

## Vada řízení

Má-li soud za to, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle účastníkova právního názoru, vyzve účastníka, aby v potřebném rozsahu doplnil vylíčení rozhodných skutečností. Pokud tak odvolací soud neučiní, trpí řízení v této části vadou, uvedenou v § 241a odst. 2 písm. a) OSŘ.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1836/2002, ze dne 28.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: A) J. H., B) Z. H., C) D. Č., zastoupených advokátkou, a D) P. Č., proti žalovanému S. L., zastoupenému advokátem, o určení vlastnictví k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Rakovníku pod sp. zn. 3 C 845/98, o dovolání žalovaného a žalobců A), B) a C) proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 3. dubna 2002, č. j. 30 Co 31/2002-181, tak, že dovolání žalovaného zamítl. Rovněž tak Nejvyšší soud České republiky zamítl dovolání žalobců A), B) a C) proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 3. dubna 2002, č. j. 30 Co 31/2002-181, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že byl zamítnut návrh na určení, že žalovaný není vlastníkem nemovitostí - rekreačního domku číslo 0133 ve M. Ž., stavební parcely číslo 295 a ostatní plochy číslo 296 zapsaných na LV číslo 378 a LV číslo 483 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R., a tak, že byl zamítnut návrh na určení, že žalobci D. a P. Č. jsou podílovými spoluvlastníky, a to každý jedné ideální poloviny nemovitostí - stavební parcely číslo 295 a ostatní plochy číslo 296 zapsaných na LV číslo 378 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R.". Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 3. dubna 2002, č. j. 30 Co 31/2002-181, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že byl zamítnut „návrh na určení, že žalobkyně D. Č. je podílovým spoluvlastníkem co do ideální jedné poloviny rekreačního domku číslo evidenční 0133 ve M. Ž.“, Nejvyšší soud České republiky zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil Krajskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobci A) a B) se domáhali určení svého vlastnického práva k nemovitostem uvedeným ve výroku; tvrdili, že 29. 12. 1993 koupili tyto nemovitosti od jejich spoluvlastníků, kteří později přistoupili k žalobě jako žalobci C) a D). Žalobkyně C) však dříve než žalobcům A) a B) prodala sporné nemovitosti žalovanému, který je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník rekreačního domku (vklad smlouvy týkající se pozemků do katastru nebyl proveden); žalobci namítali absolutní neplatnost této smlouvy, a to zejména proto, že jejím účastníkem nebyl žalobce C), který byl spoluvlastníkem převáděných nemovitostí. Žalobci poté změnili žalobní petit tak, že se nadále domáhali, aby bylo určeno, že žalobci A) a B) jsou spoluvlastníky nemovitostí uvedených níže (rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým byl tento návrh zamítnut, nabylo právní moci a věc nebyla předmětem odvolacího přezkumu), dále určení, že žalobci B) a C) jsou podílovými spoluvlastníky sporných nemovitostí, a to každý jedné ideální poloviny. Žalobci dále žádali aby soud určil, že žalovaný není vlastníkem sporných nemovitostí.

Okresní soud v Rakovníku (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. listopadu 2001, č. j. 3 C 845/98-148, výrokem I. zamítl „návrh, aby bylo určeno, že žalobci J. H. a Z. H., jsou vlastníky ve společném jmění manželů nemovitostí - rekreačního domku číslo evidenční 0133 ve M. Ž. se stavební parcelou číslo katastru 295 o výměře 234 m<sup>2</sup> a ostatní plochou číslo katastru 296 o výměře 275 m<sup>2</sup> zapsaných na listu vlastnictví číslo 378 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R.“, výrokem II. určil, „že žalobci D. Č., a P. Č., jsou podílovými spoluvlastníky, a to každý co do jedné ideální poloviny nemovitostí - rekreačního domku číslo evidenční 0133 ve M. Ž. se stavební parcelou číslo katastru 295 o výměře 234 m<sup>2</sup> a ostatní plochou číslo katastru 296 o výměře 275 m<sup>2</sup> zapsaných na listu vlastnictví číslo 378 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R.“, výrokem III. určil, „že žalovaný není vlastníkem nemovitostí - rekreačního domku číslo evidenční 0133 ve M. Ž. na stavební parcele číslo 295, stavební parcely p. č. 295 o výměře 234 m<sup>2</sup> a ostatní plochy číslo katastru 296 o výměře 275 m<sup>2</sup>, zapsaných na listu vlastnictví číslo 378 a na listu vlastnictví číslo 483 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R.“, a výrokem IV. rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně konstatoval, že žalobci A) a B), dožadující se určení, že jsou vlastníky sporných nemovitostí, uzavřeli ohledně nich 29. 12. 1993 kupní smlouvu s prodávající D. Č., která současně zastupovala jako

