30. 8. 2010

ID: 65915

Žaloba na určení a restituční žaloba, určitost smlouvy o převodu nemovitostí

Nelze vyhovět vzájemné žalobě na určení vlastnického práva, pokud se účastníci (jejich předchůdci) mohli domáhat práv k věci, která přešla na stát bez právního důvodu, restituční žalobou.
Pro posouzení určitosti smlouvy o převodu nemovitostí je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě. Je-li písemná smlouva o převodu nemovitosti objektivně neurčitá, je neplatná podle § 37 odst. 1 ObčZ i v případě, že účastníkům bylo zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem převodu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 4505/2008, ze dne 1.7.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně České republiky, Ú. pro z. s. ve v. m., proti žalovaným 1) R. V., a 2) H. V., zastoupeným advokátkou, o určení vlastnictví, vedené u Okresního soudu v Opavě pod sp. zn. 12 C 246/99, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 3. dubna 2008, č. j. 57 Co 566/2007-300, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 3. dubna 2008, č. j. 57 Co 566/2007-300, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Opavě (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 22. března 2007, č. j. 12 C 246/99-262, rozhodl o vzájemném návrhu účastníků na určení vlastnického práva k pozemkům parc. č. 1151/8 ostatní plocha o výměře 383 m2 a parc. č. 1038/7 ostatní plocha o výměře 250 m2 zapsaným na LV č. 1219 pro obec a katastrální území H. nad M. u Katastrálního úřadu pro M. k., katastrální pracoviště O. tak, že výrokem pod bodem I. určil, že žalobkyně je vlastnicí pozemku parc. č. 1151/8, výrokem pod bodem II. rozhodl, že žaloba na určení, že žalobkyně je vlastnicí pozemku parc. č. 1038/7 se zamítá.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že v katastru nemovitostí je duplicitní zápis vlastnictví k výše uvedeným pozemkům; jako vlastníci jsou uvedeni žalovaní a žalobkyně. Žalobkyně odvozuje své vlastnické právo k předmětným pozemkům od kupní smlouvy ze dne 25. 3. 1976, uzavřené mezi F. H. jako prodávajícím a Československým státem – K. i. ú. v O. jako kupujícím. Tento převod nebyl zapsán v tehdejší evidenci nemovitostí. Předmětem převodu podle smlouvy měly být části pozemku parc. č. 84/1 označené jako část C1 a D1 v k. ú. Podolí s odkazem na geometrický plán ze dne 10. 12 1975, ten však s uvedenou parcelou ani označením pozemků nepracoval. V geometrickém plánu byla část pozemku označeného jako parc. č. 84 pro účely zaměření vodárny rozdělena na dva díly C a D. Geometrický plán tak vycházel z označení pozemku před jeho knihovním rozdělením v roce 1949 na pozemek 84/1, vlastnicky náležející F. H. (prodávajícímu), a na pozemek parc. č. 84/2, vlastnicky náležející J. H. V roce 1979 došlo k převedení katastrálního území P. do katastrálního území H. nad M. a část parcely č. 84/1 se stala součástí parcel č. 1151/8 a 1038/7. Soud zjistil, že žalobkyně užívá parc. č. 1151/8 od 70. let dvacátého století v souvislosti se stavbou a provozem čističky odpadních vod, vybudované na základě rozhodnutí o povolení ke zřízení vodohospodářského díla ze dne 23. 8. 1972, předané do zkušebního provozu v roce 1977 a zkolaudované a uvedené do trvalého provozu v roce 1981. Parcelu č. 1038/7 žalobkyně přímo nevyužívá. Tu užívají výlučně žalovaní.

