

## Podmínky oprávněné držby

Oprávněné držby se může držitel uchopit i na základě absolutně neplatného úkonu.

Oprávněné držby se může držitel uchopit i na základě absolutně neplatného úkonu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1590/2001, ze dne 5.2.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně H. V., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) Českému státu - Okresnímu úřadu Č. B., 2) TS města Č. B., příspěvkové organizaci, zastoupeného advokátkou, 3) J. U., zastoupené advokátkou, 4) N. T., jako správci konkurzní podstaty úpadkyně D. N., a. s., zastoupenému advokátem, a 5) P., s. r. o., zastoupené advokátkou, o určení neplatnosti kupních smluv, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 7 C 207/94, o dovolání žalovaného 4) proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. dubna 2001, č. j. 6 Co 376/2001-279, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. dubna 2001, č. j. 6 Co 376/2001-279, a rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. listopadu 2000, č. j. 7 C 207/94-224, pokud jimi bylo ve vztahu k žalovanému 4) určeno, že kupní smlouva ze dne 22. 12. 1957, kterou prodal O. L. Českému státu - Městskému národnímu výboru v Č. B. parcely č. 2/2, stavební parcela s domem čp. 353 a 22 - zahrada v katastrálním území Č. B., je od samého počátku neplatná, se v tomto rozsahu zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

### Z odůvodnění

Žalobkyně se domáhala určení neplatnosti kupních smluv s tím, že předmětné kupní smlouvy uzavřel O. L. v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek; tíseň byla vyvolána zejména nátlakem a postihem převodce státními orgány. Žalobkyně, jako jediná závětní dědička po jmenovaném, který zemřel 27. 1. 1991, se vydání sporných nemovitostí domáhala v restitučním řízení podle zákona č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“) u příslušného pozemkového úřadu, přičemž Krajský soud v Českých Budějovicích „usměrnil“ toto správní řízení tak, že žalobkyni byla poskytnuta možnost uplatnit námitky neplatnosti obou kupních smluv před soudem

Okresní soud v Českých Budějovicích (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. listopadu 2000, č. j. 7 C 207/94-224, určil, „že kupní smlouvy ze dne 18. 12. 1954 a ze dne 22. 12. 1957 na jejichž základě odprodal O. L. Českému státu - Městskému národnímu výboru v Č. B. parcely č. 19/2 louka, 2/2 stavební parcela s domem čp. 353 a 22 - zahrada v katastrálním území Č. B., jsou od samého počátku neplatné“, a rozhodl o nákladech řízení. (Tomuto rozhodnutí předcházely zamítavý rozsudek soudu prvního stupně z 21. 11. 1997, č. j. 7 C 207/94-131, který Krajský soud v Českých Budějovicích usnesením z 18. 3. 1999, č. j. 6 Co 3360/98-171, zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení).

Soud prvního stupně konstatoval, že obě kupní smlouvy jsou neplatné podle § 37 občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., platného v době jejich uzavření (dále jen „ObčZ z roku 1950“). Smlouvy byly uzavřeny v tísní vyvolané tím, že O. L. nemohl se svými nemovitostmi volně nakládat, neboť na ně byla uvalena národní správa a bylo mu vyhrožováno jejich vyvlastněním. V roce 1959 byl odsouzen k nepodmíněnému trestu odnětí svobody za trestný čin zneužití vlastnického práva. Nápadně nevýhodné podmínky pak byly založeny nízkou kupní cenou nemovitostí, za niž stát od jmenovaného nemovitosti odkoupil; kupní smlouvou z roku 1957 prodal O. L. státu nemovitosti za 17 323 Kč, ačkoliv jejich správná cena činila podle znaleckého posudku Ing. P. 20 754 Kč.

