

Uplatnění nároků vlastníka u soudu

Uplatnění nároků vlastníka u soudu nemůže bránit skutečnost, že jako vlastník je v katastru nemovitosti zapsána jiná osoba než on. Vlastnické právo k nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, nelze sice bez vkladu do katastru převést, avšak existence tohoto práva není na údajích katastru závislá.

Uplatnění nároků vlastníka u soudu nemůže bránit skutečnost, že jako vlastník je v katastru nemovitosti zapsána jiná osoba než on. Vlastnické právo k nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, nelze sice bez vkladu do katastru převést, avšak existence tohoto práva není na údajích katastru závislá.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2000, sp.zn. 22 Cdo 389/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o vyklizení nemovitostí, vedené u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 4 C 1022/96, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19. prosince 1997, č. j. 5 Co 2817/97-88, tak, že rozsudky Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19. prosince 1997, č. j. 5 Co 2817/97-88, a Okresního soudu v Písku ze dne 21. srpna 1997, č. j. 4 C 1022/96-47 se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Písku k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací shora označeným rozsudkem potvrdil rozsudek Okresního soudu v Písku ze dne 21. srpna 1997, č. j. 4 C 1022/96-47, ve znění, že „návrh se žádostí, aby odpůrce byl uznán povinným vyklidit a vyklizený předat navrhovateli dům čp. 2144 se stav. parcelou č. 1467/3 - zastavěná plocha o výměře 463 m² v k.ú. P., se zamítá“. Dále rozhodl, že proti svému rozsudku dovolání nepřipouští.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce se 23. 3. 1991 stal na základě provedené dražby vlastníkem předmětných nemovitostí a 28. 6. 1991 uzavřel se žalovaným hospodářskou smlouvu, kterou mu tyto nemovitosti prodal. Tato smlouva nebyla státním notářstvím k 31. 12. 1992 registrována. Žalobou podanou 26. 7. 1995 se žalobce domáhal u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 6 C 642/95 určení vlastnictví k předmětným nemovitostem; této žalobě soud vyhověl s tím, že smlouva, na jejímž základě měl žalovaný nabýt vlastnického práva, nebyla registrována státním notářstvím ani dosud nebyla vložena do katastru nemovitostí. V průběhu řízení ve věci sp. zn. 6 C 642/95 podal žalovaný návrh na vklad uvedené smlouvy do katastru nemovitostí a po skončení soudního řízení, 11. 6. 1997, Katastrální úřad v P. pravomocně povolil na základě uvedené smlouvy vklad vlastnického práva pro žalovaného. Právní účinky vkladu smlouvy do katastru nemovitostí nastaly ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu (4. 3. 1996).

Na základě výsledku řízení o povolení vkladu předmětné smlouvy do katastru nemovitostí byl tedy žalovaný v době rozhodování soudů v projednávané věci sp. zn. 4 C 1022/96 podle údajů v katastru vlastníkem sporných nemovitostí. Soud prvního stupně konstatoval, že v řízení o žalobě na vyklizení nemovitostí nelze jako předběžnou otázku zkoumat neplatnost kupní smlouvy, pokud byla vložena do katastru nemovitostí v souladu s § 5 odst. 2 zákona č. [265/1992](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, když podle § 11 téhož zákona ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti tohoto zákona, je v dobré víře, že stav v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci. Podotkl, že otázka platnosti předmětné smlouvy byla jako předběžná zkoumána ve věci vedené pod sp. zn. 6 C 642/95, a zde bylo zjištěno, že smlouva uzavřená mezi účastníky řízení 28. 6. 1991 je platná. Vzhledem k tomu, že jako vlastník sporných nemovitostí je v katastru nemovitostí veden žalovaný a vlastnictví žalobce nebylo soudem určeno, žalobu zamítl.

