

Sporný vztah z užívání nemovitosti

Sporný a neuzavřený právní vztah z užívání nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, mezi (spolu)vlastníkem a osobou užívající nemovitost po určitou dobu nikoli z titulu spoluvlastnického práva, se posoudí jako vztah mezi podílovými spoluvlastníky, jestliže se uživatel stal podílovým spoluvlastníkem nemovitosti se zpětnými účinky podle § 2 odst. 3 zákona č. [265/1992](#) Sb., jež pokrývají uvedenou dobu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 3843/2007, ze dne 21.10.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce L. M., zastoupeného advokátem, proti žalovanému R. M., zastoupenému advokátkou, o zaplacení částky 40 000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 10 C 65/2002, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, ze dne 22. února 2007, č. j. 23 Co 339/2006-228, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, ze dne 22. února 2007, č. j. 23 Co 339/2006-228, a rozsudek Okresního soudu v Pardubicích ze dne 23. února 2006, č. j. 10 C 65/2002-180, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Pardubicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Pardubicích (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. února 2006, č. j. 10 C 65/2002-180, zamítl návrh, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit každému ze žalobců částku 20 000,- Kč s 10 % úrokem z prodlení ode dne podání žaloby do zaplacení. Dále rozhodl o nákladech řízení. Částka 40 000,- Kč představuje úhradu za užívání níže označených nemovitostí za dobu od 11. 3. 2000 do 11. 3. 2002.

Soud prvního stupně zjistil, že v uvedené rozhodné době byli podílovými spoluvlastníky objektu bydlení č. p. 32 a pozemků parcelních čísel 23, 21 a 24 v kat. území S. Ž. (LV č. 305) žalobce L. M. a původně také žalovaní V. M. a A. M. Podílovými spoluvlastníky zemědělské usedlosti bez čísla popisného a čísla evidenčního a pozemků parcelních čísel 239 a 22 v tomtéž kat. území (LV č. 422) byli E. M., původní druhá žalobkyně, V. M. a A. M. Darovací smlouvou z 19. 4. 2005 žalobce L. M. nabyl od E. M. spoluvlastnický podíl k nemovitostem zapsaným na LV č. 422. Žalovaný R. M. nabyl spoluvlastnické podíly V. M. a A. M. darovací smlouvou z 15. 9. 1999, vklad spoluvlastnického práva R. M. do katastru nemovitostí podle této smlouvy byl proveden až v roce 2005, právní účinky vkladu však vznikly zpětně ke dni 28. 9. 1999. Stávajícími podílovými spoluvlastníky označených nemovitostí jsou tak žalobce L. M. a žalovaný R. M. V roce 1991 došlo mezi spoluvlastníky nemovitostí V. M., A. M. a Ing. L. M., právním předchůdcem L. M. a E. M., a žalovaným k uzavření ústní smlouvy o bezplatném užívání označených nemovitostí žalovaným, který se zavázal na vlastní náklady provádět jejich opravy a údržbu. V roce 1999 za účasti spoluvlastníků V. M., A. M., R. M., Ing. L. M. a L. M. bylo většinovými spoluvlastníky „odsouhlaseno, že žalovaný bude dále užívat bezplatně pouze za provádění oprav a údržby nemovitosti tvořící zemědělskou usedlost ve S. Ž.“. Ze znaleckého posudku Ing. J. K. soud zjistil, že v rozhodném období by obvyklé nájemné za užívání předmětných nemovitostí činilo částku 89 100,- Kč a náklady na opravy a údržbu nemovitostí částku 83 800,- Kč. Soud prvního stupně žalobu zamítl z důvodu, že žalovaný v době od 11. 3. 2000 do 11. 3. 2002 užíval předmětné nemovitosti na základě platné smlouvy bezplatně.

Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, jako soud odvolací k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 22. února 2007, č. j. 23 Co 339/2006-228, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými závěry soudu prvního stupně a za správný považoval i jeho právní závěr o tom, že ani v důsledku zpětných účinků vkladu darovací smlouvy do katastru nemovitostí nelze na žalovaného v době od 11. 3. 2000 do 11. 3. 2002 pohlížet jako na jednoho ze spoluvlastníků předmětných nemovitostí. S poukazem na tvrzení žalovaného, svědecké výpovědi V. a A. M. a obsah prohlášení Ing. L. M. o tom, „že pronajímá bezplatně svůj podíl zemědělské usedlosti žalovanému R. M. se závazkem provádět veškeré opravy a udržovací práce na této usedlosti“, odvolací soud uvedl, že použití formulace „pronajímá“ nemůže žalovaného ve vztahu k předmětným nemovitostem kvalifikovat jako jejich nájemce, ale že s ohledem na obsah této listiny a okolnosti listinu doprovázející „mělo jít spíše o faktické bezplatné bez časového určení přenechání usedlosti do užívání bez uzavření zvláštního smluvního vztahu obdobné dřívější výprose podle § 974 OZO“. Podle odvolacího soudu pro posouzení způsobu hospodaření s nemovitostmi, vyjma prasečnicku (odlišné spoluvlastnické poměry vylučující rozhodnutí většinou), v rozhodném období je podstatná dohoda většinových spoluvlastníků za přítomnosti menšinového spoluvlastníka z roku 1999. Za správný považoval odkaz žalovaného na právní závěry vyslovené v nálezu Ústavního soudu ČR ve věci sp. zn. II. ÚS 471/05, na podkladě nichž odvolací soud dovodil, že pokud se V. a A. M. prostřednictvím svého syna R. M. „ujali vlády nad zemědělskou usedlostí“, kterou v rozhodné době také spoluvlastnili žalobce a E. M., „lze vzájemné nároky z takto nastoleného vztahu vyvozovat toliko jen v rámci existujícího okruhu spoluvlastníků“. Nemůže tak být opodstatněný požadavek žalobce na poskytnutí náhrady podle § 137 odst. 1 ObčZ, který nesměřuje proti ostatním podílovým spoluvlastníkům.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodů, že řízení je postiženou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Zásadní právní význam rozhodnutí odvolacího soudu žalobce spatřuje v tom, „že základní právní otázku řeší v rozporu s hmotným právem a že právní otázka je odvolacími soudy rozhodována rozdílně. Podle žalobce je pro rozhodnutí rozhodující otázka, zda v předmětné době od 11. 3. 2000 do 11. 3. 2002 byl žalovaný spoluvlastníkem nemovitostí (vyjma tzv. prasečnicku), když k uzavření darovací smlouvy žalovaným došlo 15. 9. 1999 a vklad vlastnického práva podle této smlouvy byl katastrálním úřadem povolen v roce 2005. Žalobce setrval na svém stanovisku, že žalovaný v předmětném období byl spoluvlastníkem nemovitostí. Uvedl, že závěry vyslovené v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 20 Cdo 2666/99, odvolací soud nesprávně interpretoval, naopak ty podporují tvrzení žalobce. Dále namítl, že „pokud by existoval nějaký obligační vztah žalovaného k předmětným nemovitostem, tento vztah zanikl konfuzí zpětně k datu podání návrhu na vklad po vložení jeho práva vlastnického, zpětně je třeba na žalovaného pohlížet jako na vlastníka a jeho (případný) vztah uživatele z obligačního vztahu se stává typickým právním důvodem, který odpadl, resp. byl zpětně zkonsumován právem absolutním“. Vady řízení spočívají v tom, že odvolací soud vynesl překvapivé rozhodnutí, aniž žalobce poučil o právním názoru soudu, neprovedl navržené důkazy zpochybňující věrohodnost svědků a skutkový stav byl soudem zkreslen pro podporu rozhodnutí. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Podle čl. II. - přechodná ustanovení, bodu 12 zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 7. 2009 (vyjma ustanovení čl. I bodů 69, 71 a 100, ustanovení čl. XIII a ustanovení čl. XVII bodu 1, která nabývají účinnosti 23. 1. 2009), dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno.

Dovolací soud proto při projednání dovolání postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném do novely provedené zákonem č. [7/2009](#) Sb., neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno dne 22. února 2007.