zákonná zástupkyně svého syna, nezletilého P. Č. Tato kupní smlouva však nebyla vložena do příslušného katastru nemovitostí a proto vlastnictví nemohlo na jejím základě přejít. Soud dále vyšel ze zjištění, že 31. 8. 1993 uzavřel žalovaný s žalobkyní C) kupní smlouvu, podle níž koupil ve výroku uvedený rekreační domek a vklad vlastnického práva byl v katastru nemovitostí proveden 10. 11. 1993. Téhož dne žalovaný s žalobkyní C) uzavřel ještě kupní smlouvu ohledně ideální poloviny stavební parcely č. 295 a parcely č. 296; v tomto případě ale vklad vlastnického práva pro žalovaného nebyl v katastru nemovitostí proveden. Soud prvního stupně uzavřel, že žalovaný se vlastníkem parcel č. 295 a č. 296 nestal, neboť nedošlo ke vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí a jejími spoluvlastníky jsou proto nadále žalobci C) a D). Nestal se ale ani vlastníkem rekreačního domku, když kupní smlouva ohledně něho byla neplatná, neboť při jejím uzavírání byl opomenut spoluvlastník, tehdy nezletilý žalobce D).

Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 3. dubna 2002, č. j. 30 Co 31/2002-181, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. tak, „že návrh na určení, že žalobkyně D. Č. je podílovým spoluvlastníkem co do ideální jedné poloviny nemovitostí - rekreačního domku číslo evidenční 0133 ve M. Ž. a na určení, že žalobci D. a P. Č. jsou podílovými spoluvlastníky a to každý co do jedné ideální poloviny nemovitostí - stavební parcely číslo 295 a ostatní plochy číslo 296 zapsaných na LV číslo 378 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R., se zamítá“, dále změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku III. tak, „že návrh na určení, že žalovaný není vlastníkem nemovitostí - rekreačního domku číslo 0133 ve M. Ž., stavební parcely číslo 295 a ostatní plochy číslo 296 zapsaných na LV číslo 378 a LV číslo 483 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R., se zamítá“ a potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II., „jímž bylo učeno, že P. Č., je podílovým spoluvlastníkem co do ideální jedné poloviny rekreačního domku číslo evidenční 0133 ve M. Ž.“. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud s názorem soudu prvního stupně ohledně existence naléhavého právního zájmu na určení vlastnictví u všech žalobců a ve vztahu ke všem nemovitostem souhlasil jen částečně. Žalobci C) a D) nemají naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k pozemkovým parcelám č. 295 a č. 296, neboť jsou v katastru nemovitostí vedeni jako jejich spoluvlastníci, přičemž žalovaný nepopíral, že nepodal návrh na vklad svého vlastnického práva k nim a netvrdil, že by byl jejich vlastníkem. Jiná je situace, pokud jde o naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k rekreačnímu domku. Při správnosti skutkového zjištění soudu prvního stupně, že D. Č. prodala domek 31. 8. 1993 žalovanému a poté 23. 12. 1993 žalobcům A) a B), a jako výlučný vlastník domku v je katastru nemovitostí veden žalovaný, mají všichni žalobci naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k této nemovitosti. Ti pak nejen že museli tvrdit, ale především prokázat, že kupní smlouva z 31. 8. 