3. 9. 2003

ID: 21987

Vlastnická žaloba

Oprávněným subjektem k podání vlastnické žaloby je pouze vlastník věci. Ochrany vlastnického práva se může domáhat pouze vlastník věci; toto právo není převoditelné na jiné osoby, a takové osoby, které nejsou vlastníky věci, nemohou podat žalobu na ochranu vlastnictví jiného svým jménem.

Oprávněným subjektem k podání vlastnické žaloby je pouze vlastník věci. Ochrany vlastnického práva se může domáhat pouze vlastník věci; toto právo není převoditelné na jiné osoby, a takové osoby, které nejsou vlastníky věci, nemohou podat žalobu na ochranu vlastnictví jiného svým jménem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 2368/2002, ze dne 16.1.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Josefa Rakovského a soudců JUDr. Oldřicha Jehličky, CSc. a JUDr. Ludvíka Davida, CSc., v právní věci žalobce Domovní správy města P., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) L. K. a 2) P. K., oběma zastoupeným advokátem, o určení neplatnosti nájemní smlouvy a vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Přerově pod sp. zn. 6 C 53/99, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 19. 3. 2002, č. j. 40 Co 140/2000-55, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 19. 3. 2002, č. j. 40 Co 140/2000-55, a rozsudek Okresního soudu v Přerově ze dne 23. 11. 1999, č. j. 6 C 53/99-20, zrušil a věc vrátil Okresnímu soudu v Přerově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Přerově rozsudkem ze dne 23. 11. 1999, č. j. 6 C 53/99-20, zamítl žalobu na určení, že nájemní smlouva k bytu č. 13, II. kategorie, o dvou pokojích, kuchyni a příslušenství, ve 2. patře domu č. p. 2178 v P. na ulici N. 2, včetně sklepu č. 13, uzavřená dne 23. 9. 1996, je neplatná. Uložil oběma žalovaným povinnost tento byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do třiceti dnů od právní moci rozsudku. Žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení.

Soud prvního stupně opřel své právní posouzení věci o zjištění, že mezi městem P. a žalovanými byla uzavřena dne 23. 9. 1996 nájemní smlouva k bytu (a současně smlouva o kauci na byt), a to na dobu tří let. Dovodil však, že tato smlouva je neplatná pro rozpor se zákonem, spočívající podle ustanovení § 49a občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) v uvedení v omyl města žalovanými o skutečnostech rozhodných pro uzavření smlouvy. Žalovaní totiž nesdělili, přes vědomost o Směrnici městské rady o hospodaření s obecními byty z 8. 12. 1993, že v době uzavření jejich sňatku (26. 11. 1994) i následně byla první žalovaná nájemkyní dvoupokojového družstevního bytu v P. – P., P. 3, který užívala spolu s dvěma nezletilými dětmi. Druhý žalovaný jako žadatel o byt oznámil dne 4. 5. 1995 městu pouze skutečnost, že vstoupil do manželství s L. K. Neplatnost nájemní smlouvy konstatoval soud prvního stupně jen v rámci prejudice a jinak určovací žalobu o neplatnost této smlouvy zamítl pro nedostatek

naléhavého právního zájmu ve smyslu ustanovení § 80 písm. c/ občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“). Žalobce totiž současně žaloval na plnění – vyklizení bytu, a za tohoto procesního stavu není podle ustálené rozhodovací praxe určovací žaloba namístě. Žalovaní však užívali byt bez právního důvodu a proto jim bylo uloženo jej vyklidit do třiceti dnů od právní moci rozsudku. Obě procesní strany měly jen poměrný úspěch ve věci, a proto soud prvního stupně rozhodl o nákladech řízení tak, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo.

K odvolání žalovaných rozhodl Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozsudkem ze dne 19. 3. 2002, č. j. 40 Co 140/2000-55, tak, že se rozsudek soudu prvního stupně mění v napadeném výroku o vyklizení bytu jen ohledně lhůty k vyklizení, která se stanoví do 30. 9. 2002. Žádnému z účastníků nebylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně a žalovaní byli solidárně zavázáni k náhradě nákladů odvolacího řízení žalobci v částce 1.150,- Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho právního zástupce.