Žalovaní odvozují vlastnické právo k předmětným pozemkům od svých právních předchůdců, tj. od A. H., po jejíž smrti se stal vlastníkem parc. č. 84/1 její syn F. H. a po jeho smrti v roce 1978 pozemky zdědila jeho manželka I. H., která část těchto pozemků darovala v roce 1990 žalované 2) a další část darovala v roce 1998 oběma žalovaným, takže v jejich vlastnictví byly pozemky odpovídající původnímu pozemku parc. č. 84/1 o výměře 1096 m2. Předmětné pozemky užívala I. H. v rozsahu jejich omezení vystavěnou čističkou odpadních vod od doby, kdy se stala jejich vlastnicí, přičemž neměla vědomost o tom, že její manžel F. H. uzavřel smlouvu ohledně části pozemku v souvislosti s provozem čističky. Ve stejném rozsahu pozemky užívali i žalovaní.

Smlouvu ze dne 25. 3. 1976, uzavřenou mezi F. H. a žalobkyní soud posoudil podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku („ObčZ“). Konstatoval, že pro smlouvu o převodu nemovitosti platila povinnost písemné formy a jestliže z jejího textu není objektivně poznatelný předmět smlouvy a jeho neurčitost neodstraňuje ani geometrický plán, na který odkazuje, jedná se o smlouvu absolutně neplatnou. Soud vzal za prokázané, že žalovaní prokázali řádné nabytí svého vlastnického práva k předmětným pozemkům a za tohoto stavu v souladu s právním názorem odvolacího soudu vyjádřeným v rozhodnutí ze dne 15. 12. 2004 považoval za nadbytečné se zabývat jejich námitkou vydržení.

Námitku vydržení vznesenou žalobkyní soud považoval za částečně důvodnou a to ve vztahu k pozemku parc. č. 1151/8. Vzal za prokázané, že uvedený pozemek jako oplocený areál s čističkou byl žalobkyní i jejími právními předchůdci nepřetržitě užíván od uzavření kupní smlouvy ze dne 25. 3. 1976. S pozemkem stát nakládal jako s vlastním a byl v dobré víře, že mu vlastnicky patří až do rozsudku soudu ze dne 18. 3. 2004, který shledal smlouvu neplatnou. K přerušení vydržecí doby by mohlo dojít nejdříve v roce 1996, kdy zjistil zápis jiného vlastníka pozemku v katastru nemovitostí. Žalobkyně jako způsobilý subjekt vydržení podle novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb. měla pozemek v oprávněné držbě po dobu deseti let ke dni 1. 1. 1992 a stala se tak vlastníkem pozemku parc. č. 1151/8.