1993 byla absolutně neplatná. V době jejího uzavření byli vlastníky domku žalobci C) a D), každý v rozsahu jedné ideální poloviny. Za žalobkyní C) kupní smlouvu s žalovaným uzavřel její syn J. na základě plné moci, podle níž byl oprávněn k prodeji celého domku. Šlo o řádnou plnou moc ve smyslu § 31 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“). Žalobkyně C) ale překročila své oprávnění a disponovala celou nemovitostí, tedy bez ohledu na dalšího spoluvlastníka. Odvolací soud v této souvislosti odkázal na § 41 ObčZ a na rozdíl od závěru soudu prvního stupně o absolutní neplatnosti kupní smlouvy jako celku konstatoval, že co do ideální poloviny předmětné nemovitosti, prodané žalobkyní C) žalovanému, šlo o kupní smlouvu platnou a žalovaný se v tomto rozsahu stal řádným podílovým spoluvlastníkem domku. Na tom nic nemění dobrá víra žalovaného, že žalobkyně C) byla výlučnou vlastníčkou domku. Dobrá víra žalovaného by měla význam pouze v případě možnosti namítnout vydržení vlastnického práva k domku, ale podmínky pro vydržení vlastnického práva v daném případě nenastaly. Pokud pak jde o žalobu na negativní určení vlastnictví žalovaného ke sporným nemovitostem, odvolací soud uzavřel, že na něm žádný z žalobců nemá naléhavý právní zájem, neboť takové určení by nezlepšilo jejich právní postavení.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný a žalobci A), B) a C) dovolání. Žalovaný namítá, že soudy obou stupňů nesprávně interpretovaly § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Dovolatel připomenul význam katastru nemovitostí, zápisů vlastnických vztahů a dobré víry, že sporné nemovitosti získal právem. Poukázal na zásadu materiální publicity upravenou v § 11 citovaného zákona. Uvádí, že toto zákonné ustanovení klade důraz na dobrou víru jako předpoklad nabytí vlastnictví od nevlastníka. Dovojuje, že nabyvatel, který by nebyl v dobré víře, by nenabyl vlastnictví k věci; nastanou-li však skutečnosti naplňující citované zákonné ustanovení, může za splnění zákonných podmínek věc od nevlastníka nabýt do vlastnictví třetí osoba. Pokud D. Č. byla zapsána v katastru nemovitostí jako jediná vlastnice domku a žalovaný byl v dobré víře ve správnost údaje o jejím vlastnictví celého domku, nastoupila nevyvratitelná domněnka, že jde o stav skutečný, a proto nabytí rozhodnutím o povolení vkladu podle kupní smlouvy vlastnické právo k celému domku a nikoliv jen k jeho polovině. Uzavírá, že rozhodnutí soudu prvního stupně i soudu odvolacího spočívají na nesprávném právním posouzení věci a navrhuje, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci A), B) a C) v dovolání namítají, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a skutková zjištění nemají oporu v provedeném dokazování. Připomínají, že žalobci A) a B) uzavřeli s žalobci C) a D) 29. 12. 1993 kupní smlouvu týkající se jak rekreačního domku, tak pozemků č. 295 a č. 296. Tuto

smlouvu pokládají za platnou. Naopak smlouvu, kterou uzavřela žalobkyně C) 31. 8. 1993 s žalovaným pokládají za absolutně neplatnou. Namítají, že plná moc D. Č. k uzavření této kupní smlouvy nezohledňovala práva nezletilého P. Č. Zdůrazňují svoje předkupní právo a dále skutečnost, že právní úkon učiněný jmenovanou za nezletilého syna měl být schválen opatrovnickým soudem. Odvolací soud se nesprávně přiklonil k názoru, že neplatnost plné moci se vztahuje pouze na část úkonu. Z textu kupní smlouvy je ale zřejmé, že na straně prodávající je uveden pouze jeden z vlastníků, o existenci nezletilého P. zde není žádná zmínka. Rovněž tak v plné moci, na jejímž základě byla kupní smlouva uzavřena. Naopak kupní smlouvu z 29. 12. 1993 pokládají za bezchybnou, zejména pro následné rozhodnutí soudu o schválení úkonu za nezletilého. V jejich případě je dán naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva. Navrhují, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání žalovaného je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“), že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ, a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné. Zásadní otázkou, pro jejíž řešení bylo dovolání připuštěno, je možnost nabytí vlastnictví nemovitosti od nevladníka v dobré víře, opírající se o zápis v katastru nemovitostí.