Odvolací soud doplnil dokazování listinnými důkazy, zejména čtením listiny o zřízení žalobce jako příspěvkové organizace městem P. a čtením komisionářské smlouvy ze dne 1. 5. 1994, podle níž se žalobce jako komisionář zavázal vlastním jménem na účet zřizovatele organizace (komitenta) zabezpečovat právní agendu, včetně soudních sporů, mj. ve vztazích mezi městem P., jako vlastníkem bytových domů, a nájemci bytů. Z těchto listin dovodil odvolací soud aktivní věcnou legitimaci žalobce, přestože ten není vlastníkem domu, v němž je byt užívaný žalovanými. Odvolací soud v této souvislosti poukázal též na ustanovení § 126 odst. 1 o. z. o právu vlastníka na ochranu vlastnického práva. Dále shledal jako splněnou podmínku dovolání se relativní neplatnosti nájemní smlouvy žalobcem, což se stalo žalobou, která tvrzení o neplatnosti obsahovala; žaloba byla doručena žalovaným do vlastních rukou. Odvolací soud přisvědčil závěrům soudu prvního stupně o vyvolání omylu žalobce s tím, že omyl vyvolal druhý žalovaný a že není rozhodné, zda tento žalovaný po sňatku v bytě v nájmu manželky bydlel či nikoli (jak v odvolání namítali žalovaní). Podstatný je vznik práva společného nájmu družstevního bytu na straně žalovaných podle ustanovení § 704 odst. 1, 2 o.z.

Proti svému rozsudku připustil odvolací soud dovolání, neboť považoval rozhodnutí po právní stránce za rozhodnutí zásadního významu. Vymezeny byly dvě právní otázky, pro něž bylo dovolání připuštěno. První spočívala v posouzení aktivní věcné legitimace žalobce v tom směru, zda ji lze dovodit ze závazkového právního vztahu (komisionářské smlouvy) s nositelem hmotného práva uplatněného žalobou. Druhá otázka nastolila interpretaci omylu vycházejícího ze skutečnosti, jež je pro sjednání smlouvy o nájmu bytu rozhodující, jak k tomu na základě zjištěných skutečností dospěl soud prvního stupně i soud odvolací.

Žalovaní využili oprávnění daného odvolacím soudem a podali proti jeho rozsudku dovolání. Odvolacímu soudu v něm vytkli nesprávné právní posouzení věci. Aktivní věcnou legitimaci žalobce zpochybnili tvrzeními o pozdním zápisu žalobce jako právnické osoby do obchodního rejstříku. K otázce omylu na straně žalobce namítali, že byl vyvolán žalobcem samotným. Ten se totiž nepřesně dotázal na relevantní skutečnosti druhého žalovaného, a první žalovaná nebyla na své bytové poměry tázána vůbec. Směrnice městské rady o hospodaření s byty nemohla mít podle žalovaných vliv na soukromoprávní vztah, jímž nájemní vztah k bytu je. Pokud spolu žalovaní po sňatku v bytě v nájmu manželky nežili, nemohlo vzniknout právo společného nájmu k tomuto bytu. Žalovaní navrhli, aby byl napadený rozsudek zrušen a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Současně žádali o odložení vykonatelnosti napadeného rozhodnutí.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací přezkoumal napadené rozhodnutí i předchozí průběh řízení, a to s vědomím vázanosti rozsahem dovolání, jak byl vymezen právními otázkami formulovanými odvolacím soudem. Poté dospěl k závěru o opodstatněnosti dovolání.

Stejně jako soudy obou nižších stupňů, postupoval dovolací soud po procesní stránce podle ustanovení o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2000, tj. před nabytím účinnosti novely č. 30/2000 Sb. Vycházel z ustanovení bodu 17., hlavy první, části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení) zákona č. 30/2000 Sb. Podle tohoto ustanovení se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Odvolací soud vedl řízení podle o. s. ř. ve znění účinném přede dnem 1. 1. 2001, neboť soud prvního stupně vydal rozsudek dne 23. 11. 1999 (srov. obdobné znění bodu 15. citovaného předpisu, rozhodné pro procesní režim odvolacího řízení).

Dovolání podaly oprávněné osoby, jež tak učinily v zákonné lhůtě jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí odvolacího soudu (§ 240 odst. 1 o. s. ř. ve znění účinném do 31. 12. 2000), a jsou zastoupeny advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.). Uplatněn byl způsobilý dovolací důvod, otevřený přípustností dovolání podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., a to důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., podle něhož rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Konstantní výklad posledně citovaného ustanovení o. s. ř. považuje věc za nesprávně posouzenou po stránce právní, došlo-li k chybné aplikaci práva (nebyl použit právní předpis, který se na zjištěný skutkový stav vztahuje), nebo k pochybení v interpretaci práva (použitý relevantní předpis byl nesprávně vyložen).

Z otázek vymezených odvolacím soudem bylo nutno nejprve posoudit aktivní věcnou legitimaci žalobce.

