5. 8. 2016

ID: 102372

Vlastnictví

Podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014 (k tomu srov. 3064 o. z.) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 31 Cdo 353/2016, ze dne 9.3.2016)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) P. P., b) D. P., oběma zastoupených V.P., advokátem se sídlem ve Z., proti žalovaným 1) M. P., a 2) Z. P., oběma zastoupeným JUDr. J.H., advokátem se sídlem ve Z., o určení vlastnictví, vedené u Okresního ve Zlíně pod sp. zn. 36 C 158/2014, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Brně, pobočky ve Zlíně, ze dne 10. listopadu 2015, č. j. 60 Co 423/2015-257, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně, pobočky ve Zlíně, ze dne 10. listopadu 2015, č. j. 60 Co 423/2015-257, jakož i rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 10. září 2015, č. j. 36 C 158/2014-230, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu ve Zlíně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Zlíně (dále již „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 7. října 2014, č. j. 36 C 158/2014-149, zamítl žalobu, jíž se žalobci domáhali určení, že vlastní ve společném jmění manželů označenou bytovou jednotku, a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Soud dospěl k závěru, že smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva k předmětné bytové jednotce, kterou dne 23. prosince 2008 uzavřeli žalobci (převodci) s nabyvatelkou AZ-FINANCE, s. r. o., je ve smyslu § 37 odst. 1 a § 39 obč. zák. pro neurčitost i rozpor se zákonem absolutně neplatná. Nalézací soud však zohlednil situaci, kdy v mezidobí (tj. od uvedeného zajišťovacího převodu vlastnického práva až do podání této žaloby) došlo k následným (podle stavu zápisů v katastru nemovitostí) vlastnickým převodům (na základě kupní smlouvy ze dne 29. června 2009 z prodávající AZ-FINANCE, s. r. o. na kupující FINANCE GROUP, a. s., na základě kupní smlouvy ze dne 2. října 2009 z prodávající FINANCE GROUP, a. s. na kupující manžele L. a I. K., a konečně na základě kupní smlouvy ze dne 19. prosince 2012 z prodávajících manželů K. na kupující žalované). S odkazem na nález Ústavního soudu České republiky (dále již „Ústavní soud“) ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, se soud prvního stupně dále zabýval otázkou, zda jsou u žalovaných dány předpoklady pro nabytí vlastnického práva, byť od nevlastníka, přičemž dospěl k pozitivnímu závěru. Konstatoval, že žalovaní od počátku poukazovali na to, že při koupi bytu učinili vše, co bylo z jejich strany možné, aby předešli případnému zpochybnění jejich vlastnického práva. Oba shodně uvedli, že si v katastru nemovitostí ověřili, zda jsou prodávající skutečně vlastníky bytu. Provedeným dokazováním bylo potvrzeno, že v době prodeje byli manželé K. v katastru nemovitostí skutečně zapsáni jako vlastníci bytu a žalovaní tak předmětný byt kupovali v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí a ve svém přesvědčení, že se platně stali vlastníky bytu, byli následně utvrzeni, když i je katastrální úřad jako vlastníky zapsal. O dobré víře žalovaných tak soud prvního stupně neměl žádných pochyb. Soud se zabýval i okolnostmi na straně žalobců, kteří si podle jeho názoru v daném případě počínali lehkomyslně; podepsali totiž smlouvu, která se stala podkladem pro zápis vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí, a podepsali i návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, takže museli vědět (i kdyby pečlivě nečetli předmětnou smlouvu), že vlastnické právo k bytu převádějí. Žalovaní, kteří při koupi bytu naplnili všechny zákonné předpoklady pro nabytí vlastnického práva převodem, nevěděli ani nemohli vědět, že kupují od

nevlastníka, neboť tato skutečnost pro ně prakticky nebyla seznatelná. Neplatnost smlouvy o zajišťovacím převodu práva tak nemůže jít k jejich tíži, proto jim soud jakožto dobrověrným nabyvatelům poskytl ochranu a žalobu na určení vlastnického práva žalobců, jimž vlastnické právo k bytu zaniklo, zamítl.