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem ze dne 27. dubna 2001, č. j. 6 Co 376/2001-279, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé ve vztahu k žalovaným 3), 4) a 5). Ve vztahu k žalované 2) připustil zpětvzetí návrhu na zahájení řízení a řízení v této části zastavil. Odvolání žalovaného 1) pro opožděnost odmítl. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud s odkazem na svůj právní názor vyslovený v usnesení z 18. 3. 1999, č. j. 6 Co 3360/98-171, konstatoval, že na žalobkyni požadovaném určení byl dán naléhavý právní zájem a nebyl důvod vylučovat možnost uplatnit neplatnost obou kupních smluv soudní cestou, i když se ani správní orgán v řízení podle zákona o půdě o nároku žalobkyně neobejde bez posuzování podmínek tísně a nápadně nevýhodných podmínek při uzavírání smluv. Shodně se soudem prvního stupně, s podrobným odkazem na provedené důkazy, uzavřel, že předmětné smlouvy O. L. uzavřel v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Předmětem rozhodování v daném případě byla toliko otázka neplatnosti předmětných kupních smluv, nikoliv otázka možnosti či nemožnosti vydání sporných nemovitostí např. proto, že byly z části zastavěny. Ta může být řešena v rámci řízení o vydání nemovitostí podle zákona o půdě. Odvolací soud neshledal důvodnou ani námitku promlčení nároku na uplatnění neplatnosti zmíněných smluv. Tíseň a nápadně nevýhodné podmínky při uzavírání kupních smluv v roce 1954, resp. 1957 učinily tyto smlouvy absolutně neplatnými, k čemuž soud přihlédl i bez návrhu. Zákon nestanoví žádnou časovou mez, do kdy lze k takové skutečnosti přihlížet. Z takového úkonu nevzniká žádné právo, a tedy ani právo, které by se mohlo promlčet. V úvahu nepřichází ani otázka vydržení vlastnického práva, protože absolutní neplatnost právního úkonu nemohla založit dobrou a pokojnou vůli vydržitela a nemohla tak být splněna podmínka pro případné vydržení vlastnického práva.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává dovolání žalovaný 4) a jeho přípustnost opírá o § 238 odst. 1 písm. b) občanského soudního řádu před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“). Uplatňuje dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. c) a d) OSŘ. Upozorňuje, že jeho se týká jen kupní smlouva z roku 1957. Namítá, že byť soudy měly k dispozici ohledně ceny nemovitostí tři znalecké posudky, bez jakéhokoliv odůvodnění se odvolací soud přiklonil k hodnocení soudu prvního stupně, který vzal za základ pro své rozhodnutí posudek Ing. P., a uvedl, že jde o hodnocení objektivní. Z dalších posudků však vyplynulo, že kupní cena, kterou v roce 1957 prodávající obdržel, byla vyšší, než odpovídalo tehdy platným předpisům. Proto v tomto smyslu soud vyšel ze skutkového stavu, který neměl oporu v provedeném dokazování. Ohledně druhého dovolacího důvodu uvádí, že jakkoliv nelze pochybovat o tvrzeném stavu tísně, nutno naopak namítnout neexistenci nápadně nevýhodných podmínek při uzavírání kupní smlouvy z roku 1957. Ani na základě posudku Ing. P. nelze nápadnou nevýhodnost cenových podmínek akceptovat, byla-li kupní cena ve smlouvě stanovena částkou 17.323,- Kč a jím určena částkou 20.754,- Kč. Mohlo by jít o poněkud, nikoliv však nápadně nevýhodné podmínky. K otázce vydržení vlastnického práva a k odůvodnění odvolacího soudu v tomto směru namítá, že předpokladem vydržení je pouze oprávněná držba - dobrá víra, že vydržiteli věc patří - po zákonem stanovenou dobu. Je nepodstatné, zda úkon, od něhož vydržitel

odvozuje svoji držbu, je platný, dokonce není ani nutné, aby vůbec šlo o právní úkon. Důležitá je pouze oprávněná držba, resp. dobrá víra a uplynutí potřebné doby. K tomu, že pro účely vydržení lze započít i dobu, po kterou oprávněný držitel měl věc v držbě před 1. 1. 1992, už Nejvyšší soud opakovaně judikoval. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudky odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalobkyně namítá, že v dané věci nelze aplikovat odstavec sedmáct přechodných a závěrečných ustanovení zákona č. [30/2000](#) Sb., tj. OSŘ ve znění před 1. 1. 2001. Oprávněnou neshledává ani další námitku dovolatele a uvádí, že soud prvního stupně žalobu původně zamítl pro „nedostatek pravomoci“, když věc podle jeho názoru spadala do pravomoci správního orgánu podle zákona č. [229/1991](#) Sb. Odvolací soud s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 49/98 dospěl k závěru, že za daných podmínek byl dán jak restituční důvod podle citovaného zákona, tak důvod neplatnosti podle § 37 občanského zákoníku z roku 1950. Ve vztahu k „meritu věci“ soud prvního stupně žádný právní názor, z něhož by při svém rozhodování vycházel, nevyslovil. Není proto dán důvod pro připuštění dovolání ve smyslu § 237 odst. 1 písm. b) občanského soudního řádu ve znění zákona č. [30/2000](#) Sb. Pokud jde o výši kupní ceny stanovené znalcem Ing. P., odvolací soud se v odůvodnění svého rozsudku touto skutečností zabýval a svůj názor dostatečně zdůvodnil. K otázce vydržení namítá, že dovolatel přehlíží, že k vydržení práva nepostačuje pouze držba, ale držitel musí s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, že mu věc nebo právo náleží. Navíc neuvádí, kdy k vydržení práva mělo dojít, když před 1. 1. 1992 s ohledem na § 135a odst. 2 občanského zákoníku nebyl subjektem způsobilým k vydržení vlastnického práva. Navrhuje, aby dovolání bylo odmítnuto.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zákona č. [30/2000](#) Sb., když odvolací řízení bylo podle tedy podle části dvanácté hlavy první bodu 15 tohoto zákona provedeno podle OSŘ ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem) a zjistil, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. b) OSŘ, neboť soud prvního stupně rozhodl jinak než v původním rozsudku proto, že byl vázán právním názorem, vysloveným v usnesení odvolacího soudu ze dne 18. 3. 1999, sp. zn. 6 Co 3360/98. Jsou uplatněny dovolací důvody upravené v § 241 odst. 3 písm. c) a d) OSŘ a jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ); proto dovolací soud napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

