

## Smlouva o převodu vlastnictví

Vzhledem k tomu, že právní předpisy, platné v době existence tzv. socialistického společenského vlastnictví, nevázaly platnost ani účinnost smlouvy o převodu vlastnictví, uzavřené mezi socialistickými organizacemi na zápis do evidence nemovitostí, ani na registraci smlouvy státním notářstvím, sama skutečnost, že společenská organizace nebyla v evidenci nemovitostí (jejíž operát byl později převzat do katastru nemovitostí) zapsána jako vlastnice, nevyklučovala její vlastnictví.

Vzhledem k tomu, že právní předpisy, platné v době existence tzv. socialistického společenského vlastnictví, nevázaly platnost ani účinnost smlouvy o převodu vlastnictví, uzavřené mezi socialistickými organizacemi na zápis do evidence nemovitostí, ani na registraci smlouvy státním notářstvím, sama skutečnost, že společenská organizace nebyla v evidenci nemovitostí (jejíž operát byl později převzat do katastru nemovitostí) zapsána jako vlastnice, nevyklučovala její vlastnictví. To, že taková společenská organizace nebyla zapsána v evidenci nemovitostí jako vlastnice, proto samo o sobě nevyklučuje, že společenská organizace byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že vlastníci byla.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.2.2001, sp.zn. 22 Cdo 2651/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o určení vlastnictví, vedené u Okresního soudu v Litoměřicích pod sp. zn. 8 C 55/96, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. května 1999, čj. 11 Co 587/98-67, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 13. května 1999, čj. 11 Co 587/98-67, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Litoměřicích rozsudkem ze dne 29. dubna 1998, čj. 8 C 55/96-41, určil, "že vlastníkem domu čp. 263 se stavební parcelou č. 69 o výměře 374 m<sup>2</sup> v obci a k. ú. L., je žalobce Akademie J. v L.". Dále rozhodl o nákladech řízení.

Mezi účastníky bylo sporné, zda došlo k převodu vlastnického práva ke shora uvedeným nemovitostem, a to na základě hospodářské smlouvy č. 3/1983, uzavřené jejich právnímu předchůdci. Okresní soud vyšel z obsahu hospodářské smlouvy č. 3/1983 o bezúplatném převodu vlastnictví národního majetku podle § 349 zákona č. [109/1964](#) Sb. ve znění, platném do 30. 6. 1988 (dále jen "hospodářský zákoník"), uzavřené mezi bývalým odborem kultury Okresního národního výboru v L. jako předávajícím a bývalým okresním výborem Socialistické akademie v L. jako přejímajícím, jejichž zástupci tuto smlouvu podepsali 13. 9. 1983, resp. 22. 9. 1983 s tím, že se nemovitost, označená jako "budova T. náměstí čp. 263, třída I", převáděla k 13. 9. 1983 a její zůstatková cena činila 184.063,22 Kčs. Dále přihlédl k obsahu notářského zápisu sp. zn. N 71/96, NZ 69/96 z 27. 3. 1996, obsahujícímu prohlášení M. Š., předsedy bývalého okresního výboru Socialistické akademie ČSSR v L., že spolu s

tehdejší tajemníkem uvedené organizace J. K. uzavřeli s bývalým odborem kultury Okresního národního výboru v L. 13. 9. 1983 shora uvedenou hospodářskou smlouvu, na jejímž základě přešly předmětné nemovitosti do vlastnictví právního předchůdce žalobkyně. Vedle toho vyšel z obsahu vyúčtování různých prací při opravách budovy, faktur za služby, z dokladů o pojistném a dani z nemovitostí, placených žalobkyní. Uzavřel, že žalobkyně včetně jejího právního předchůdce měla předmětné nemovitosti v držbě nepřetržitě po dobu delší než 10 let, při tom byla přesvědčena, že je jejich vlastníci, jako taková o nemovitosti pečovala a vystupovala navenek, a proto k nim vlastnické právo vydržela.

Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudkem ze dne 13. května 1999, čj. 11 Co 587/98-67, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, s jeho právními závěry se však neztotožnil. Konstatoval, že v době uzavření smlouvy č. 3/1983 byly předmětné nemovitosti v tzv. státním socialistickém vlastnictví a ve správě Okresního národního výboru v L. Hospodářský zákoník v § 347 - § 349 upravoval jednak převod správy, jednak převod vlastnictví národního majetku hospodářskou smlouvou. Z obsahu zmíněné hospodářské smlouvy neplyne, jak dovodil soud prvního stupně, že šlo o převod vlastnictví národního majetku ve smyslu § 349 hospodářského zákoníku, ale šlo o převod správy národního majetku podle § 347 téhož zákona. Formulář hospodářské smlouvy, který byl v daném případě použit, sloužil jak k převodům vlastnictví, tak správy národního majetku. Že se jednalo o převod správy a nikoliv o převod vlastnictví vyplývá z bodu 2. hospodářské smlouvy č. 3/1983, v němž je uvedeno, že se k 13. 9. 1983 převádí správa majetku uvedeného pod bodem 1., přičemž z podtrženého údaje pod bodem 3. plyne, že byla převáděna správa majetku "bezplatně dohodou". Bod 4. formuláře, týkající se převodu vlastnictví, je proškrtnut. Za pochybné považoval odvolací soud i oprávnění bývalého odboru kultury Okresního národního výboru v L. k uzavření předmětné hospodářské smlouvy, stejně jako oprávnění okresního výboru Socialistické akademie v L. Konstatoval, že žalobkyně předmětné nemovitosti nevydržela. Vyšel z ustanovení § 135a občanského zákoníku (dále jen "ObčZ") ve znění zákona č. [131/1982](#) Sb. a uzavřel, že vlastnické právo k věci mohla vydržet toliko fyzická osoba, nikoliv tedy organizace, a předmětem vydržení byla jen věc, která mohla být předmětem osobního vlastnictví. Od doby účinnosti zákona č. [509/1991](#) Sb., kterým byl novelizován ObčZ, mohla vydržet vlastnické právo k věci i právnická osoba, avšak desetiletá vydržecí lhůta, počítaná od uvedené změny zákona, tedy od 1. 1. 1992, dosud neuplynula. Žalobkyně nadržela nemovitosti v dobré víře, že je jejich vlastníci, pokud věděla, že je v katastru nemovitostí veden jako vlastník nemovitostí žalovaný.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ OSŘ a z jehož obsahu je zřejmé, že uplatňuje dovolací důvody uvedené v § 241 odst. 3 písm. c/ a d/ OSŘ. Cituje zásadní ustanovení Listiny základních práv a svobod, ObčZ a OSŘ týkající se nedotknutelnosti a ochrany vlastnictví s tím, že rozhodnutí odvolacího soudu je v rozporu s jejich duchem. Ve věci bylo třeba vyhodnotit ustanovení § 349 hospodářského zákoníku ve znění platném v roce 1983 a prováděcí vyhlášku č. [156/1975](#) Sb., která byla zrušena vyhláškou č. [90/1984](#) Sb. až dnem 1. 1. 1985. Podle § 349 hospodářského zákoníku platilo pro hospodářské smlouvy o převodu vlastnictví národního majetku mimo obvyklé hospodaření (§ 69 odst. 3 hospodářského zákoníku) ustanovení § 347 hospodářského zákoníku. Odvolací soud při tom zřejmě přehlédl § 5 odst. 4 vyhlášky č. [86/1977](#) Sb. Zmíněná zákonná ustanovení na daný případ nesprávně aplikoval, věc neposoudil komplexně a nesprávně zhodnotil právní normy účinné v době pro věc rozhodnou, tedy od 1. 9. 1983 do 18. 3. 1996. Dovolatelka dále upozorňuje na formy tzv. socialistického společenského vlastnictví, kterými bylo vlastnictví státní, družstevní a vlastnictví společenských organizací, přičemž právní řád umožňoval převody vlastnictví i mezi subjekty působícími v rámci politických struktur a bylo tedy možné, aby okresní národní výbor převedl vlastnictví k nemovitostem na jiný socialistický subjekt, přičemž socialistická akademie měla právní

subjektivitu. Odkazuje na listinné důkazy - hospodářskou smlouvu, notářský zápis a další - z nichž je zřejmé, že v dané věci nešlo o převod správy, ale o převod vlastnictví národního majetku, přičemž byla prokázána právní subjektivita jak "SAK ČSSR", tak i "Akademie J."; z toho je zřejmé, že má zato, že zjištění odvolacího soudu (byť nikoliv výslovně vyjádřené, nicméně z odůvodnění rozsudku jednoznačně vyplývající) o tom, že vůle účastníků smlouvy nesměřovala k převodu vlastnictví, nemá oporu v provedeném dokazování. Navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud provedl řízení o dovolání podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (hlava první, bod 17 zák. č. [30/2000](#) Sb.), a po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., že jsou uplatněny dovolací důvody uvedené v § 241 odst. 3 písm. c/, d/ o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání důvodným.

V nalézacím řízení byla posuzována především otázka, zda k převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem na žalobce došlo na základě hospodářské smlouvy č. 3/1983. Odvolací soud dospěl k závěru, že tomu tak nebylo, neboť ze smlouvy vyplývá, že v ní vyjádřená vůle účastníků nesměřovala k převodu vlastnictví, ale k převodu správy národního majetku. Pokud dovolatel namítá nesprávnost tohoto zjištění, zpochybňuje správnost hodnocení důkazů odvolacím soudem, a nepřímou i soudem prvního stupně, který rozsudek příznivý pro dovolatele neopřel o to, že došlo k platnému převodu, ale o vydržení vlastnického práva žalobcem.

Podle § 23 odst. 1 zák. č. [109/1964](#) Sb., hospodářského zákoníku, ve znění platném v době uzavření předmětné smlouvy, tedy k 13. 9. 1983, k platnosti smluv a jiných dohod socialistických organizací se vyžaduje písemná forma, není-li v dalších ustanoveních tohoto zákona nebo prováděcích předpisech stanoveno jinak. K platnosti ostatních právních úkonů socialistických organizací se vyžaduje písemná forma jen v případech stanovených právními předpisy.