K odvolání žalobců Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně (dále již „odvolací soud“) v záhlaví označeným rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Žalovaní vycházeli při koupi bytu ze zápisu z katastru nemovitostí a byli oprávněně přesvědčeni vzhledem k jiným okolnostem o tom, že prodávající jsou vlastníky předmětné bytové jednotky. Problematická smlouva o zajišťovacím převodu práva, jejíž neplatnost je žalobci dovozována, byla titulem převodu vlastnictví ve čtvrté řadě předchozích vlastníků a navíc v době před 5 lety, když v mezidobí nebylo zjištěno, že by neplatnost této smlouvy byla nějakým způsobem uplatněna. Už jen to, že žalobci nezpochybnili platnost smlouvy o zajišťovacím převodu práva v této uplynulé době 5 let, vede u žalovaných ke vzniku dobré víry, že nabytí vlastnictví k předmětné bytové jednotce bylo v souladu se zákonem a od oprávněných vlastníků. Soud prvního stupně správně v souladu s aktuální rozhodovací praxí Ústavního soudu (srov. rozhodnutí Ústavního soudu např. ve věcech sp. zn. I. ÚS 2219/12, I. ÚS 3061/11, sp. zn. II. ÚS 165/11, sp. zn. I. ÚS 143/07, sp. zn. II. ÚS 800/12, sp. zn. IV. ÚS 4905/12 nebo sp. zn. IV. ÚS 4684/12) a s poukazem na základní ústavní principy – princip právní jistoty, princip důvěry v akty státu, ochrany dobré víry a princip ochrany nabytých práv – poskytl ochranu dobrověrným nabyvatelům vlastnického práva a žalobu zamítl. Z těchto důvodů byl rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. odvolacím soudem potvrzen.

K dovolání žalobců Nejvyšší soud České republiky (dále již „Nejvyšší soud“ nebo „dovolací soud“) rozsudkem ze dne 30. června 2015, č. j. 30 Cdo 1730/2015-218 (poznámka: všechna v tomto rozhodnutí označená rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou veřejnosti přístupná na internetových stránkách Nejvyššího soudu http://nsoud.cz, a označená rozhodnutí Ústavního soudu na internetových stránkách http://nalus.usoud.cz), zrušil rozsudky odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc vrátil prvoinstančnímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud přistoupil k vydání kasačního rozhodnutí (ve stručnosti shrnuto) ve světle odkazu na rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 12. listopadu 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 16/2015 (dále již „R 16/2015“) a navazující judikaturu a vyložil, proč se v řešení této právní otázky odchyluje od rozhodovací praxe Ústavního soudu.

Soud prvního stupně poté rozsudkem ze dne 10. září 2015, č. j. 36 C 158/2014-230, určil, že žalobci vlastní ve společném jmění označenou bytovou jednotku spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech označených nemovitostí, a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že žalobci v souvislosti se smlouvou o půjčce uzavřeli se společností AZ-FINANCE, s. r. o. mimo jiné smlouvu o zajišťovacím převodu vlastnického práva k předmětné bytové jednotce, kterou však shledal (pro neurčitost i pro rozpor se zákonem) podle § 37 odst. 1 a § 39 obč. zák. absolutně neplatnou. S ohledem na závazný právní názor dovolacího soudu, že nabýt vlastnické právo od nevlastníka lze jen na základě zákona, soud prvního stupně uzavřel, že žalovaní se vlastníky bytu nestali (na základě absolutně neplatné smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva žalobci nepřevedli vlastnické právo k bytu na společnost AZ-FINANCE, s. r. o., která se vlastnicí bytové jednotky nestala, a jako nevlastník tudíž nemohla vlastnické právo k bytu převést ani dále). Dále uvedl, že „Dle závazného právního názoru dovolacího soudu mohla žalovanými tvrzená dobrá víra v zápis do katastru nemovitostí založit jen jejich oprávněnou držbu, přičemž desetiletá vydržecí doba neuplynula, ani pokud by dobrá víra svědčila i právním předchůdcům žalovaných. Za této situace se soud v odůvodnění rozhodnutí okolnostmi, na základě nichž již dříve dospěl k závěru, že žalovaní uzavřeli kupní smlouvu v dobré víře a ta jim svědčila až do okamžiku, kdy jim byla doručena