Nejvyšší soud České republiky (dále „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, se především zabýval dovoláním z hlediska jeho přípustnosti.

Podle § 236 odst. 1 občanského soudního řádu (dále „o. s. ř.“) lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 o. s. ř. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 o. s. ř., podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je v rozporu s hmotným právem, poněvadž na řešení věci dopadající ustanovení - § 2 odst. 3 zák. č. [256/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, podle kterého „právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu“, nebylo na zjištěný skutkový stav věci aplikováno správně. Dovolání je tak přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Dovolací soud vychází z právního názoru Ústavního soudu uvedeného v jeho rozhodnutí - nález ze dne 22. května 1997, sp. zn. IV. ÚS 332/96, publikovaného ve Sb. nálezů a usnesení svazek 8 nález č. 63, v němž tento soud mimo jiné řešil odpovědnost vlastníka nemovitosti (převodce) za nedodržení povinnosti provést na ní zabezpečovací práce stanovené mu správním orgánem v prosinci 1994 se lhůtou k jejímu splnění do konce února 1995, jestliže adresát tohoto rozhodnutí (t. j. převodce) předmětnou nemovitost prodal kupní smlouvou z listopadu 1993 jiné osobě (nabyvateli), přičemž návrh na vklad změny vlastnického práva byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu v lednu 1994 a zápis vkladu byl proveden v červnu 1995. Převodci byla za nedodržení uvedené povinnosti uložena pokuta rozhodnutím správního úřadu potvrzeného příslušným okresním úřadem v červenci 1995. V citovaném nálezu Ústavní soud uvedl: „Jak vyplývá z výše uvedeného popsání sporného případu, byl po uzavření smlouvy o převodu nemovitosti zapsán v katastru, a to zcela v souladu s právem, původní vlastník - tedy stěžovatel (převodce). Jenom on byl oprávněn např. vybírat nájemné, povinen platit daně či pojištění, jenom on byl adresátem správních rozhodnutí týkajících se převáděné nemovitosti. Tento stav trval až do vkladu. Vkladem však nastává a nastala situace, kdy se za vlastníka považuje nabyvatel, a to již od okamžiku doručení návrhu na vklad, v projednávaném případě tedy od 18. 1. 1994. Od tohoto data je tedy jenom on např. oprávněn vymáhat nezaplacené nájemné, ale může také naopak požadovat, aby mu původní vlastník přijaté nájemné jako bezdůvodné obohacení vydal. Na druhé straně se sám stává povinným k placení daně z nemovitosti i za období před rozhodnutím katastrálního úřadu. Vstupuje prostě do všech práv a povinností původního vlastníka, týkajících se dotčené nemovitosti za období od doručení návrhu na vklad do rozhodnutí o něm. Nevstupuje však do práv původního vlastníka za období před podáním návrhu na vklad, neboť není právním nástupcem prodávajícího (pokud to zákon v konkrétním případě nestanoví). Jde tedy o zvláštní konstrukci právního nástupnictví. Bude proto věcí soudu, aby se v

novém řízení vypořádal s otázkou právního nástupnictví v oblasti veřejného práva...“.

Podle dovolacího soudu, jenž sdílí citovaný názor Ústavního soudu, jeho aplikace na souzený případ vede k závěru, že žalovaný jako nabyvatel spoluvlastnického podílu na předmětných nemovitostech se od okamžiku doručení návrhu na vklad svého (spolu)vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu (28. 9. 1999) stal (zpětně) ve vztahu k ostatním podílovým spoluvlastníkům oprávněným a povinným při výkonu spoluvlastnických práv a povinností z hlediska § 137 odst. 1 obč. zák. Uvedené nemovitosti -zpětně posuzováno - užíval již z titulu spoluvlastnického práva. Názor odvolacího soudu o tom, že požadavek žalobce na poskytnutí náhrady nemůže být opodstatněným, jestliže směřuje proti žalovanému, ač v době rozhodné, t. j. od 11. 3. 2000 do 11. 3. 2002, nebyl podílovým spoluvlastníkem, není proto správný, poněvadž v době rozhodování soudu již platila zákonná fikce podle § 2 odst. 3 zák. č. [256/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, že v uvedené době podílovým spoluvlastníkem byl.