Na základě odvolání žalobce rozhodoval ve věci Krajský soud v Českých Budějovicích, který převzal skutkové i právní závěry soudu prvního stupně. Konstatoval, že základní podmínkou vlastnické žaloby na vyklizení je prokázání vlastnictví žalobce k nemovitostem a tato podmínka splněna nebyla. Je nepochybné, že účastníci řízení uzavřeli kupní smlouvu ohledně sporných nemovitostí a ta byla vložena do katastru nemovitostí. Podle § 133 odst. 2 občanského zákoníku se vlastnictví nemovitostí nabývá vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Smlouva o převodu nemovitostí, jichž se vyklizení týká, byla do katastru nemovitostí vložena rozhodnutím správního orgánu, z něhož soud vychází (§ 135 odst. 2 o. s. ř.) a které nemůže přezkoumávat. Soud se může zabývat toliko otázkou platnosti předmětné smlouvy, do katastru nemovitostí vložené, ale posuzovat platnost smlouvy lze jen v takovém vlastnickém sporu, ve kterém má být určeno vlastnictví k nemovitostem jinému subjektu, než kterému plyne z vkladu do katastru nemovitostí. Platnost smlouvy o převodu nemovitosti nemůže být zkoumána v řízení o žalobě na vyklizení nemovitosti. V řízení o žalobě na vyklizení je nutno prokazovat vlastnictví a jestliže je prokázáno vkladem do katastru nemovitostí pro osobu jinou, než pro žalobce, je třeba žalobu zamítnout. Předběžně lze řešit otázku platnosti smlouvy o převodu nemovitostí, která byla vložena do katastru nemovitostí, jen v takovém řízení, kde se výsledek zkoumání platnosti smlouvy projeví v určovacím výroku rozsudku soudu o vlastnictví. Rozsudek s takovým výrokem je listinou, kterou lze dosavadní zápis v katastru nemovitostí odstranit, a je též listinou, kterou lze do katastru zapsat. Jestliže by se však vyřešení předběžné otázky o platnosti smlouvy ve výroku takto neprojevilo, jako je tomu v řízení vedeném k žalobě na vyklizení, je nutno ze správního rozhodnutí o vkladu smlouvy do katastru nemovitostí vycházet. Pokud by vklad byl proveden na základě neplatné smlouvy, bylo by nutno dosáhnout takového rozhodnutí soudu, které by bylo možno do katastru nemovitostí zapsat a tím odstranit původní zápis o vkladu smlouvy do katastru nemovitostí. Pak teprve by měl žalobce aktivní legitimaci k žalobě na vyklizení, pokud by nový zápis k katastru nemovitostí vyzněl v jeho prospěch. V současné době však zápis v katastru nemovitostí (vklad smlouvy) svědčí ve prospěch žalovaného a žalobce tedy nemá aktivní legitimaci k žalobě na vyklizení. Důkazem o vlastnictví žalobce ke sporným nemovitostem není ani dřívější rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích z 2. 10. 1996 č. j. 5 Co 1961/96-76, byť jím bylo určeno, že vlastníkem předmětných nemovitostí je žalobce. Tento rozsudek byl totiž vyhlášen dříve, než bylo vydáno rozhodnutí o vkladu smlouvy do katastru nemovitostí, tedy za situace, že žalobce byl dosud vlastníkem nemovitostí, protože účinky smlouvy o převodu nemovitostí ke dni vydání tehdejšího rozsudku nenastaly ani podle dřívějších předpisů o registraci smlouvy státním notářstvím, ani podle pozdějších předpisů o vkladu do katastru nemovitostí. Návrhu na připuštění dovolání odvolací soud nevyhověl, protože „rozhodnutí nepovažoval po právní stránce za zásadního významu, neboť vychází ze znění § 133 odst. 2 občanského zákoníku a z účinků vkladu do katastru nemovitostí, jak jsou tímto ustanovením pojímány.“

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., přičemž uplatňuje dovolací důvody uvedené v § 241 odst. 3 písm. b (správně c) a písm. d) o. s. ř. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. spatřuje v tom, že soud prvního stupně, ani soud odvolací, se nezabývaly platností hospodářské smlouvy z 28. 6. 1991, za jakých okolností byla uzavřena a zda účastníci od ní neodstoupili. Těmito skutečnostmi se měl soud zabývat jako otázkou předběžnou ve vztahu k žalobě na vyklizení poté, co katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva pro žalovaného. V době podání žaloby byl dovolatel vlastníkem předmětné nemovitosti a měl naléhavý právní zájem na podané žalobě, jakožto prostředku právní ochrany svého vlastnického práva. K podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí došlo ze strany žalovaného až v průběhu řízení o vyklizení, a proto žalobce neměl důvod žalovat na určení vlastnictví k předmětným nemovitostem. Správní řízení o povolení vkladu neměl možnost jakkoliv ovlivnit, ani do něj zasáhnout. Rozhodnutí o povolení vkladu mu bylo doručeno, přičemž řízení o něm vykazuje nedostatky a vady. Proti tomuto rozhodnutí není přípustný opravný prostředek, takže proti povolení vkladu vlastnictví pro žalovaného do katastru nemovitostí nemá žádnou právní ochranu. V rámci dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. uvádí, že nesouhlasí s právním názorem soudu o nemožnosti řešení předběžné otázky platnosti smlouvy o převodu nemovitosti v řízení o žalobě na vyklizení této nemovitosti. K podání žaloby na vyklizení byl aktivně legitimován. Nemůže mu být dáváno k tíži, že žalovaný po pěti letech od uzavření předmětné hospodářské smlouvy podal návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí, a to až v okamžiku podání žaloby na vyklizení. V době podání žaloby neměl žalobce naléhavý právní zájem na vyvolání řízení o určení vlastnického práva, ve kterém by byla posouzena platnost hospodářské smlouvy, popř. její účinnost s ohledem na § 47 občanského zákoníku. Tato smlouva není určitá ani srozumitelná. Jde o neplatný právní úkon podle § 37 občanského zákoníku, na což upozornil i Zeměměřičský a katastrální inspektorát v Č. B. ve svém rozhodnutí ze 14. 4. 1997 a v této souvislosti odkazuje na § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. [344/1992](#) Sb. v platném znění. a na příslušnou judikaturu. Předmětná smlouva byla uzavřena před účinností zákona č. [265/1992](#) Sb., nebyla registrován, jde o absolutně neplatný právní úkon dle § 39 občanského zákoníku před novelou. Smlouva nenabyla účinnosti, když na daný případ lze aplikovat § 47 občanského zákoníku a platí, že účastníci od smlouvy odstoupili. Důvody neplatnosti smlouvy měly být posouzeny v rámci řízení o vyklizení. Neztotožňuje se s názorem soudu, že pro rozhodnutí ve věci samé je podstatný okamžik povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch žalovaného a posouzení dalších otázek považuje za bezpředmětné a irelevantní. Jde o situaci, kdy osoba, která se považuje za vlastníka předmětné nemovitosti, je zbavena jakékoliv možnosti uplatnit své vlastnické právo soudní cestou. K žalobě na určení vlastnictví v době podání žaloby na vyklizení neměl naléhavý právní zájem. Proto navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 239 odst. 2o. 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.