žaloba v projednávané věci…nezabýval, neboť podle rozhodnutí dovolacího soudu nemohly na rozhodnutí ve věci nic změnit. S ohledem na vše shora uvedené soud uzavřel, že vlastnické právo k bytu svědčí žalobcům, proto jejich žalobě vyhověl. Pro úplnost odůvodnění soud uvádí, že si je vědom závaznosti nálezů Ústavního soudu, který v neposlední řadě i ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 402/15 ze dne 8. 6. 2015 zdůraznil, že je povinností nalézacích soudů zabývat se otázkou dobré víry nabyvatelů a podle individuálních okolností konkrétního případu posoudit případnou kolizi jejich dobré víry a vlastnického práva původního vlastníka. Právní úvahy dovolacího soudu vyjádřené v jeho kasačním rozhodnutí již Ústavní soud odmítl (např. již zmíněné rozhodnutí sp. zn. I. ÚS 402/15). Pokud však Nejvyšší soud i po nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2219/2012 setrvává na svém již dříve judikovaném závěru, že nabytí vlastnického práva pouze na základě dobré víry v zápis do katastru nemovitostí občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 nepřipouštěl (viz rozhodnutí jeho velkého senátu sp. zn. 31 Cdo 1168/2013) a opakovaně se vyjádřil, že právní názor Ústavního soudu bude respektovat pouze, bude-li jím vázán v konkrétní věci, jinak věc předloží velkému senátu Nejvyššího soudu, který rozhodne stejně jako ve věci sp. zn. 31 Cdo 1168/2013 (viz stanovisko Nejvyššího soudu citované v odůvodnění nálezu Ústavního soudu IV. ÚS 402/15 (poznámka Nejvyššího soudu: jde o vyjádření předsedy senátu 30 Cdo k předmětné ústavní stížnosti, o němž ovšem soud prvního stupně po obsahové stránce zjevně nepřesně referuje), je soud toho názoru, že nelze dále prodlužovat nejistotu účastníků a zvyšovat jejich náklady vynakládané na vedení soudního sporu, což lze podle stanoviska dovolacího soudu očekávat, budou-li soudy rozhodovat v souladu s judikaturou Ústavního soudu, tedy v rozporu s právním názorem soudu dovolacího, a je třeba umožnit účastníkům, o jejichž práva tu jde, aby co nejdříve mohli předložit projednávanou věc k posouzení Ústavnímu soudu.“

K odvolání žalovaných odvolací soud rozsudkem ze dne 10. listopadu 2015, č. j. 60 Co 423/2015-257, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud s odkazem na §§ 37, odst. 1, § 39 a § 553 obč. zák. uzavřel, že „Soud I. stupně se předmětnou věcí z pohledu shora uvedených ustanovení zabýval, z provedeného dokazování učinil správná skutková zjištění, z nichž dospěl ke správným právním závěrům. Odůvodnění rozsudku soudu I. stupně je správné a přesvčivé a odvolací soud na ně pro stručnost odkazuje. Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil. Odvolací soud se zcela ztotožňuje s hodnocením důkazů učiněným soudem I. stupně, z těchto důkazů učiněných skutkových závěrů a také s právním hodnocením učiněným soudem I. stupně, a to ve vztahu k oběma výrokům rozsudku. Soud I. stupně věc řádně a podrobně odůvodnil ve vztahu k oběma výrokům, odvolací soud se s tímto odůvodněním zcela ztotožňuje, a proto na odůvodnění rozsudku soudu I. stupně zcela odkazuje.“