V projednávané věci šlo o subjektivní i objektivní kumulaci; v tomto řízení mají účastníci postavení samostatných (nikoli nerozlučných) společníků v rozepři, tedy každý z nich v řízení jedná sám za sebe (srov. § 91 odst. 1 OSŘ). Vzhledem k tomu, že dovolání podal jen žalovaný 4), mohl dovolací soud přezkoumat napadený rozsudek jen v části, která se týká tohoto žalovaného; ostatních žalovaných ani kupní smlouvy ze dne 18. 12. 1954 se zrušení napadeného rozsudku nedotýká. Ve smyslu § 242 odst. 3 OSŘ je dovolací soud vázán uplatněnými dovolacími důvody, uvedenými v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Dovolací soud je oprávněn přezkoumat jen ty právní otázky, které dovolatel v dovolání označil. Proto se dovolací soud mohl zabývat jen právními a skutkovými námitkami, uvedenými v dovolání.

Podle § 37 ObčZ z roku 1950 je neplatný právní úkon učiněný v tisni za nápadně nevýhodných podmínek. Tato neplatnost je relativní.

Požadavek nápadně nevýhodných podmínek je nutno posuzovat vždy v konkrétním případě, s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem. Musí se jednat o takové podmínky, které by se zřetelně odlišovaly od podmínek, za nichž by uzavírala podobnou smlouvu kterákoli jiná osoba a které by tak byly specifické jen ve vztahu k prodávajícímu, a to k jeho neprospěchu (viz náleží Ústavního soudu ze dne 15. 5. 2002, sp. zn. II ÚS 621/2000).

V dané věci bylo prokázáno (a dovolatel tuto skutečnost ani nezpochybňuje a proto nemůže být předmětem dovolacího přezkumu), že převodce prodal nemovitosti v tísni, vyvolané státními orgány. Za této konkrétní situace se nejeví úvaha o tom, že prodej domu za 83, 5 % jeho ceny, stanovené podle cenového předpisu, který navíc sám stanovil cenu nepřiměřeně nízkou částkou, je prodejem za nápadně nevýhodných podmínek, jako nepřiměřená. Ovšem právě proto, že za nápadně nevýhodné podmínky soud považoval prodej pozemku za částku dosahující 83, 5 % kupní ceny stanovené podle cenového předpisu, kdy rozdíl činil jen 3 431 Kčs, bylo třeba zvláště pečlivě zjistit, jaká byla cena předmětných nemovitostí podle cenového předpisu. Soudu prvního stupně byl předložen znalecký posudek E. M. (č.l. 14), jehož provedení bylo vyžádáno Okresním úřadem v Č. B. - pozemkovým úřadem, a ze kterého vyplývá, že kupní cena v dané věci odpovídá tehdy platným cenovým předpisům. Soud prvního stupně měl též k dispozici listinu nazvanou „posouzení ceny“, vypracovanou soudním znalcem Ing. V. K. (čl. 63), ze které se též podává, že nedošlo k prodeji za cenu neodpovídající předpisu. Tyto důkazní prostředky však bylo možno hodnotit jen jako listiny (§ 129 OSŘ), neboť nebyly vypracovány znalcem ustanoveným soudem (§ 127 OSŘ). Tvrzení dovolatele, že odvolací soud bez jakéhokoliv odůvodnění pominul uvedené listinné důkazy a přiklonil se k závěrům znalce Ing. P., neobstojí. Odvolací soud totiž vyšel z toho, že závěry tohoto soudního znalce podporuje i přehled nejvyšších cen pozemků k účelům zemědělským ke dni 20. 6. 1939 pro obec Č. D. (č. l. 115). Z této listiny vyplynula skutečnost, že cena za sporné nemovitosti měla být vyšší než byla „sjednaná“ cena 1 Kčs za 1 m<sup>2</sup>. Nelze proto odvolacímu soudu vytýkat, že považoval posudek Ing. P., ze kterého vyplýval obdobný závěr, za správný, a že pominul zmíněné listinné důkazy. Až potud je dovolání nedůvodné.