Pokud odvolací soud vycházel z právního názoru uvedeného v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 2666/99, publikovaného v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck Praha, pod č. C 670, nešlo o správnou interpretaci či aplikaci uvedeného rozhodnutí na danou věc. V něm šlo o řešení poněkud jiné právní otázky ve skutkově jiných poměrech, a to otázky platnosti či účinnosti výpovědi z nájmu nebytových prostor, jestliže žalovaný jako osoba nájem vypovídající v době, kdy výpověď učinil, ještě nebyl pronajímatelem (vlastníkem) nebytových prostor, neboť do té doby nebylo rozhodnuto příslušným katastrálním úřadem o vkladu vlastnického práva v jeho prospěch.

Citované rozhodnutí bylo publikováno s těmito právními větami:

- 1) Právní (zpětné) účinky vkladu vlastnického práva nastávají jen na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým bylo návrhu na vklad vyhověno.
- 2) Nájemce nebytových prostor nemůže být z hlediska naplnění výpovědního důvodu podle § 9 odst. 2 písm. b) zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v prodlení s placením nájemného nabyvateli nemovitosti, v níž se nebytové prostory nacházejí, dříve, než nabude právní moci rozhodnutí, jímž příslušný katastrální úřad vyhověl návrhu na vklad vlastnického práva k převáděné nemovitosti.

Právní názor vyjádřený uvedenými větami není v rozporu s výše uvedeným právním názorem Ústavního soudu, neboť z nich, jinými slovy řečeno, vyplývá, že ke změně vlastnického práva na základě jeho převodu nemůže dojít bez (kladného) rozhodnutí katastrálního úřadu a že před takovým rozhodnutím se nájemce nemohl dostat do prodlení s placením nájemného ve vztahu k (novému) vlastníku či pronajímateli nemovitosti (po takovém rozhodnutí ano). Rozdílnost v posuzování obou případů tkví v tom, že v uvedené věci šlo o posouzení platnosti právního úkonu v době, kdy ho žalovaný učinil, zatímco v dané věci, jde o zpětné posouzení právního vztahu mezi účastníky, který přetrval do doby po provedení vkladu ve prospěch žalovaného a z něhož má být teprve plněno. Jestliže v té době byl uvedený právní úkon absolutně neplatný, nemohl se v důsledku zákonné fikce stát platným později. Dovolací soud akceptuje názor, že „výpověď z nájmu věci může dát nájemci jen pronajímatel, výpověď z pracovního poměru může dát zaměstnanci jen jeho stávající zaměstnavatel, práva z odpovědnosti za vady prodané věci uplatňuje kupující apod. Jestliže by některý z uvedených právních úkonů učinila jiná osoba, která by nebyla nositelem odpovídajících práv, nebyl by tento právní úkon platný“ - viz článek o legitimaci k právním úkonům a důsledku jejího nedostatku se zaměřením na osoby oprávněné v restituci publikovaný v Právních rozhledech č. 4/1997, str. 194. Ostatně tak jako jsou v zásadě relevantní a právního nástupce zavazující platné právní úkony, které učiní převodce ohledně převáděné věci v době před vkladem do katastru nemovitostí, tak nejsou relevantními takové právní úkony, které učinil neplatně z hlediska § 37 a násl. obč. zák.

Lze uzavřít, že sporný a neuzavřený právní vztah z užívání nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, mezi (spolu)vlastníkem a osobou užívající nemovitost po určitou dobu nikoli z titulu spoluvlastnického práva se posoudí jako vztah mezi podílovými spoluvlastníky, jestliže se uživatel stal podílovým spoluvlastníkem nemovitosti se zpětnými účinky podle § 2 odst. 3 zákona č. [265/1992](#) Sb., jež pokrývají uvedenou dobu.

Z výše uvedených důvodů dovolacímu soudu proto nezbylo, než rozsudek odvolacího soudu zrušit, a protože důvod, pro který byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i jeho rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)