Proti tomu rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní (dále též „dovolatelé“) prostřednictvím svého advokáta včasné dovolání. Uplatňují v něm dovolací důvod ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř., přičemž předpoklad přípustnosti ve smyslu § 237 o. s. ř. spatřují (jak lze vyvodit z obsahu jejich dovolání) v tom, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky týkající se nabytí nemovitosti od nevlastníka na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí, která by dovolacím soudem – s ohledem na ustálenou judikaturu Ústavního soudu – měla být vyřešena jinak. Dovolatelé odkazují na příslušná rozhodnutí Ústavního soudu zabývající se předmětnou problematikou a v závěru svého dovolání odkazují na nález Ústavního soudu ze dne 8. června 2015, sp. zn. IV. ÚS 402/15, jímž byl odmítnut právní názor R 16/2015 mimo jiné z důvodu, že Ústavní soud netvrdí (netvrdil), že dobrá víra je jedním ze způsobů nabytí vlastnictví, a nevytvořil tedy nový způsob nabytí vlastnického práva, jak je mu podsouváno; Ústavní soud pouze argumentoval, že dobré víře je třeba dát přednost před tvrzenými nároky předchozích vlastníků, respektive tyto záležitosti poměřovat. Dovolatelé proto navrhli, aby Nejvyšší soud zrušil dovoláním napadený rozsudek a věc dovolacímu soudu vrátil k dalšímu řízení se závazným právním názorem, že lze nabýt vlastnické právo k nemovité věci na základě (pouhé) dobré víry v zápis v katastru nemovitostí, a to za právní úpravy platné a účinné do 31. prosince 2013, respektive že je třeba upřednostnit ochranu dobré víry nabyvatelů před nároky

předešlých vlastníků.

Žalobci se k podanému dovolání písemně nevyjádřili.

Tříčlenný senát č. 30, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při posouzení otázky nabytí vlastnického práva k nemovitosti podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. od nevlastníka s ohledem na dobrou víru nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí, k odlišnému názoru od toho, jenž byl vyjádřen v jeho předchozím kasačním rozsudku ze dne 30. června 2015, č. j. 30 Cdo 1730/2015-218, především však v R 16/2015, ve kterém byl vyložen a odůvodněn právní názor, že „Podle právního řádu platného a účinného do 31. 12. 2013 (resp. do 31. 12. 2014, viz § 3064 o. z.) nemohlo (nemůže) – vyjma zákonem stanovených způsobů – dojít k tomu, že by oprávněný držitel mohl při pouhé dobré víře v zápis do katastru nemovitostí nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka.“ V předkládací zprávě senát č. 30 Cdo uvedl, že „Vzhledem k tomu, že judikatura Ústavního soudu v řešení otázky ‚nemo plus iuris‘ naopak v poměrech platnosti a účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. připouští nabytí nemovitosti od nevlastníka na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí, přičemž takto již shodně judikovaly všechny senáty Ústavního soudu (což lze de facto z materiálního hlediska přirovnat k plenárnímu rozhodnutí Ústavního soudu), když v aktuálním nálezu ze dne 10. prosince 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15, Ústavní soud konstatuje, že ‚Napadenými rozhodnutími zároveň došlo k porušení principu závaznosti rozhodnutí Ústavního soudu ve smyslu čl. 89 odst. 2 Ústavy, a to s ohledem na opakovanou neochotu Nejvyššího soudu respektovat názor Ústavního soudu…‘, senátu 30 Cdo nezbývá, než respektovat uvedenou judikaturu Ústavního soudu.

Proto tříčlenný senát č. 30 rozhodl o postoupení věci podle § 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, k rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu (dále jen „velký senát“). Velký senát pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s § 19 a 20 odst. 1 uvedeného zákona.