Odvolací soud uvedl, že „jestliže vlastnictví kupujícího je spojováno a odvozováno od právního úkonu, který je absolutně neplatný, nemohl založit ani pokojnou a dobrou vůli vydržitela a nemohou být splněny ani podmínky pro případné vydržení“. Tento právní názor není správný. Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost (§ 134 odst. 1 ObčZ v platném znění). Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným (§ 130 odst. 1 ObčZ v platném znění). Vydržení je institutem, který hojí vady nabývacího titulu, včetně absolutní neplatnosti právního úkonu, na jehož základě držitel právo nabyt. Podstatné pro kvalifikaci držby jako oprávněné je, zda držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je subjektem drženého práva, tedy že o důvodech neplatnosti nemohl vědět ani při zachování obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti konkrétního případu po každém požadovat (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu, publikované pod č. C 1176 ve svazku 17 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck). Oprávněné držby se proto může držitel uchopit i na základě absolutně neplatného úkonu. Otázkou, zda dovolatel byl oprávněným držitelem, resp. zda byl takovým držitelem jeho právní předchůdce, se odvolací soud nezabýval a proto se jí nelze zabývat ani v dovolacím řízení, které má přezkumnou povahu.

Neobstojí ani závěr odvolacího soudu, že držba se opírala o absolutně neplatný právní úkon. Neplatnost úkonu soudy spatřovaly v tom, že byl učiněn v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek (§ 37 ObčZ z roku 1950). Neplatnost takového úkonu však byla jen relativní. Tento občanský zákoník

mezi absolutní a relativní neplatností výslovně nerozlišoval, odborná literatura i judikatura však dospěly k závěru, že se uplatňují oba tyto typy neplatnosti, přičemž za hlavní kritérium pro jejich rozlišení byl považován obecný zájem na prohlášení úkonu za neplatný (R 107/1954). Právní úkony učiněné v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek podle § 37 ObčZ, byly považovány za relativně neplatné (srov. Knapp, V. a kol.: Učebnice občanského a rodinného práva. Orbis Praha 1953, svazek I., s. 138, Špaček, V.: Projevy vůle a právní úkony v občanském právu. Orbis Praha 1953, s. 171 a násl.). Uvedené vady, na které je neplatnost právních úkonů vázána, nejsou zpravidla na první pohled zřejmé, a to ani ostatním účastníkům dotčeného úkonu a už vůbec ne osobám třetím, jejichž právního postavení se mohou týkat. V soukromém právu se uplatňuje zásada právní jistoty, která je konkretizována v zásadách ochrany dobré víry, ochrany práv třetích osob a ochrany nabytých práv. S těmito zásadami by byl v rozporu neudržitelný stav, kdy by vady vůle, o kterých by zpravidla věděla jen osoba, u které tyto vady nastaly, měly za následek absolutní neplatnost úkonu, působící proti všem a kterou by postižená osoba mohla uplatnit kdykoliv.

Vzhledem k tomu, že odvolací soud vycházel z právního názoru, že oprávněná držba se nemůže opírat o absolutně neplatný právní úkon a že neplatnost podle § 37 ObčZ z roku 1950 je neplatností absolutní, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v dotčené části zrušit (§ 243b odst. 1 OSŘ věta za středníkem); vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, který též považoval tuto neplatnost za absolutní, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. (243b odst. 2 OSŘ).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Procesní společenství účastníků](#)
- [Pracovní poměr](#)
- [Pracovní poměr](#)
- [Odpovědnost za škodu](#)
- [Konkurs \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Mzda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Oddlužení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Význam řízení](#)
- [Vzájemné plnění \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Věcná příslušnost](#)