V dané věci jde o účinky jednání v dobré víře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí; tato otázka nebyla v publikované judikatuře Nejvyššího soudu výslovně (tj. v publikované právní větě) řešena, i když je třeba konstatovat, že řešení této otázky je v soudní praxi ustáleno, a že odvolací soud se od této ustálené praxe neodchyloval.

Podle § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, 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. Ke dni 31. 8. 1993, kdy žalovaný a žalobkyně C) uzavřeli kupní smlouvu, znělo toto ustanovení takto: Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po dni účinnosti tohoto zákona, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci. Z textu zákona nelze dovodit nic jiného, než skutečnost, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí, je v dobré víře, že tento stav odpovídá skutečnosti, samozřejmě za předpokladu, že nemusel vědět, že tomu tak není. Na dobrou víru nabyvatele však zákon neváže bezprostřední nabytí vlastnictví, ale jen zakládá právo oprávněné držby (§ 130 ObčZ) a možnost nabytí vlastnického práva vydržením (§ 134 ObčZ). Proto pokud někdo nabyl nemovitost od nevladníka (případně celou věc od osoby, která byla jen jejím podílovým spoluvlastníkem), přičemž vycházel ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti, nestal se vlastníkem (v případě nabytí od spoluvlastníka výlučným vlastníkem) této věci. Jinak řečeno, ani § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem neprolomil zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám měl.

Podobný případ řešil dovolací soud již v rozsudku ze dne 21. srpna 2000, sp. zn. 22 Cdo 536/2000, kde zaujal názor, že oprávněný držitel má právo na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva. Pokud oprávněný držitel věc prodá, může nabyvateli vzniknout jen právo oprávněné držby, nikoliv právo vlastnické (nejde-li o výjimky výslovně stanovené zákonem). Otázka, zda nabyvatel byl v dobré víře ohledně vlastnického práva prodávajícího může mít vliv jen na posouzení oprávněnosti jeho držby; jako námitka proti vlastnické žalobě je však právně nevýznamná. Také Krajský soud v Ústí nad Labem vyslovil v rozhodnutí ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. 15 Ca 549/2000, publikovaném např. v ASPI pod ev. č. 11712 (JUD), názor, že osoba jednající v dobré víře ve správnost údajů v katastru nemůže nemovitost nabýt od nevladníka.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je v této části správné. Proto nezbylo, než dovolání žalovaného zamítnout (§ 243b odst. 2 OSŘ, věta před středníkem).

Dovolání žalobců jsou přípustná podle § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ, splňují i náležitosti dovolání a jsou i dány podmínky dovolacího řízení. Dovolání žalobců, jejichž rozsah nebyl omezen jen na některou část rozsudku odvolacího soudu pro ně nepříznivou, napadá i rozhodnutí odvolacího soudu v té části, ve které byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že byl zamítnut návrh na určení, že žalovaný není vlastníkem nemovitostí; zamítavý rozsudek vycházel z toho, že v dané věci nemají žalobci na takovém negativním určení naléhavý právní zájem. Dovolatelé s tímto právním názorem nijak nepolemizují; proto dovolací soud odkazuje na věcně správné odůvodnění rozsudku odvolacího soudu v této části a konstatuje, že v této části je rozsudek odvolacího soudu správný a dovolání není důvodné; proto bylo v této části zamítnuto.