Protože podle § 239 odst. 2 o. s. ř. může být dovolání připuštěno jen pro řešení právních otázek, je dovolatel oprávněn napadnout rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž byla přípustnost dovolání založena podle tohoto ustanovení, jen z dovolacího důvodu uvedeného v § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.; v dovolání proto nelze uplatnit tvrzení, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (§ 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř.). Proto se dovolací soud tvrzeními dovolatele odpovídajícími tomuto ustanovení nezabýval.

Za otázku, která z daného rozhodnutí činí rozhodnutí po právní stránce zásadního významu, považuje dovolací soud otázku, zda se osoba, která tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti, může v případě, že v katastru nemovitostí je jako vlastník uveden někdo jiný, domáhat vydání (vyklizení) věci, anebo zda může takovou žalobu úspěšně uplatnit až poté, kdy bylo pravomocně určeno, že je vlastníkem této nemovitosti.

Obdobnou problematikou se v souvislosti s odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti zabýval dovolací soud již v rozsudku ze dne 11. června 1998 sp. zn. 1 Odon 26/97, publikovaném v časopise Právní rozhledy č. 8/1998, str. 419 a násl.; v tomto rozhodnutí dospěl k závěru, že v případě, že převodce nemovitosti poté, co vlastnické právo přejde na nabyvatele, od smlouvy o jejím převodu platně odstoupí, může se převodce domáhat přímo vyklizení nemovitosti, aniž by musel nejprve dosáhnout určení, že je vlastníkem této nemovitosti. Rozhodnutí o určení vlastnického práva, které se opírá o § 80 písm. c) o. s. ř., je rozhodnutím deklaratorním, a proto žalobě lze vyhovět jen v případě, že žalobce je v době rozhodování vlastníkem nemovitosti. Je-li však jejím vlastníkem, nic nebrání, aby se domáhal vydání, popřípadě vyklizení věci.

Uplatnění nároků vlastníka u soudu nemůže bránit skutečnost, že jako vlastník je v katastru nemovitosti zapsána jiná osoba než on. Vlastnické právo k nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, nelze sice bez vkladu do katastru převést, avšak existence tohoto práva není na údajích katastru závislá. To ostatně vyplývá i z § 11 zák. č. [265/1992](#) Sb. ve znění zákona č. [90/1996](#) Sb., podle něhož ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Pokud by zákon nepředpokládal, že může být rozdíl mezi skutečným právním stavem a jeho zápisem v katastru nemovitostí, postrádalo by uvedené ustanovení smysl. V platném právu pak není princip tzv. materiální publicity zápisů v katastru proveden tak, aby v některých případech skutečný vlastník musel ustoupit tomu, kdo nabyl pozemek od osoby, která byla v pozemkové knize jako vlastník zapsána, ač jí ve skutečnosti nebyla (tzv. vlastník knihovní), jak tomu bylo do nabytí účinnosti obč. zák. z roku 1950. Platné právo též nezná žalobu na výmaz vkladu; neexistenci této žaloby nelze nahrazovat žalobou na určení vlastnictví k nemovitosti ve stejné anebo obdobné funkci, jakou měla žaloba výmazná podle právních předpisů, platných do roku 1950. Podle současného právního stavu tedy v případě rozporu mezi právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným musí soud vycházet ze skutečného stavu; přitom je oprávněn posuzovat jako předběžné otázky, zda smlouva, na jejímž základě došlo ke vkladu práva je platná, zda došlo k platnému odstoupení od smlouvy nebo ke vznesení námitky relativní neplatnosti, popřípadě k jiným skutečnostem, které mají za následek nesoulad mezi stavem katastru a skutečným stavem. V případě, že žalobce se domáhá vydání věci, kterou žalovanému převedl na základě neplatné, popřípadě zrušené smlouvy, je třeba jeho nárok posoudit podle § 457 obč. zák., podle kterého je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal (skutečností, zda žalobní návrh odpovídá nároku podle tohoto ustanovení se dovolací soud nezabýval, neboť nebyla předmětem dovolacího řízení).

Pokud odvolací soud vyšel z názoru, že nárok na plnění z neplatné smlouvy o převodu nemovitosti může uplatnit jen ten, kdo je jako její vlastník zapsán v katastru nemovitostí, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.).

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 o. s. ř. věta za středníkem); vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo

zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2 o. s. ř.).

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

Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)