmínek, tedy i když žalovaní svou oznamovací povinnost nesplní. Smlouva byla registrována tehdejším Státním notářstvím P. – j. dne 5. 1. 1990. V době uzavření smlouvy byli žalovaní manželé, přičemž jejich manželství bylo s účinností ke dni 7. 8. 1999 rozvedeno. Sjednané podmínky smlouvy žalovaní prokazatelně nesplnili, neboť na základě stavebního povolení rodinný domek nepostavili a o vydání kolaudačního rozhodnutí nepožádali. Poskytnutý příspěvek ani z části nevrátili. Takto zjištěný skutkový stav žalovaní nezpochybňovali, namítli však promlčení práva žalobkyně na vrácení státního příspěvku; žalovaný tak učinil před soudem prvního stupně a žalovaná v rámci řízení odvolacího. Na podkladě zjištění, která učinil již soud prvního stupně, odvolací soud shodně s ním dovodil, že žalovaným vznikla povinnost státní příspěvek poskytnutý na individuální bytovou výstavbu vrátit, neboť nesplnili základní podmínku smlouvy, konkrétně neprovedli výstavbu rodinného domku a nepožádali tudíž ani o jeho kolaudaci do 10 let od uzavření smlouvy. Zatímco však soud prvního stupně uzavřel, že právo žalobkyně na vrácení státního příspěvku nebylo promlčeno, odvolací soud dospěl k závěru, že k promlčení tohoto práva došlo. Na rozdíl od soudu prvního stupně totiž dovodil, že promlčecí doba k uplatnění tohoto práva není desetiletá podle § 109 ObčZ, nýbrž obecná tříletá ve smyslu § 101 ObčZ, neboť právo nebylo platně zajištěno omezením převodu nemovitosti. Smlouvu o omezení převodu nemovitosti ze dne 27. 12. 1989 posoudil jako neplatný právní úkon proto, že omezení převodu bylo spjato s nemovitostí (rodinným domem), která měla teprve v budoucnu vzniknout, nevznikla a nemohla tak být předmětem

občanskoprávního vztahu. Tříletá promlčecí doba, která počala svůj běh po deseti letech od uzavření smlouvy o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu, tak uplynula 28. 12. 2002, zatímco žaloba byla podána u soudu až 26. 1. 2004. Výhrady, které vznesla žalobkyně k námitce promlčení uplatněné žalovanou až ve stádiu odvolacího řízení, neshledal odvolací soud důvodnými. Konstatoval, že žalované nebránila žádná procesní překážka v tom, aby i v systému neúplné apelace vznesla námitku promlčení, neboť tato námitka nebyla spojena s nepřípustným uplatňováním nových skutečností a důkazů.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Zejména namítá, že smlouva o omezení převodu nemovitosti byla uzavřena platně, neboť vznik omezení převodu nemovitosti není ze zákona podmíněn skutečností, že nemovitost, jíž se omezení týká, musí existovat již v okamžiku uzavření smlouvy o omezení jejího převodu. K tomu dodává, že problematiku uzavření smlouvy o omezení převodu nemovitosti na budoucí stavbu řeší sdělení č. 22/1964 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti. Srozuměna není ani s posouzením uplatnitelnosti námitky promlčení žalovanou až v průběhu odvolacího řízení. Je přesvědčena, že takové uplatnění námitky promlčení „významně narušuje rovnost účastníků řízení, neboť vylučuje možnost žalobce uvádět v odvolacím řízení nové skutečnosti a důkazy“. Z uvedených důvodů navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve svých vyjádřeních k dovolání žalobkyně ztotožnili se závěry odvolacího soudu s tím, že dovolání považují za nedůvodné.

Podle článku II bodu 3. zákona č. 59/2005 Sb., obsahujícího přechodná ustanovení k novele občanského soudního řádu provedené tímto zákonem, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají podle dosavadních právních předpisů. S ohledem na den vydání napadeného rozsudku bylo v řízení o dovolání postupováno podle občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. (dále opět jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno včas subjektem k tomu oprávněným (žalobkyní), že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. a že jsou splněny i podmínky uvedené v § 241 odst. 1 a 4 a § 241a odst. 1 o. s. ř., přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. Žalobkyně nenamítá, že řízení je postiženo některou z vad uvedených v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o. s. ř. nebo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny, a nic takového neplyne ani z obsahu spisu. Proto se dovolací soud zabýval pouze výslovně uplatněným dovolacím důvodem, jak jej žalobkyně obsahově vymezila, a dospěl k závěru, že dovolání je zčásti důvodné.

Podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. lze dovolání podat z důvodu, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval. Právní normou se přitom míní nejen normy práva hmotného, ale také normy práva procesního (tam, kde se věci - předmětu řízení - týkají i procesní předpisy).

Podle § 58 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném ke dni uzavření smlouvy o omezení převodu nemovitosti, tj. ve znění zákona č. 188/1988 Sb. (dále opět jen „ObčZ“), může věřitel uspokojení své pohledávky zajistit písemnou smlouvou uzavřenou s dlužníkem, kterou dlužník bere na sebe povinnost, že nepřevede svou nemovitost bez souhlasu věřitele na jiného, dokud pohledávka nebude uspokojena. Má-li mít omezení převodu nemovitosti právní účinky i pro dědice, musí to být ve smlouvě uvedeno. Podle druhého odstavce citovaného ustanovení je ke smlouvě třeba její registrace státním notářstvím. Omezení převodu vznikne okamžikem registrace.

V době, kdy občanský zákoník upravoval institut omezení převodu nemovitosti, byl tento právní institut často využíván mimo jiné k zajištění půjček poskytovaných spořitelnou stavebníkům rodinných domů, popřípadě obytných domů s byty v osobním vlastnictví. Předmětem omezení býval v takovém případě jednak pozemek, pokud byl ve vlastnictví stavebníka, jednak budoucí stavba, která měla být za pomocí prostředků čerpaných z půjčky uskutečněna. V případě, že stavebník nebyl vlastníkem pozemku, avšak náleželo mu k němu právo osobního užívání (§ 198 a násl. ObčZ), nic nebránilo uzavření smlouvy o omezení převodu nemovitosti – budoucí stavby. Jak správně poznamenala žalobkyně ve svém dovolání, byla tato problematika řešena sdělením č. 22/1964 Sbírky instrukcí a sdělení ministerstva spravedlnosti – a to v souvislosti s úvahou o registraci smlouvy o omezení převodu nemovitosti – tak, že kromě zjištění existence práva osobního užívání pozemku je třeba dále zjistit, zda bylo zároveň uděleno stavební povolení ke stavbě rodinného domku. I když je v těchto případech zkoumaná otázka řešena s ohledem na půjčky

poskytované spořitelnami stavebníkům rodinných domků, platí totéž i pro zajištění pohledávek jiných právních subjektů, tedy i pohledávek z půjček (či státních příspěvků) poskytovaných stavebníkům rodinných domků národními výbory, jak je tomu v posuzované věci. Žalovaným svědčilo právo osobního užívání pozemku, na němž měla být stavba umístěna, a bylo jim rovněž uděleno stavební povolení k této stavbě. Za uvedené situace proto nic nebránilo uzavření smlouvy o omezení jejího převodu, byť se jednalo v daném okamžiku o stavbu, která má teprve vzniknout. Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud pochybil, dospěl-li k závěru, že předmětná smlouva o omezení převodu nemovitosti – rodinného domku, který měl být postaven na pozemku, k němuž bylo ve prospěch žalovaných zřízeno právo osobního užívání – je neplatná.

Přestože dovoláním rovněž zpochybněná právní otázka uplatnitelnosti námitky promlčení byla odvolacím soudem vyřešena v souladu s již ustálenou judikaturou dovolacího soudu (srov. např. jeho rozsudky ze dne 24. 4. 2003 sp. zn. 25 Cdo 1460/2002, ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 33 Odo 631/2004, ze dne 21. 8. 2003, sp. zn. 29 Odo 162/2003, ze dne 29. 10. 2003, sp. zn. 32 Odo 879/2002, či ze dne 23. 9. 2004, sp. zn. 33 Odo 438/2002, v nichž je shodně prezentován názor, že námitku promlčení lze vznést kdykoli v průběhu řízení až do jeho pravomocného skončení, tedy i v odvolacím řízení, kde se však nepřihlíží k nepřípustně uplatněným novým skutečnostem a důkazům), byl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. uplatněn důvodně a dovolací soud, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta za středníkem a odst. 3 o. s. ř.).

Právní názor dovolacího soudu ohledně platnosti smlouvy o omezení převodu nemovitosti je pro odvolací soud závazný (§ 243d odst. 1 věta první o. s. ř.). V novém rozhodnutí bude znovu rozhodnuto o nákladech řízení, včetně řízení dovolacího (§ 243d odst. 1 věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)