Konečně jde o dovolání žalobců proti rozhodnutí odvolacího soudu v části, ve které bylo vysloveno, že návrh na určení, že žalobkyně C) je podílovým spoluvlastníkem ideální poloviny nemovitostí - rekreačního domku číslo

evidenční 0133 ve M. Ž. a na určení, že žalobci D. a P. Č. jsou podílovými spoluvlastníky a to každý co do jedné ideální poloviny nemovitostí – stavební parcely číslo 295 a ostatní plochy číslo 296 zapsaných na LV číslo 378 pro obec a katastrální území M. Ž. u Katastrálního úřadu R., se zamítá. Odvolací soud zde vyšel z toho, že žalobkyně C), která uvedené nemovitosti prodala žalovanému, sice neměla právo prodat celé nemovitosti, nicméně byla jejich podílovou spoluvlastnicí a proto mohla převést svůj podíl; pokud jde o vlastnictví k pozemkům, nemají žalobci na určení naléhavý právní zájem, neboť žalovaný netvrdí, že by byl jejich vlastníkem a ani není jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí. I zde je třeba konstatovat, že dovolatelé nepolemizují výslovně se zamítnutím žaloby ohledně určení práva k nemovitostem, neuvádí nic, co by mohlo zpochybnit rozsudek odvolacího soudu v této části; není-li žalovaný v katastru nemovitostí veden jako vlastník pozemků a ani si vlastnictví k nim neosobuje, nemá žalobkyně C) a ostatně ani zbývající žalobci vůči němu naléhavý právní zájem na určení vlastnictví. I v této části je dovolání nedůvodné.

Odvolací soud však dospěl k závěru, že kupní smlouvou ohledně předmětných nemovitostí převedla žalobkyně C) na žalovaného tu ideální část rekreačního domku, se kterou byla oprávněna disponovat; přitom smlouva o převodu domku byla vložena do katastru nemovitostí. Úvaha o tom, že pokud spoluvlastník převede na nabyvatele smlouvou celou věc, jejíž ideální část je v jeho spoluvlastnictví, může být tato smlouva považována za splnění podmínek uvedených v § 41 ObčZ jen za částečně neplatnou a předmětem převodu je spoluvlastnický podíl, je správná. Podle § 41 ObčZ vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu. Odvolací soud se však splněním uvedených zákonných podmínek v odůvodnění rozhodnutí nezabýval. V projednávaném případě také nikdo z účastníků netvrdil, že by žalovaný nabyl jen ideální polovinu rekreačního domku. Právní názor o tom, že kupní smlouva uzavřená mezi žalobkyní C) a žalovaným ohledně tohoto domku je neplatná jen částečně, byl vnesen do řízení až rozsudkem odvolacího soudu, byl pro účastníky neočekávaný a účastníci se nemohli vyjádřit k právní stránce věci a tvrdit skutečnosti, které by uplatnění normy, aplikované odvolacím soudem, v daném případě vyloučily, a navrhopat důkazy k prokázání těchto skutečností. Vzhledem k tomu, že povinnost tvrzení i povinnost důkazní jsou povinnostmi procesními, bylo věcí soudu v tomto případě poučit účastníky o této povinnosti ve vztahu ke skutečnosti, o kterou soud zamýšlel opřít rozhodnutí a kterou dosud žádný z účastníků neuplatňoval (viz § 5 a přiměřeně také § 118a odst. 2 OSŘ, podle kterého má-li předseda senátu za to, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle účastníkova právního názoru, vyzve účastníka, aby v potřebném rozsahu doplnil vyličení rozhodných skutečností). Pokud tak odvolací soud neučinil, trpí řízení v této části vadou, uvedenou v § 241a odst. 2 písm. a) OSŘ. Je třeba poukázat i na právní názor Ústavního soudu, vyjádřený v nálezu z 24. 9. 1998 sp. zn. III. ÚS 139/98, podle kterého „změna právního náhledu odvolacího soudu je tudíž důvodem kasačního rozhodnutí odvolacího soudu, přičemž z hlediska ústavněprávního se tím účastníkům otevírá možnost uplatnění práva vyjádřit se k němu, případně i předložit nové důkazy, které z pohledu dosavadního nebyly relevantní“. Bylo by nyní předčasné hodnotit, zda rozhodnutí odvolacího soudu je v této části správné po právní stránce; nejprve je totiž třeba dát účastníkům možnost vznést potřebná tvrzení a budou-li právně významná, provést k nim dokazování.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání žalobkyně C) je v této části důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v dotčené části zrušit a věc vrátit v tomto rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

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

## Další články:

- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společenství vlastníků jednotek](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zemědělská půda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)

- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)