Podle ustanovení § 126 odst. 1 o. z. má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

Ustanovení § 126 odst. 1 o. z. tvoří hmotněprávní základ vlastnické žaloby, kterou je oprávněn podat vlastník věci proti osobě či osobám narušujícím jeho vlastnické právo. Může tak učinit i vlastník domu, jestliže se domnívá, že byt v tomto domě užívají osoby bez právního důvodu, jež by se k tomuto bytu vztahoval. Žaloba na vyklizení bytu je tedy vlastnickou žalobou, i když jde vzhledem k její zvláštní obsahové povaze (právo na bydlení je jedním ze základních lidských práv) o vlastnickou žalobu sui generis.

Jak výslovně vyplývá ze znění § 126 odst. 1 o. z., je oprávněným subjektem k podání vlastnické žaloby pouze vlastník věci. Ochrany svého vlastnického práva se může domáhat pouze on; toto právo není

převoditelné na jiné osoby, a takové osoby, které nejsou vlastníky věci, tedy nemohou podat žalobu na ochranu vlastnictví jiného svým jménem. Připustit v občanskoprávních vztazích podobný postup by znamenalo popřít smysl ochrany vlastnického práva jako věcného práva absolutní povahy, působícího vůči všem ostatním subjektům univerzálně a majícího svůj ústavní základ v článku 11 Listiny základních práv a svobod (č. 23/1991 Sb.).

Ve světle tohoto výkladu nemohou obstát příslušné pasáže (čl. II., III.) komisionářské smlouvy, sjednané mezi městem P. a příspěvkovou organizací Domovní správou města P. dne 1. 5. 1994, na nichž založil odvolací soud závěr o aktivní věcné legitimaci žalobce. Komisionářská smlouva byla uzavřena podle ustanovení § 577 a násl. obchodního zákoníku a je specifickým institutem použitelným právě v obchodněprávních vztazích. Jejím účelem je zařízení obchodní záležitosti za úplatu; to v rámci rozsahu působnosti obchodního zákoníku, jenž upravuje postavení podnikatelů a obchodní závazkové vztahy (§ 1 odst. 1 obchodního zákoníku). Právní vztahy k bytům, včetně nájmu bytu (§ 685 a násl. o. z.), jsou však vztahy občanskoprávní a při jejich praktické realizaci nelze institut komisionářské smlouvy využít způsobem, jak se v projednávané věci stalo.

V právních vztazích, vznikajících při hospodaření s byty, se běžně připouští, aby právnická či fyzická osoba pověřená správou domu vyřizovala právní záležitosti vlastníka nemovitosti. Musí se tak ale dít na základě takového zmocnění vlastníkem, v němž se tato osoba opravňuje generálně nebo ad hoc k zastoupení vlastníka (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2001, sp. zn. 26 Cdo 356/2000), nikoli tedy k jednání vlastním jménem.

Bylo to ostatně město P. jako vlastník domu, které po podání „žádosti o přidělení bytu“ se druhým žalovaným jednalo a následně dne 23. 9. 1996 uzavřelo smlouvu o nájmu bytu s oběma žalovanými. Domovní správa města P. vystupovala při sjednávání této smlouvy pouze jako zástupce města.

Žalobce tedy není aktivně věcně legitimován k podání žaloby na vyklizení bytu a odvolací soud pochybil při interpretaci zákona, pokud jeho legitimaci dovodil. Soud prvního stupně se nezabýval aktivní věcnou legitimací žalobce vůbec a z jeho strany tedy došlo k nedostatku v aplikaci práva.

S ohledem na závěr o absenci aktivní věcné legitimace žalobce již nepovažoval dovolací soud za opodstatněné zabývat se druhou z právních otázek nastolených odvolacím soudem, totiž výkladem omylu vlastníka bytu vycházejícího ze skutečnosti, jež je rozhodující pro uzavření smlouvy o nájmu bytu.

Pro naplnění dovolacího důvodu, spočívajícího v rozhodnutí založeném na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.), dovolací soud rozhodnutí obou řádných instancí zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o. s. ř.), aniž by jinak zjistil v řízení vady procesního rázu ve smyslu ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. Ke zrušení rozsudku soudu prvního stupně, vedle zrušení rozsudku napadeného dovoláním, došlo proto, že důvody zrušení rozsudku odvolacího soudu platí i pro jeho rozsudek.

Dovolací soud rozhodl o dovolání bezprostředně po předložení věci a nebylo tedy důvodu, proč odložit vykonatelnost napadeného rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 243 o. s. ř.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)
- Průtahy v řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Platy soudců
- Péče o dítě
- Náklady řízení
- Kasační stížnost