Ve vztahu k pozemku parc. č. 1038/7 žalobkyně neprokázala splnění zákonných podmínek vydržení, neboť pozemek neužívá a tvrzenou existenci ochranného pásma, které v terénu nijak neoznačila, nelze vykládat jako uchopení a ovládnutí pozemku ve smyslu oprávněné držby.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací k odvolání žalovaných 1) a 2) rozsudkem ze dne 3. dubna 2008, č. j. 57 Co 566/2007-300, změnil rozsudek soudu prvního stupně v odvoláním napadených výrocích I., V. a VI. tak, že zamítl žalobu na určení, že žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. č. 1151/8 a určil, že žalovaný 1) je výlučným vlastníkem části pozemku parc. č. 1151/8 a 2) žalovaná je výlučnou vlastnicí části pozemku parc. č. 1151/8. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Dospěl k závěru, že ve vztahu k pozemku parc. č. 1151/8 nebyly na straně žalobkyně splněny zákonné podmínky pro nabytí vlastnického práva vydržením vzhledem k okolnostem, které předcházely uzavření kupní smlouvy ze dne 25. 3. 1976, od které žalobkyně odvíjí svou dobrou víru. Zjistil, že již několik let před uzavřením smlouvy právní předchůdce žalobkyně činil kroky k záboru předmětného pozemku pro účely stavby čističky odpadních vod. ONV v O. vydal dne 23. 8. 1972 povolení ke zřízení vodohospodářského díla, ve kterém uvedl, že vlastníci dotčených pozemků s realizací souhlasí. Po doplnění dokazování dopisem F. H. ze dne 17. 3. 1971 adresovaného MNV v H. nad M. zjistil, že údaje o souhlasu nejsou pravdivé. Přes nesouhlas vlastníka začala žalobkyně s výstavbou čističky a dokončila ji ještě před uzavřením kupní smlouvy ze dne 25. 3. 1976. Iniciativa k uzavření kupní smlouvy vyšla od žalobkyně v době, kdy fakticky okupovala pozemek F. H. Sama vypracovala smlouvu, která měla takové vady, že způsobily její neplatnost, přičemž nesplnila to, k čemu se ve smlouvě zavázala, tj. k zápisu změny vlastnického práva do tehdejší evidence nemovitostí, a tím způsobila vznik sporného právního stavu. Po úmrtí F. H. nevyšlo najevo, že došlo k převodu předmětného pozemku. Soud uzavřel, že na základě těchto skutečností nelze u žalobkyně dovodit dobrou víru při užívání předmětného pozemku, a naopak žalovaným dobrá víra svědčí, neboť prokázali, že jsou právními nástupci původních vlastníků.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jeho přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu („OSŘ“) a uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ; nesouhlasí s právním posouzením věci, zpochybňuje zejména právní důsledky držby státu. Namítá, že odvolací soud stejně jako soud prvního stupě nesprávně posoudil otázku platnosti kupní smlouvy ze dne 25. 3. 1976, když dospěl k závěru, že tato smlouva je neplatná, neboť její předmět je neurčitý proto, že není jednoznačně patrné, které pozemky měly být předmětem kupní smlouvy. Domnívá se, že v průběhu řízení byla dostatečně chronologicky popsána situace při označování pozemků, které byly předmětem uvedené smlouvy, konečně zpracovaná novým geometrickým plánem č. 491-5038/1999 a vyhotovením notářského zápisu o duplicitním vlastnictví pozemků zapsaných na LV č. 1219. Uvedenou kupní smlouvou došlo k převodu dvou částí pozemku parc. č. 84/1, označených jako D1 o výměře 426 m2 a C1 o výměře 206 m2. Kupní cena za předmětné pozemky byla převodci řádně zaplacena. V řízení nebylo prokázáno, že by převodce uzavřel kupní smlouvu z donucení, i když původně v roce 1971 s výstavbou čističky nesouhlasil. Dále namítá, že odvolací soud nesprávně posoudil i otázku vydržení vlastnictví pozemku parc. č. 1151/8 o výměře 383 m2 žalobkyní. Dobrou víru žalobkyně odvozuje od uvedené kupní smlouvy. Spornou parcelu č. 1151/8 oprávněně držela od uzavření uvedené kupní smlouvy, tj. od 25. 3. 1976, bez jakýchkoliv námitek ze strany právních předchůdců žalovaných i jich samých a nakládala s ní jako s vlastní v dobré víře, že jí pozemek patří. Nabytí pozemku státem bylo prvním předpokladem pro provozování čističky odpadních vod, která byla předána do zkušebního provozu již v lednu 1977 a uvedena do provozu 18. 12. 1981. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní se k dovolání nevyjádřili.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) 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.

V dané věci soudy vyšly ze zjištění, že stát se počátkem 70. let minulého století (tedy v tzv. rozhodném období) chopil držby části pozemků ve vlastnictví právního předchůdce žalovaných, pozemky byly zastavěny čističkou odpadních vod a teprve poté byla uzavřena kupní smlouva, kterou právní předchůdce měl prodat pozemky státu; tuto smlouvu však soudy považovaly za neurčitou a tudíž neplatnou, neboť části pozemků v ní uvedené nejsou v geometrickém plánu, na který smlouva poukazovala, uvedeny či specifikovány. Z uvedeného je zřejmé, že šlo o pozemky, které přešly na stát bez právního důvodu v rozhodné době; tento přechod by mohla napravit uzavřená kupní smlouva, ale jen v případě, že by byla platná. Dovolatel odvozuje své vlastnické právo ze skutečnosti, že byl (oprávněným) držitelem věci.

