18. 6. 2007

ID: 48708

Žaloba na určení

Naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti může mít i osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník, je-li její právo k nemovitosti kvalifikovaně zpochybňováno a není-li přitom dán důvod k žalobě na plnění.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 880/2006, ze dne 16.4.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: a) M. Q. a b) Ing. A. T., zastoupených advokátkou, proti žalovaným: 1) J. P. a 2) Z. P., o určení vlastnictví k nemovitostem a o povinnosti uzavřít nájemní smlouvu, vedené u Okresního soudu ve Frýdku-Místku pod sp. zn. 12 C 90/2001, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. dubna 2005, č. j. 56 Co 507/2004-178, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. dubna 2005, č. j. 56 Co 507/2004-178, a rozsudek Okresního soudu ve Frýdku-Místku ze dne 25. června 2003, č. j. 12 C 90/2001-97, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu ve Frýdku-Místku k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobci se domáhali, aby soud určil, že jsou spoluvlastníky níže uvedených pozemkových parcel a dále, aby soud žalovaným uložil povinnost uzavřít s žalobci nájemní smlouvu na tu část jejich pozemku, která je zastavěna domem žalovaných.

Okresní soud ve Frýdku–Místku (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 25. června 2003, č. j. 12 C 90/2001-97, výrokem pod bodem I. zamítl žalobu „žalobců, aby soud určil, že ideálními spoluvlastníky pozemků zapsaných na listu vlastnickém č. pro k. ú. M., obec M., u Katastrálního úřadu ve F.-M. – parc. č. 3341/26 o výměře 93 m2; – ostatní plocha, staveniště, parc. č. 3342/17 o výměře 94 m2; – ostatní plocha, staveniště, parc. č. 3342/32 o výměře 40 m2; – zastavěná plocha bez domu a pozemků ve zjednodušené evidenci – parcely původ pozemkový katastr (PK) parc. č. 3340 o výměře 14687 m2;, sestávající z dílu 2 o výměře 536 m2;, dílu 3 o výměře 703 m2;, dílu 4 o výměře 33 m2;, dílu 5 o výměře 13415 m2;, jsou žalobkyně a) z jedné poloviny a žalobce b) z jedné poloviny“. Výrokem pod bodem II. rozhodl, že se zamítá „žaloba žalobců, že žalovaní jsou povinni uzavřít s žalobci“ nájemní smlouvu jejímž předmětem „jsou pozemky parc. č. 3342/17 o výměře 94 m2; – ostatní plocha, staveniště a parc. č. 3342/32 o výměře 40 m2; – zastavěná plocha bez domu, zapsány na listu vlastnickém č. pro katastrální území M., obec F.-M., u Katastrálního úřadu ve F.-M.“ a jejíž celé znění je v tomto výroku obsaženo. Výrokem pod bodem III. rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalovaní uzavřeli 8. 9. 1986 s bývalým M. n. v. ve F. dohodu o osobním užívání pozemku, konkrétně parcely č. 3342/8 o výměře 573 m2;, registrovanou příslušným státním notářstvím 11. 9. 1986, zastavěnou již od roku 1978 rodinným domkem žalovaných, jemuž bylo přiděleno čp. 573; k úhradě ceny osobního užívání ve výši 5 730,- Kč došlo v roce 1973. Z údajů příslušného katastru nemovitostí dále zjistil, že jako vlastníci nemovitostí uvedených ve výroku pod bodem I. jsou zapsáni žalobci a že pozemková parcela č. 3342/32 o výměře 40 m2; je zastavěna domkem čp. 573 ve vlastnictví žalovaných. Z obsahu korespondence z let 1993 až 2000 mezi žalobci a žalovanými pak je zřejmé, že žalobci se u žalovaných marně domáhali zaplacení za užívání pozemku, resp. uzavření smlouvy o nájmu užívaného pozemku. Soud uvedl, že naléhavý právní zájem na žalobci požadovaném určení není dán, neboť žalobci jsou v příslušném katastru nemovitostí jako vlastníci předmětných pozemkových parcel zapsáni a pokud by bylo jejich vlastnictví znovu určeno, nijak by se jejich právní postavení nezměnilo. Ohledně návrhu žalobců na uložení povinnosti žalovaným uzavřít nájemní smlouvu konstatoval, že souhlas žalovaných nelze nahradit rozhodnutím soudu.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací k odvolání žalobců rozsudkem ze dne 8. dubna 2005, č. j. 56 Co 507/2004-178, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech odvolacího řízení, neboť se s právními závěry soudu prvního stupně ztotožnil. Konstatoval, že žalobci nerozlišují, který pozemek je stavbou žalobců dotčen a domáhají se určení vlastnického práva i ve vztahu k těm pozemkovým parcelám, na nichž se stavba žalovaných nenachází. Důvodností námitky vydržení vlastnického práva vznesené žalovanými se nezabýval. Ohledně návrhu

žalobců na uložení povinnosti žalovaným uzavřít s nimi nájemní smlouvu, uvedl, že jestliže předmětné pozemky užívají žalovaní protiprávně, lze se domáhat sjednání nápravy jiným návrhem, než nutit žalované k uzavření nájemní smlouvy.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalobci dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu („OSŘ“) a uplatňují dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 písm. a) a b) OSŘ. Namítají, že odvolací soud postupoval formalisticky, neboť nevzal v úvahu všechny skutečnosti, které účastníci řízení uváděli, jednotlivé důkazy pouze konstatoval, aniž by provedl jejich zhodnocení a aniž by určil, kdo je vlastníkem sporných nemovitostí. Jeho závěr, že žalobci nedoložili svůj naléhavý právní zájem na požadovaném určení, není správný. V daném případě jde o stavbu žalovaných na cizím pozemku a soud měl poměry mezi účastníky upravit svým rozhodnutím. Měl přihlédnout ke všem okolnostem a tyto poměry mohl upravit i jiným způsobem, než žalobci navrhovali. Mohl zřídit za úhradu věcné břemeno nebo pozemky mohl přikázat do vlastnictví žalovaných a uložit jim povinnost uhradit jejich hodnotu. Žalobu měl vykládat podle zamýšleného významu. Po rozhodnutí soudu zůstává právní situace nejasná, vlastnictví nebylo postaveno na jisto a právní poměry mezi účastníky řízení nadále nejsou upraveny. Celé řízení, zahájené 18. 4. 2001 a skončené 8. 4. 2005, nevyřešilo vůbec nic; jeho účastníky pouze zbytečně zatěžovalo. Navrhují, aby dovolací soud zrušil jak rozsudek odvolacího soudu, tak rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaní ve vyjádření k dovolání odkazují na rozhodnutí soudu, s nímž se ztotožňují a v podrobnostech odkazují na obsah všech svých vyjádření, uplatněných v předchozím řízení.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) 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 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné. Dovolání bylo připuštěno pro řešení problematiky naléhavého právního zájmu osoby, zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník, na určení jejího vlastnického práva soudem, a na postup soudu v případě uplatnění nároku na vypořádání neoprávněné stavby; tyto otázky řešily soudy v rozporu s judikaturou dovolacího soudu, resp. s hmotným právem.

Žalobou (návrhem na zahájení řízení) lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem [§ 80 písm. c) OSŘ].

Naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti může mít i osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník, je-li její právo k nemovitosti kvalifikovaně zpochybňováno a není-li přitom dán důvod k žalobě na plnění (obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 655/2001, Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 1413). Je tomu tak proto, neboť samotný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí nezakládá právní stav vlastnictví, resp. jeho nevyvratitelnou domněnku. To je zřejmé z § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve kterém je stanoveno: „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“. Proto i osoba, která je v katastru nemovitosti zapsána jako vlastník nemovitosti, má naléhavý právní zájem na určení existence tohoto práva proti žalovanému, který její právo popírá a tvrdí, že vlastníkem je on.

V dané věci žalovaní popírali vlastnické právo žalobců a tvrdili, jeho vydržení; proto žalobci měli naléhavý právní zájem na určení jejich práva. Pokud soudy vyšly z jiného právního názoru, spočívá jejich rozhodnutí v této části na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. Otázkou důvodnosti žaloby se dovolací soud, vázán obsahem podaného dovolání, nemohl zabývat (viz R 72/2006, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1222/2001).

Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby"). Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě (§ 135 odst. 1, 3 ObčZ).

Žalobci se domáhali též toho, aby žalovaným byla uložena povinnost uzavřít s žalobci nájemní smlouvu ohledně pozemků zastavěných žalovanými; uplatněný nárok opírali o tvrzení, že jde o stavu zřízenou na jejich pozemku bez jejich souhlasu. Podle obsahu žaloby tak požadovali vypořádání neoprávněné stavby na cizím pozemku (§ 135c ObčZ). Nejvyšší soud v rozsudku z 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 42, ročník 2001, uvedl, že „řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky a kde tedy soud není vázán návrhem účastníků (§

153 odst. 2 OSŘ); pokud soud dospěje k závěru, že žalobcem navržené vypořádání není přijatelné, musí upravit vztah mezi účastníky i jiným způsobem, vyplývajícím z § 135c ObčZ, včetně třetího odstavce tohoto ustanovení, ve kterém se uvádí, že soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak (tj. jinak než je uvedeno výslovně v tomto ustanovení). Proto bylo třeba v dané věci návrh (po případném dotazu směřujícím k jeho upřesnění) považovat za návrh na vypořádání neoprávněné stavby a pokud by o takovou stavbu šlo, provést vypořádání podle § 135c ObčZ. Pokud soudy postupovaly jinak a vyšly z toho, že uplatněný nárok nelze podřadit pod žádné ustanovení občanského zákoníku, spočívá jejich rozhodnutí i v této části na nesprávném právním posouzení věci.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; 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, 3 OSŘ).

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

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)