Podle § 132 o. s. ř. hodnotí důkazy soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Dovolací soud může hodnocení důkazů provedené soudem v nalézacím řízení přezkoumávat jen tehdy, pokud je toto hodnocení v rozporu s pravidly logického myšlení. Podle konstantní judikatury dovolacího soudu je pro posouzení určitosti smlouvy o převodu nemovitostí je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě i v případě, že účastníkům bylo zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem převodu. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně ("proti všem"), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle.

V dané věci nelze než přisvědčit odvolacímu soudu, že z formulací předmětné hospodářské smlouvy nelze dovodit vůli předávající organizace převést vlastnictví k věci. Výklad obsahu písemné smlouvy, který provedl odvolací soud, není v rozporu s pravidly logického myšlení a vypořádává se se všemi údaji ve smlouvě uvedenými. Pokud pak v písemné smlouvě nebyla vyjádřena jednoznačná vůle převést vlastnictví k věci, nemohlo k převodu dojít bez ohledu na to, že právní řád takový převod

umožňoval a že zástupci jednajících organizací snad mohli o takový převod usilovat. Proto je i právní posouzení, navazující na uvedené zjištění odvolacího soudu týkajícího se obsahu projevené vůle, že na základě předmětné smlouvy k převodu vlastnictví nedošlo, věcně správné bez ohledu na to, že převod věci ve státním socialistickém vlastnictví do vlastnictví společenské organizace skutečně možný byl (§ 69 odst. 3, § 349 hospodářského zákoníku), a také bez ohledu na to, zda mohlo jít o převodu správy národního majetku v případě, kdy nabyvatelem měla být společenská organizace. O převodu stavební parcely, která v hospodářské smlouvě vůbec nebyla uvedena, nelze uvažovat. Rozsudek odvolacího soudu je v této části správný a dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. c/ a d/ zde není dán.

Dovolací soud však nesdílí právní názor odvolacího soudu na posouzení možného vydržení nemovitosti žalobkyní (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2000, sp. zn. 22 Cdo 2570/98, publikovaný v časopisu Právní rozhledy č. 8/2000). V projednávané věci byla držitelem právnícká osoba, která až do 1. 1. 1992, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku, provedená zákonem č. [509/1991](#) Sb., nebyla způsobilým subjektem vydržení. Podle § 132a odst. 1 občanského zákoníku (ObčZ) ve znění, platném do 31. 12. 1991 je oprávněným držitelem (zákon tohoto pojmu sice neužil, ale je zřejmé, že o něj jde) ten, kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. Subjektem oprávněné držby mohl být občan i právnícká osoba; zákon žádný subjekt práva z držby nevyklučoval (viz spojení "kdo s věcí nakládá..."). Oprávněná držba právnícké osoby nemohla v důsledku úpravy vydržení, obsažené v § 135a ObčZ, vyústit v nabytí vlastnictví. Novela občanského zákoníku, provedená zákonem č. [509/1991](#) Sb., umožnila i právníckým osobám nabývat vlastnické právo vydržením. Vlastníkem nemovitosti se tak od 1. 1. 1992 stane právnícká osoba, která má nemovitost v oprávněné držbě nepřetržitě po dobu deseti let, a to i v případě, že se stala oprávněným držitelem před 1. 1. 1992. Do vydržecí doby je třeba započít i dobu oprávněné držby, vykonávané před tímto dnem. Rozhodnutí odvolacího soudu, které vychází z jiného právního názoru, tak spočívá na nesprávném právní, posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ OSŘ).

Odvolací soud vyšel též z toho, že žalobkyně nebyla oprávněnou držitelkou sporných nemovitostí, neboť zjistila, že nebyla v katastru nemovitostí zapsána jako vlastnice. Žalobkyně tak nemohla být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníci drženy nemovitostí. Toto zjištění vychází z nesprávného právního posouzení.

Právní předpisy, platné v době existence tzv. socialistického společenského vlastnictví, nevázaly platnost ani účinnost smlouvy o převodu vlastnictví, uzavřené mezi socialistickými organizacemi na zápis do evidence nemovitostí, ani na registraci smlouvy státním notářstvím. Podle § 11 odst. 1 zákona č. [109/1964](#) Sb., hospodářského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, platného v době uzavření předmětné smlouvy, nabývá-li se do socialistického společenského vlastnictví smlouvou věc, přechází vlastnické právo, není-li stanoveno nebo dohodnuto jinak, převzetím věci. Proto skutečnost, že společenská organizace nebyla v evidenci nemovitostí (jejíž operát byl později převzat do katastru nemovitostí) zapsána jako vlastnice, nevyklučovala její vlastnictví. To, že žalobkyně nebyla zapsána v evidenci nemovitostí jako vlastnice, proto samo o sobě nevyklučuje, že byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že vlastníci byla.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 o. s. ř., věta za středníkem) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).

## Další články:

- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)