V posuzované věci předmětem dovolání je posouzení otázky nabytí nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka nabyvatelem jednajícím v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí. Ačkoliv dosavadní judikatura Nejvyššího soudu zaujímala právní názor, že nelze nabýt vlastnické právo od nevlastníka, kterýžto právní názor (posléze aprobovaný občanskoprávním a obchodním kolegiem Nejvyššího soudu) velký senát zaujal v R 16/2015, nelze pominout, že všechny senáty Ústavního soudu (např. ve věcech sp. zn. II. ÚS 165/11, sp. zn. I. ÚS 3061/11, sp. zn. II. ÚS 800/12, sp. zn. IV. ÚS 4905/12, sp. zn. IV. ÚS 4684/12, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, sp. zn. IV. ÚS 402/15, sp. zn. III. ÚS 415/15 či sp. zn. III. ÚS 663/15) dospěly k závěru, že (ve stručnosti shrnuto z odůvodnění těchto nálezů) podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí coby právní důsledek aplikace principu právní jistoty a ochrany nabytých práv a majetku ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

V situaci, kdy všechny senáty Ústavního soudu postupně ve svých shora označených nálezech shodně zaujaly právní názor o možnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka z důvodu dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí, nezbývá Nejvyššímu soudu než – jak je s odkazem na čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky zdůrazněno např. v aktuálním nálezu Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012 – respektovat takto ustálenou judikaturu Ústavního soudu. Činí tak i za situace, kdy Ústavní soud dle dovolacího soudu nevyjasnil dostatečně přesvědčivě možnou koexistenci nabytí vlastnictví vydržením a nabytí vlastnictví na základě dobré víry, neboť podmínky pro argumentovatelnou oponenturu (viz nález sp. zn. IV ÚS 301/05)) zde již dány nejsou.

Jestliže ani v aktuálním nálezu ze dne 10. prosince 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15, Ústavní soud právní argumenty Nejvyššího soudu jím dříve vyjádřené nepřijal, a tedy má Ústavní soud za to, že veškerá právní argumentace Nejvyššího soudu k problematice „nemo plus iuris“ byla již argumentačně Ústavním soudem zcela překlenuta, je Nejvyšší soud toho právního názoru, že za této judikatorně nejednotné situace nezbývá, než učinit závěr, že je třeba respektovat Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor o možnosti nabytí nemovitosti od nevlastníka podle dosavadní právní úpravy, tak, jak je co do skutkové podstaty vymezen v odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, na nějž Ústavní soud ve svých navazujících rozhodnutích ustáleně odkazuje.

Velký senát vychází z toho, že v důsledku zrušujících nálezů Ústavního soudu bylo dotčeno sjednocující rozhodnutí Nejvyššího soudu, jenž je ve smyslu čl. 92 zák. č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, vrcholným soudním orgánem ve věcech patřících do pravomoci soudů s výjimkou záležitostí, o nichž rozhoduje Ústavní soud nebo Nejvyšší správní soud, a jenž dle § 14 odst. 1, zák. č. 6/2002 Sb. rozhodováním o mimořádných opravných prostředcích zajišťuje jednotu a zákonnost rozhodování. V takovém případě je na místě rozpor v judikatuře uvedený ve zrušeném rozhodnutí Nejvyššího soudu odstranit leda postupem podle § 20 odst. 1 posledně uvedeného zákona, a to i tehdy, je-li důvodem pro případnou odlišnost názoru závazný názor Ústavního soudu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. června 2012, sp. zn. 31 Cdo 2805/2011, uveřejněný pod číslem 121/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Velký senát proto ve shodě s připomenutou konstantní judikaturou Ústavního soudu uzavírá, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014 (k tomu srov. 3064 o. z.) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

Jestliže odvolací soud otázku nabytí nemovitosti od nevlastníka řešil ve shodě s dosavadní ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, respektive vycházel-li při rozhodování z právního názoru dovolacího soudu obsaženého v jeho shora označeném kasačním rozhodnutí, a nadto nesprávně měl za to, že v daném případě Nejvyšší soud učinil v řešení právní otázky „nemo plus iuris“ závazný právní názor, ačkoliv podstatou zrušovacího rozhodnutí byla absence právního posouzení věci jak odvolacím soudem, tak i soudem prvního stupně, velkému senátu Nejvyššího soudu za těchto okolností nezbylo, než napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušit.

Jelikož důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, Nejvyšší soud podle § 243e odst. 2 o. s. ř. zrušil i rozsudek soudu prvního stupně a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)