Podle konstantní judikatury dovolacího soudu platí: „Oprávněná osoba, jejíž nemovitost převzal stát v rozhodném období bez právního důvodu, se nemůže domáhat ochrany vlastnického práva podle obecných předpisů, a to ani formou určení vlastnického práva“ (rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. září 2003, sp. zn. 31 Cdo 1222/2001, Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 2187). Převzetím věci státem bez právního důvodu ve smyslu restitučních předpisů se rozumí převzetí držby věci, a to i držby neoprávněné (rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. prosince 2006, sp. zn. 22 Cdo 18/2006, Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 4630). V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 25/2006, Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 3995, se uvádí: „Přešla-li nemovitost na stát v rozhodném období bez právního důvodu, nelze návrhu na její vydání, příp. na určení vlastnictví k ní, uplatněnému podle obecných předpisů, vyhovět; to však platí jen pro nemovitost, která na stát skutečně přešla (jejíž držby se stát chopil)“. Jinak řečeno, převzal-li stát nemovitost v rozhodném období bez právního důvodu (tedy jen formálně), aniž by se její držby chopil, lze návrhu na její

vydání, příp. na určení vlastnictví k ní, uplatněnému podle obecných předpisů, vyhovět.

Pro danou věc z toho vyplývá závěr, že nelze vyhovět vzájemné žalobě na určení vlastnického práva, pokud se žalovaní (jejich předchůdci) mohli domáhat práv k věci, která přešla na stát bez právního důvodu, restituční žalobou (k tomu podrobně viz citovanou judikaturu). Ústavní soud též v nálezu sp. zn. Pl. ÚS – st. 21/05, publikovaném pod č. č. 477/2005 Sb., uvedl: „Vlastnické právo oprávněných osob podle restitučních předpisů vzniká až okamžikem vydání věci. Tím je ve skutečnosti legalizován přechod majetku na stát, a to bez ohledu na to, co bylo titulem pro tento přechod, a jen v případech, které jsou v restitučních zákonech výslovně uvedeny, je původní nabývací titul státu, samozřejmě za splnění dalších v zákoně uvedených podmínek, důvodem pro vrácení věci. Restituční zákony v podstatě legalizovaly vlastnictví státu k majetku, který stát získal konfiskacemi, znárodněním a dalšími majetkovými opatřeními, bez ohledu na to, že by bez jejich existence jinak bývalo možné, v některých případech, uplatnit na takový majetek vlastnické právo podle obecných předpisů. Tím současně vyloučil možnost uplatnit tato práva jinak, tedy podle obecných předpisů, neboť tato úprava je speciální úpravou k předpisům obecným.“

Z toho vyplývá, že vlastníkem těch nemovitostí, které přešly v rozhodném období na stát bez právního důvodu a ke kterým nebyl úspěšně uplatněn restituční nárok, ač uplatněn být mohl, je stát.

Z uvedeného je zřejmé, že odvolací soud se nezabýval důsledky držby státu v rozhodném období z hlediska závěrů vyslovených v konstantní judikatuře a dovolání lze přisvědčit, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. V dalším řízení bude třeba specifikovat pozemek (případně jeho část), jehož držby se stát ve skutečnosti chopil, a jehož právní osud se řídí jinými předpisy než osud pozemků (jejich částí), které měly být neplatnou smlouvou na stát převedeny, které však stát nedržel.

Dovolací soud však nemůže přisvědčit námitce, že kupní smlouva, o kterou v řízení též šlo, není neurčitá, když v průběhu řízení vyšel její předmět jednoznačně najevo. „Pro posouzení určitosti smlouvy o převodu nemovitostí je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě. Je-li písemná smlouva o převodu nemovitosti objektivně neurčitá, je neplatná podle § 37 odst. 1 ObčZ i v případě, že účastníkům bylo zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem převodu“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98, Soudní rozhledy č. 9/2000). Účastníkům smlouvy byl snad její předmět jasný, objektivně však smlouva požadované náležitosti neměla.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

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

Další články:

- 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)

- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník