

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech
občanskoprávních vztahů
k pozemkům

Sestavili

JIŘÍ SPÁČIL

MICHAL SPÁČIL



JUDIKATURA

**PŘEHLED JUDIKATURY
ve věcech občanskoprávních vztahů
k pozemkům**

SLOVO O AUTORECH:

JUDr. Jiří Spáčil, CSc., je předsedou senátu Nejvyššího soudu České republiky. Dlouhodobě se věnuje problematice věcných práv, je kromě řady článků autorem monografií Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, Věcná břemena v občanském zákoníku a spoluautorem dalších publikací. Spolu s prof. Jiřím Švestkou vede kolektiv, který zpracovává „Beckův“ velký komentář k občanskému zákoníku. Úzce spolupracuje s právnickou fakultou Masarykovy univerzity v Brně.

Mgr. Michal Spáčil je tiskovým mluvčím Státní zemědělské a potravinářské inspekce, v minulosti působil jako tiskový mluvčí Ústavního soudu; publikoval i několik odborných statí. Zabývá se též problematikou zveřejňování judikatury, podílí se na výběru a úpravách rozhodnutí pro systém ASPI.

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech občanskoprávních vztahů

k pozemkům

sestavili
Jiří Spáčil
Michal Spáčil



JUDIKATURA

Vzor citace: Spáčil, J., Spáčil, M.: Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, s. 764.

Právní stav citované judikatury byl uzavřen ke dni 31. 1. 2011.

© Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011

ISBN: 978-80-7357-688-2

Všechny naše publikace si můžete objednat na adrese:
Wolters Kluwer ČR, a. s., U nákladového nádraží 6, 130 00, Praha 3
tel.: 246 040 400, fax: 246 040 401, e-mail: obchod@wkcr.cz, www.wkcr.cz

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům

Úvod	21	11. K platnosti kupní smlouvy k pozemku evidovanému zjednodušeným způsobem při neshodě evidenční a skutečné výměry	39
Seznam použitých zkratk	22	12. Převod vlastnických práv k pozemkům evidovaným zjednodušeným způsobem	41
I. PRÁVNÍ ÚKONY TÝKAJÍCÍ SE POZEMKŮ; POZEMEK A PARCELA	23	13. Převod nemovitosti, plná moc a geometrický plán	42
A. Identifikace (označení) pozemků v právních úkonech; určitost smlouvy o převodu pozemků	23	14. Smlouva, v níž nejsou uvedena parcelní čísla pozemků	43
1. K identifikaci pozemků a budov v právních úkonech	23	15. Část parcely jako předmět nájemní smlouvy. K podmínce prodeje pozemku Pozemkovým fondem ...	44
2. Nepřesné označení nemovitosti ve smlouvě o jejím převodu	25	B. Ke smlouvám o převodu pozemků ...	46
3. Nesprávné parcelní číslo pozemku ve smlouvě o jeho převodu	28	16. Dělitelnost pozemku a část právního úkonu, kterou nelze oddělit od ostatního obsahu úkonu	46
4. K neurčitosti smlouvy o převodu pozemku, nebyl-li její předmět do té doby řádně vymezen v operátu evidence nemovitostí	29	17. Nahrazení prohlášení vůle některého z účastníků smlouvy o koupi nemovitosti soudem. Identifikace pozemku ve výroku rozsudku	47
5. K neplatnosti smlouvy o poskytnutí finančního daru stavebníka obci určeného na spolufinancování inženýrských sítí	30	18. Ke smlouvě o smlouvě budoucí o převodu pozemku v občanském právu	49
6. Určitost převodní smlouvy při nesprávné výměře převáděného pozemku. Tenisový dvorec jako stavba	32	19. Smlouva o smlouvě budoucí o prodeji pozemku – závazek jedné strany předložit druhé ve stanovené době návrh smlouvy dojednaného obsahu	51
7. Geometrický plán jako nezbytná příloha smlouvy o převodu části parcely	34	20. K určitosti smlouvy o převodu pozemků. K určitosti smlouvy o smlouvě budoucí	53
8. Určitost převodní smlouvy při označení pozemku podle operátu pozemkové knihy (evidence nemovitostí). Negativní určení práva a zápis do katastru nemovitostí. Rozpor mezi údaji katastru a skutečným stavem .	35	21. Vymezení dosud neexistující parcely jako předmětu budoucí kupní smlouvy. Identifikace části pozemku v žalobě	56
9. K individualizaci nemovitostí, včetně budov nezapsaných v evidenci (nyní katastru) nemovitostí, v právních úkonech ..	37	22. K převodu pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby	57
10. Údaje nutné pro náležitou individualizaci pozemku z hlediska určitosti právního úkonu	37	23. Kupní smlouva o převodu nemovitostí státu a potvrzení o bezdlužnosti podle zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby ...	59

24. Neplatnost darování pozemku v průběhu vyvlastňovacího řízení . . .	60
25. K podmínkám převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby	61
26. K platnosti smlouvy o nájmu zemědělského pozemku pro nezemědělský účel	63
27. K předpokladům účinnosti smlouvy o převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku do socialistického vlastnictví, uzavřené před 1. 4. 1983	64
28. Vliv účinků prohlášení konkurzu na obligační a věcněprávní účinky smlouvy o převodu nemovitosti . .	66

C. Dvojitý převod téhož pozemku	68
29. Dvojitý převod téže nemovitosti	68
30. Dvojitý převod téže nemovitosti o dobré mravy	69
31. Dvojitý převod nemovitosti: střet obligačního a vlastnického práva .	70

D. K odstoupení od smlouvy o převodu pozemků a k důsledkům odstoupení na vlastnické právo účastníků smlouvy a třetích osob	72
32. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby	74
33. Důsledky odpadnutí právního důvodu, na jehož základě získal převodce vlastnictví převáděné věci	75
34. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Kdy v důsledku odstoupení od smlouvy zaniká vlastnické právo osoby, která nebyla účastníkem této smlouvy. Domněnka dobré víry a odstoupení od smlouvy	76
35. Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti (pozemku) poté, co byl povolen vklad do katastru nemovitostí	79
36. Existence naléhavého právního zájmu na určení vlastnictví prodávajícího k nemovitosti po odstoupení od kupní smlouvy . .	80

E. Pozemek a parcela; jejich dělení na více částí	85
37. Pozemek a parcela. Vymezení parcely a vlastnické právo k pozemku	85
38. Pozemek jako předmět právních vztahů. Přechíslování, resp. přeparcelování pozemků	86
39. Vliv zpřesnění údajů v katastru nemovitostí na vlastnické právo . . .	88
40. Část parcely jako samostatný pozemek	88
41. Oddělení části pozemku	89
42. Oddělení části pozemku. Rozdělení pozemků geometrickým plánem; zdanění převodu pozemků vzniklých rozdělením	90
43. Část parcely jako předmět smlouvy	96
44. Platnost smlouvy o převodu části parcely, k jejímuž oddělení neudělil stavební úřad souhlas	96

II. ŽALOBY NA OCHRANU PRÁV K POZEMKŮM	99
--	-----------

A. Vlastnické žaloby na vyklizení (vydání) pozemku; obecné otázky . .	99
45. Správné znění žaloby a rozsudku na „vydání“ pozemku	100
46. Žaloba na vyklizení pozemku jako žaloba na vydání držby	101
47. K vyklizení pozemku, na kterém je umístěna stavba žalovaného . . .	101
48. Vyhrůžka zásahem do vlastnického práva a ochrana vlastníka	103
49. Singulární sukcese a odmítnutí nabyvatele vstoupit do řízení o ochraně vlastnictví místo původního žalobce	104
50. Ochrana vlastnického práva a předchozí souhlas vlastníka se zásahem	105
51. Bytová náhrada a vyklizení pozemků či prostor nesloužících k bydlení	106
52. Povinnost provést určité opatření k ochraně vlastnických práv žalobce k pozemku o dobré mravy	106

B. Žalobní návrhy a rozsudečné výroky ve sporech o vyklizení pozemku	109
53. K náležité identifikaci části pozemku v žalobním návrhu. Ke konkurenci nabývacích titulů k téže nemovitosti	110
54. Identifikace nemovitosti v žalobním návrhu a ve výroku rozsudku	111
55. Nesprávné označení pozemků v žalobě a poučovací povinnost soudu	111
C. Negatorní žaloba na obranu proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva k pozemku	114
56. Rušení vlastníka jako předpoklad pro vyhovění negatorní žalobě. Jak se cesta na soukromém pozemku stává účelovou komunikací. K námitkám proti vlastnické žalobě	115
57. Negatorní žaloba: žalobní návrh a hmotněprávní předpoklady	119
58. Negatorní žaloba proti rozšiřování věcného břemene k pozemku	122
D. Žaloby na určení hranic mezi pozemky	123
59. Postup v případě sporu o hranice pozemku či parcely. Vymezení parcely v soudním řízení. Zpřesnění evidenčních údajů katastru a vlastnické právo. Žaloba na určení vlastnického práva k parcele v případě, že žalobce uvádí výměru parcely neodpovídající údajům katastru nemovitostí	123
60. K určení průběhu hranice mezi pozemky	126
61. K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku	129
62. Ochrana vlastnického práva v případě nejasných hranic pozemků	131
63. Pravomoc soudu ve sporech o určení průběhu hranice mezi pozemky. Žalobní návrh a poučovací povinnost soudu ve sporech o určení průběhu hranice mezi pozemky	132
64. K ustanovení znalce za účelem vytyčení hranice pozemku v řízení o vyklizení části pozemku	135
E. Žaloby na určení vlastnického práva k pozemku	137
65. Naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti v případě, že žalovaný vlastnictví žalobce nepopírá	138
66. Naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti, nejsou-li osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastníci účastníky řízení	139
67. K postupu soudu při určení vlastnického práva k pozemku, který se neshoduje s parcelami vymezenými v operátech katastru nemovitostí	140
68. Naléhavý právní zájem na určení vlastnictví převodce k nemovitosti po odstoupení od kupní smlouvy	141
69. K naléhavému právnímu zájmu na určení vlastnického práva k nemovitosti po uplatnění práva na vrácení darovaného spoluvlastnického podílu	144
70. Zařazení věci (pozemku) do soupisu majetku v konkursu a určení vlastnictví	145
71. Naléhavý právní zájem správce konkursní podstaty na určení vlastnického práva úpadce k nemovitostem	146
72. Naléhavý právní zájem věřitele na určení, že ručitel je vlastníkem nemovitostí	148
73. Žaloba na určení vlastnictví a rozsudek, jímž bylo takové žalobě vyhověno, jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy	150
74. Naléhavý právní zájem vlastníka pozemku na určení vlastnictví ke stavbě na něm	150
75. K naléhavému právnímu zájmu nájemce pozemku na určení vlastnictví pozemku. K neplatnosti smlouvy pro tzv. počáteční právní nemožnost plnění	151
76. Určení vlastnictví k vydrženému pozemku a možnost přístupu žalovaného k jeho nemovitosti	152

77. Žaloba na určení neplatnosti smlouvy (o převodu nemovitosti)	152
78. K otázce naléhavého právního zájmu na podání žaloby o určení neplatnosti kupní smlouvy, jestliže o vkladu práva do katastru nemovitostí dosud nebylo rozhodnuto	153

F. Žaloby dědiců na ochranu vlastnického práva k pozemku 154

79. Dědicova žaloba na určení vlastnictví zůstavitele k pozemku a smrt dědice	154
80. Žaloba na určení vlastnictví k nemovitosti jako prostředek ochrany práv oprávněného dědice	155
81. K žalobám na určení, že právní předchůdce žalobce byl vlastníkem věci (pozemku), jež pak v období rozhodném pro restituce přešla na stát	157
82. K ochraně vlastnického práva dědice k věci (pozemku), jež dosud nebyla projednána v řízení o projednání dědictví, podle § 126 obč. zák.	159
83. Žaloba na určení, že zůstavitel byl ke dni úmrtí vlastníkem věci (pozemku), která nebyla projednána v dědickém řízení po předchůdci zůstavitele	160
84. Určení vlastnického práva k pozemku ke dni smrti právního předchůdce žalobce a vlastnické právo žalobce	161

G. Restituce a vlastnické žaloby ohledně pozemku 163

85. Ústavní soud o možnosti žádat ochranu vlastnického práva v případě, že bylo možno žádat vydání pozemku v restituci	163
86. Vydání stavby v restituci a vlastnické právo k zastavěnému pozemku	176
87. Restituční nárok (na vydání pozemku) a přípustnost vlastnické žaloby	176
88. Vztah restituční a vlastnické žaloby na vydání nemovitosti, jejíž držby se stát v rozhodném období nechoпил	179
89. K převzetí věci (pozemku) státem bez právního důvodu v období rozhodném pro restituce	180

90. Držba a převzetí věci (pozemku) státem bez právního důvodu	181
91. Konkurence žaloby na určení vlastnictví a žaloby podle zákona o mimosoudních rehabilitacích	181
92. Převzetí věci státem na základě neplatné darovací smlouvy jako restituční důvod	182
93. Převzetí věci státem na základě neúčinného správního rozhodnutí nebo neplatného právního úkonu v rozhodném období a vlastnická žaloba	183
94. Vydání nemovitosti (pozemku) patřící fyzické osobě v restituci a vlastnické právo fyzické osoby	183
95. Nelegitimní právní předpisy z let 1948–1989 a vlastnická žaloba na vydání pozemku	184
96. Konkurence práv podle zákona o mimosoudních rehabilitacích a žaloby na určení vlastnického práva k pozemku uplatněné právním nástupcem oprávněné osoby	185
97. K ochraně vlastnického práva ke konfiskovanému majetku (pozemkům)	186
98. Zrušení trestního rozsudku v rámci rehabilitace a žaloba na určení vlastnictví k pozemkům	187
99. Vliv správního rozhodnutí, které zakládá vlastnické právo k pozemku, na práva osoby, která nebyla účastníkem správního řízení	187
100. Ke střetu výkonu práv vlastníka stavby a vlastníka pozemku po restituci	188
101. Výjimka z pravidla o vztahu restituční a obecné žaloby; přehled judikatury k této otázce	190
102. Zrušení pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění a vlastnické právo osoby, které stát po vyvlastnění věc převedl	193

III. POZEMKY A SOUSEDSKÁ PRÁVA 195

A. Obtěžování vlastníků sousedních pozemků imisemi; povinnosti vlastníků pozemků v sousedských vztazích	195
--	------------

103. K některým otázkám rozhodování sporů mezi vlastníky sousedících pozemků a staveb	195
104. Ze zprávy o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv (Vztahy mezi vlastníky sousedních pozemků a staveb. Subjekty, jimž soudy poskytují ochranu podle § 127 odst. 1 obč. zák. K pojmu „míra přiměřená poměrům“ a „vážné ohrožení výkonu práva“. Povinnosti ukládané soudy podle ustanovení § 127 odst. 1, § 126 a § 417 odst. 2 obč. zák. K zákazu ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku. K vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek. Povinnost oplotit pozemek. Povinnost umožnit vstup na pozemek. Jiné poznatky)	203
105. Míra přiměřená poměrům a vážné ohrožení práva. Jaké povinnosti lze podle § 127 odst. 1 obč. zák. žalovanému uložit	209
106. Imise a limit obtěžování stanovený právním předpisem	210
107. Výrok a odůvodnění rozsudku o ochraně proti hluku	211
108. K rozdílu mezi zněním žalobního návrhu a zněním výroku soudu ve sporném řízení	213
109. Příklad správného petitu ve sporu z imisí	215
110. Obtěžování pohledem	215
111. Ochrana proti obtěžování včelami ze sousedního pozemku	216
112. Povolení ke kácení dřevin a obtěžování souseda padajícím jehličím	220
113. Imise, obtěžování jiného a vážné ohrožení výkonu jeho práv. Ochrana vlastníka v případě závažného stavu vyvolaného více osobami, případně i samotným vlastníkem	221
114. Ochrana proti porušení stavebních předpisů v občanském soudním řízení. Povolení stavebního úřadu ke zřízení drenáže na cizím pozemku	223
115. Ke vzdálenosti stavby od nemovitosti souseda	224
116. Obtěžování souseda pohledem jako imise. K postupu stavebního úřadu při odkázání účastníka stavebního řízení na soud	225
117. Obtěžování souseda pronikáním chovaných zvířat na cizí nemovitost	227
B. Vstup na sousední pozemek	229
118. Obsahové vymezení „vstupu na sousední pozemek“	229
119. K povinnosti vlastníků umožnit vstup na své pozemky či stavby na nich stojící za účelem údržby a obhospodařování sousedících pozemků a staveb	229
120. Budování kanalizace a vstup na sousední pozemek	230
121. Vstup vlastníka neoprávněné stavby na sousední pozemek	231
122. K právu vstupu na pozemek za účelem obhospodařování sousedních nemovitostí	233
C. Oplocení pozemků; zdi jako samostatné stavby a jako součást pozemků	235
123. Podmínky pro uložení povinnosti oplotit pozemek	237
124. K dovolacímu přezkumu splnění podmínek pro uložení povinnosti oplotit pozemek	239
125. Vlastnictví zdi mezi dvěma budovami, z nichž jedna je částečně opřena o druhou	240
126. Spoluvlastnictví zdi oddělující dvě stavby	240
127. Petit žaloby o určení vlastnictví zdi	241
128. Občanskoprávní povaha opěrné zdi	241
129. Vlastnictví štítové zdi, která byla součástí zaniklé stavby	242
D. Rušení vlastníků pozemků imisemi ze staveb, které mají být budovány na sousedních pozemcích (námitky ve stavebním řízení)	244
130. Stavební řízení a žaloba vlastníka sousedního pozemku	244

131. Vážné ohrožování výkonu práv podle § 127 odst. 1 obč. zák. Vztah tohoto ustanovení k § 417 odst. 2 obč. zák. Uplatnění práva na ochranu proti vážnému ohrožování výkonu práv u soudu a v souvislosti se stavebním řízením	245	141. Vymezení dobré víry potřebné k vydržení pozemku	267
132. Kdy nelze zastavit řízení pro nedostatek pravomoci soudu, jestliže stavební úřad odkázal účastníka na soud	249	142. K uplatnění vydržení v soudním řízení	267
133. K zásahu do vlastnického práva, vykonanému na základě stavebního povolení	250	143. Držba nemovitosti, opírající se o ústní smlouvu o jejím převodu, a vydržení	268
134. Stavební řízení: přípustná míra zásahu, míra přiměřená poměrům	252	144. Držba nabytá v rozporu s údaji v pozemkové (jiné veřejné) knize	269
135. Pravomoc stavebního úřadu k řešení námítky účastníka stavebního řízení, že jeho pozemky jsou či budou znehodnoceny stavbou opěrné zdi žalovaným na jeho sousedním pozemku	255	145. Stavění běhu vydržecí doby	270
136. Námitka účastníka stavebního řízení ohledně rozsahu budoucí stavby a její vzdálenosti k hraničním pozemku	256	146. Určitost smlouvy o převodu nemovitostí a vůle účastníků neprojevená v písemné formě. Vydržení práva právnickou osobou po 1. 1. 1992. Zápis o evidenci nemovitostí a dobrá víra	272
137. K pravomoci soudu při rozhodování o námitkách vznesených ve stavebním řízení a týkajících se existujících emisí	258	147. Nabídka držitele, že spornou nemovitost od jejího „knihovního“ vlastníka odkoupí, a jeho dobrá víra	274
138. K pravomoci stavebního úřadu posuzovat námitky budoucích imisí	259	148. Nabytí věci od oprávněného držitele. Nabytí nemovitosti od nevlastníka, zapsaného v katastru nemovitostí jako vlastník	274
139. Rozhodování o námitce zastínění vznesené ve stavebním řízení a pravomoc soudu. Přípustná míra působení stavby na okolí. Zřízení stavby a rušení vlastníků sousedních nemovitostí	260	149. Držba pozemku uchopená na základě smlouvy neplatné pro neurčitost a vydržení	277
		150. Náhrada za nabytí vlastnického práva k pozemku vydržením	282
		151. K započtení držby předchůdce pro vydržení	282
		152. Započtení držby věci, realizované před 1. 1. 1992, do vydržecí doby	283
		153. K námitce držitele, že sporný pozemek vydržel již jeho právní předchůdce – převodce	284
		154. Započítání doby držby právního předchůdce, jestliže ten již vydržel	285
		155. Držba části sousedního pozemku osobním uživatelem a vydržení	286
		156. Spoluvlastnický podíl na pozemku jako předmět vydržení vlastnického práva	287
		157. Držba pozemku na základě relativně neplatného právního úkonu. Okamžik vzniku nároku oprávněného držitele na náhradu nákladů vynaložených na věc a počátek běhu promlčecí lhůty	288
		158. K dobré víře jako předpokladu vydržení pozemku	290

IV. DRŽBA A VYDRŽENÍ PRÁV K POZEMKŮM 263

A. Náležitosti držby a vydržení pozemků 263

140. Dobrá víra držitele; nabytí nemovitosti na základě ústní smlouvy a nedostatek registrace státním notářstvím	265
--	-----

159. K trvání dobré víry jako předpokladu oprávněné držby	290	175. Ke změně neoprávněné držby pozemku na oprávněnou	311
160. Dobrá víra držitele jako objektivní skutečnost	291	176. Omyl vyvolaný nesprávným postupem advokáta a oprávněná držba pozemku	311
161. Domnělý právní důvod a oprávněná držba	292	177. K dobré víře státu pro nabytí vlastnického práva vydržením při pochybení pracovníka státní organizace při vypracování geometrického plánu	312
162. K posuzování dobré víry oprávněného držitele pozemku a jejího trvání. Vztah vydržení dovršeného účastníkem a vydržení jeho předchůdců	294	178. Držba založená pouhým uplatněním nároku (na restituci)	314
163. Omluvitelný omyl držitele o tom, že mu pozemek patří	295	179. Skutkový omyl při držbě věci – spolehnutí se na ujištění převodce, že zařídí vše potřebné	315
164. K vydržení vlastnictví věci, která byla předmětem práva osobního užívání, příp. nájmu	297	180. Domněnka oprávněné držby pozemku	315
165. K vydržení vlastnictví k pozemku, který byl předmětem práva osobního užívání	297	181. Vzdělání a zkušenost držitele ve vztahu k omluvitelnosti jeho omylu. Oprávněná držba jako podmínka vydržení	316
166. Oprávněná držba v rozporu se stavem katastru nemovitostí. Objektivně omluvitelný omyl podle občanského zákoníku a o. z. o.	298	182. K držbě pozemku ležícího ladem	317
167. Omluvitelnost právního omylu držitele. Vymezení omluvitelného omylu jako podmínky oprávněné držby; právní omyl. Omyl o nutnosti registrace smlouvy státním notářstvím	300	183. K možnosti vydržení vlastnictví pozemku fyzickou osobou před 1. 1. 1992	317
168. Držba věcného práva na základě ústní smlouvy. Faktické chování a držba věcného práva. Stavební povolení nezakládá subjektivní soukromé právo	302	184. Právnícká osoba jako subjekt vydržení započatého před 1. 1. 1992	318
169. Geometrický plán jako titul držby pozemku	304	185. Intertemporální ustanovení o vydržení	319
170. K možnosti založení dobré víry zjevně nesprávným rozhodnutím státu	305	186. Vydržecí doba a držba před 1. 1. 1992	322
171. Oprávněná držba pozemku na základě zápisu do veřejné knihy, který je v rozporu se skutečným stavem	305	187. Vydržení věci ve státním vlastnictví na základě držby, započaté před 1. 1. 1992	324
172. Zánik dobré víry držitele	308	188. K otázce, zda do doby potřebné k vydržení pozemku podle § 134 odst. 1 obč. zák. lze započítat i dobu, po kterou byla věc v oprávněné držbě před 1. 1. 1992, a to i v případech, že již došlo k vydržení pozemku pro stát	325
173. Zánik dobré víry držitele po oznámení vlastníka, že pozemek patří jemu	309	189. Nabytí vlastnického práva k pozemku drženému státem a pokračování v oprávněné držbě tohoto pozemku a jeho vydržení	327
174. Zánik dobré víry na základě informace podané držiteli jejím uživatelem	310	190. Právnícké osoby a stát jako subjekty vydržení; jejich držba započatá před 1. 1. 1992	330

191. Držba započatá před 1. 1. 1992 a vydržení	332
192. Právní nemožnost vydržet vlastnické právo k pozemku před 1. 1. 1992. Část stavby jako předmět vydržení vlastnického práva	334
193. K některým znakům vydržení vlastnického práva k věcem (přehled vývoje vydržení od roku 1964)	335
194. K možnosti státu nabýt vlastnictví věci vydržením po 1. 1. 1992. K oprávněnosti držby státu v případě nabytí věci za užití bezprávné výhrůžky	336
195. Nutnost registrace smlouvy o převodu nemovitosti uzavřené podnikatelem před 1. 1. 1992. Právní omyl o nutnosti registrace smlouvy o převodu nemovitosti uzavřené v době platnosti hospodářského zákoníku podnikatelem	338
196. Oprávněná držba a záhumenek ...	340
197. Oprávněná držba a chybějící souhlas národního výboru ke smlouvě o převodu budovy, která byla v soukromém vlastnictví, nebo zemědělského (lesního) pozemku. Naléhavý právní zájem na určení vlastnictví, je-li žalobce jako vlastník evidován v katastru nemovitostí ...	341
198. Výkon práva hospodaření s majetkem státu a držba státu. Stát jako subjekt vydržení	341
199. Nabytí držby k pozemkům sdruženým do jednotného zemědělského družstva	343
200. Sdružení pozemků k hospodaření v zemědělském družstvu a jejich držba	344

B. Držba a vydržení části sousedního pozemku

201. Část parcely jako předmět vydržení	346
202. Vydržení části sousedního pozemku	347
203. Oprávněná držba na základě domnělého právního titulu; oprávněná	

držba a vydržení části sousedního pozemku	347
204. Držba pozemku sousedícího s nabytým pozemkem. Vydržení části parcely	350
205. K vydržení části sousedního pozemku – posuzování poměru nabytého a skutečně koupeného pozemku	350
206. Omylem uchopená držba části sousedního pozemku	353
207. K vydržení části sousedního pozemku z hlediska jeho výměry. Přehled judikatury k vydržení části sousedního pozemku	353
208. Poměr výměr koupeného a skutečně drženého pozemku a dobrá víra držitele	355
209. Příklad výjimky při hodnocení dobré víry z hlediska poměru výměry pozemku převedeného a pozemku, ke kterému mělo být vlastnické právo vydrženo	356
210. K posuzování poměru nabytého a skutečně držené plochy pozemků	357
211. K dobré víře držitele ve vztahu k poměru výměr koupeného a drženého pozemku (jaký poměr ještě může založit dobrou víru držitele)	358
212. K okolnostem svědčícím dobré víře držitele pozemku, jehož výměra přesahuje 50 % výměry pozemku nabytého	359

C. Transformace práva osobního užívání pozemku na právo vlastnické; držba práva osobního užívání pozemku a vydržení

213. Transformace oprávněné držby práva osobního užívání pozemku na právo vlastnické	362
214. K transformaci práva osobního užívání na právo vlastnické. Převod stavby a přechod práva osobního užívání pozemku	363
215. Ztráta dobré víry držitele pozemku, který již měl nárok na uzavření dohody o osobním užívání	367

216. Držba části sousedního pozemku osobním uživatelem a vydržení . . .	368	věcné smlouvě z hlediska zkoumání podmínek pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí	395
217. Převod a přechod práva osobního užívání pozemku	370	232. Příslušnost k rozhodnutí o žalobě proti opravě chyb v katastrálním operátu	398
V. POZEMKY A KATASTR NEMOVITOSTÍ	373	233. Listiny předložené katastrálnímu úřadu jako podklad pro opravu katastrálního operátu	399
A. Evidence pozemků v katastru nemovitostí	373	B. Katastr nemovitostí ve vztahu k právním úkonům týkajícím se pozemků a k vlastnickému právu . . .	400
218. Věcná práva k věci cizí k nemovitostem, které se neevidují v katastru nemovitostí . . .	373	234. Převod pozemku a jeho výměra v katastru nemovitostí; písařská chyba ve smlouvě o převodu nemovitosti	400
219. Evidence pozemků na území vojenského újezdu v katastru nemovitostí	375	235. Označení pozemku, evidovaného v katastru zjednodušeným způsobem, v právním úkonu	401
220. Rozlišení toho, zda jde o parcely stavební či pozemkové v listině zachycující převod pozemku	375	236. Určení vlastnického práva k pozemku, který se neshoduje s parcelami vymezenými v operátech katastru nemovitostí	403
221. Zápis vlastnického práva ke stavbě zřízené na cizím pozemku	376	237. Rozpor mezi stavem katastru nemovitostí a skutečným právním stavem	403
222. Zkoumání určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu práva do katastru	377	238. K řešení problematiky tzv. duplicitního zápisu v katastru nemovitostí. K možnosti, aby negativní určovací výrok byl podkladem zápisu do katastru nemovitostí	406
223. Nedostatek pravomoci soudu nařídit opravu chyb v katastru . . .	380	239. Přezkoumávání platnosti smlouvy, na jejímž základě bylo do katastru nemovitostí vloženo vlastnické právo	407
224. Obnova katastrálního operátu a vlastnictví nemovitosti	381	240. Ztráta vlastnického práva převodce k převáděné nemovitosti před vkladem vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí	408
225. Spor o vlastnictví a oprava chyb v katastru	382	241. Převod pozemku a jeho výměra v katastru nemovitostí	410
226. Rozhodnutí o opravě chyb v katastru a jeho přezkoumatelnost. Chyby vzniklé při zakládání a vedení evidence nemovitostí a jejich náprava. Oprava chyb v katastru a vlastnické právo	384	242. K účinkům zápisu práva v katastru nemovitostí	412
227. Zřejmý omyl při zakládání evidence nemovitostí	387	243. Zkoumání určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí.	
228. Oprava chyby v katastrálním operátu a správnost zápisu věcného či jiného práva k nemovitostem	389		
229. Rozhodnutí o neprovedení opravy údajů v katastrálním operátu a možnost podat správní žalobu . . .	391		
230. K otázce, zda katastrální úřad nebo soud ve vkladovém řízení mohou přezkoumávat platnost záznamové listiny	393		
231. K nesprávnému označení (podle katastrálního zákona) nemovitostí ve			

Identifikace nemovitostí, jež jsou z důvodu faktické nemožnosti jejich fyzického označení jedinečným způsobem evidovány a popsány v katastru nemovitostí	413
244. Převod a přechod práva osobního užívání pozemku. Změna údajů v katastru nemovitostí a trvání vlastnického práva	416
245. Rozpor údajů katastru nemovitostí o právních vztazích se skutečným právním stavem	418
246. Vrácení listiny předložené k záznamu do katastru nemovitostí a určení vlastnictví	420
247. Uvedení zápisu vlastnického práva v katastru do souladu se skutečným stavem, jde-li o sporné právo	420
248. K výkladu ustanovení zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem	422

VI. POZEMKY A STAVBY NA NICH UMÍSTĚNÉ 433

A. Vztah pozemku a stavby na něm umístěné; stavba jako součást pozemku 433

249. Vznik stavby jako předmětu občanskoprávních vztahů. Zhodnocení rozestavěné stavby její dostavbou	433
250. Vznik stavby jako předmětu občanskoprávních vztahů	434
251. Určení vlastnictví k rozestavěné stavbě, která není věcí	435
252. Zastavitelnost pozemku stavbou jako jeho právně významná vlastnost	436
253. Betonové či asfaltové plochy jako stavby nebo jako součásti pozemku; přehled judikatury k součásti pozemků	437
254. Stavba jako součást pozemku	442
255. Zpevněná plocha jako součást pozemku	444
256. Terasy, venkovní úpravy, opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinová jezírka, venkovní předložené schody	

jako předmět občanskoprávních vztahů	445
257. Stavba a součást pozemku; meliorační zařízení	446
258. Občanskoprávní povaha lomu	447
259. Jeskyně jako předmět vlastnictví	449
260. Ke stavbě na cizím pozemku zřízené za účinnosti o. z. o.	450

B. Pozemní komunikace (jejich stavby) jako samostatné věci a jako součásti pozemku. Ochrana práva obecného užívání veřejné komunikace 452

261. Ochrana obecného užívání pozemních komunikací a pravomoc soudu	452
262. Ochrana obecného užívání účelové a místní komunikace a pravomoc soudu	453
263. Právní režim účelové komunikace. Účelová komunikace jako stavba. Jak účelová komunikace vzniká	454
264. Vymezení účelové komunikace. Možnost vlastníka účelové komunikace zamezit jejímu užívání	457
265. Vznik veřejné cesty na pozemku v soukromém vlastnictví	457
266. Vznik a zánik účelové komunikace	459
267. Ke vzniku a zániku účelové komunikace	461
268. Nálehavá komunikační potřeba a účelová komunikace	462
269. Zřízení účelové komunikace a souhlas vlastníka pozemku, náhrada za omezení vlastnického práva a nálehavá komunikační potřeba. Přechod omezení na další vlastníky	464
270. Odstranění pevné překážky z pozemní komunikace. Pravomoc silničního správního úřadu v pochybnostech posoudit, zda se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, či o neveřejnou účelovou komunikaci umístěnou v uzavřeném prostoru či objektu	471
271. K aplikaci zákona o pozemních	

komunikací na lesní cestě. Užívání
účelové komunikace 476

272. Poplatek za průchod účelovou
komunikací 478

273. Vlastnictví pozemních komunikací,
zejména účelových komunikací,
a pozemků, na kterých se nacházejí.
Stavby jako nemovité věci, jako
součásti pozemku a jako samostatné
předměty občanskoprávních
vztahů 478

274. Místní komunikace jako předmět
občanskoprávních vztahů 487

275. Vlastnická (negativní) žaloba,
obrana žalovaného, účelová
komunikace a pravomoc soudu . . 488

**C. Vodní díla, rybníky a studny jako
součásti pozemků a jako samostatné
stavby 491**

276. Zatrubněná část potoka
a pozemek 491

277. Koryto vodního toku jako předmět
soudoboprávních vztahů 492

278. Neoprávněné přeložení vodního
toku a povinnost jeho správce.
Negativní žaloba a neoprávněné
přeložení vodního toku 493

279. Zatopené pozemky jako součást
rybníka a pojem „nádrž“ v zákoně
o rybářství. Vlastník pozemku
tvořícího dno rybníka a výkon
rybníkářství. Právní vztahy mezi
vlastníky objektů tvořících rybník.
Hráz rybníka 497

280. Rybník jako předmět právních
vztahů 503

281. Hráz rybníka jako předmět
právních vztahů 505

282. Studna jako předmět
občanskoprávních vztahů. Řízení
o vypořádání spoluvlastnictví
a aktualizace znaleckého posudku 506

283. Kanalizační a vodovodní přípojky
jako stavby 508

284. Ke smlouvě o zřízení věcného
břemene vedení kanalizační stoky 509

**D. Neoprávněná stavba na cizím pozemku;
žaloby na vypořádání neoprávněné
stavby 511**

285. Odstranění neoprávněné stavby.
Stanovení výše náhrady za zřízení
věcného břemene soudem 513

286. Zřízení věcného břemene v případě
vypořádání dočasné neoprávněné
stavby 514

287. Ekonomická neúčelnost odstranění
neoprávněné stavby 516

288. Dohoda o osudu neoprávněné
stavby. Příkazání zastavěného
pozemku vlastníku neoprávněné
stavby. Řízení o vypořádání
neoprávněné stavby 518

289. Legitimace vlastníka neoprávněné
stavby na uspořádání poměrů podle
§ 135c odst. 3 obč. zák. 521

290. Nepromlčitelnost práva žádat
o vypořádání neoprávněné stavby.
Kritéria pro posouzení účelnosti
odstranění neoprávněné stavby.
Vědomost vlastníka pozemku
o realizaci neoprávněné stavby . . . 522

291. Nepovolená a neoprávněná stavba.
Stavba jako nemovitost. Odstranění
movité stavby 524

292. Účelnost odstranění neoprávněné
zřízené stavby 526

293. Kanalizační a vodovodní přípojky
jako neoprávněné stavby 527

294. Neoprávněná stavba zřízená
na cizím pozemku jen zčásti 528

295. Neoprávněná stavba na více
pozemcích 528

296. Neoprávněná stavba zřízená
s vědomím vlastníka pozemku,
resp. státních orgánů o stavbě . . . 529

297. Neoprávněná stavba, veřejný
zájem a úmyslné protiprávní
jednání stavebníka 530

298. Příkazání neoprávněné stavby
vlastníkovi pozemku a neúčelnost
jejího odstranění 532

299. Žaloba vlastníka neoprávněné
stavby na vypořádání vztahu
s vlastníkem pozemku 533

300. Žaloba na odstranění neoprávněné

	stavby a negatorní žaloba na odstranění výsledku stavebních prací z pozemku	534
301.	Řízení o vypořádání neoprávněné stavby jako řízení, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky	535
302.	Účelnost odstranění neoprávněné stavby; důsledky pasivity vlastníka pozemku při realizaci stavby	536
303.	K určitosti žaloby na odstranění stavby	536
304.	Stavba zřízená na základě časově neomezeného práva k cizímu pozemku, které později zaniklo	538
305.	Dodatečné odpadnutí práva mít na cizím pozemku stavbu a neoprávněná stavba	539
306.	Hlavní vodovodní řad na cizím pozemku	539
307.	Stavba na cizím pozemku zřízená bez titulu k pozemku před 1. 1. 1964	540
308.	Posouzení oprávněnosti stavby ve vztahu k více právním úpravám	543
309.	Neoprávněná stavba zřízená tzv. socialistickou organizací	544

E. Žaloby na odstranění staveb postavených na cizím pozemku, které nejsou neoprávněnými stavbami

310.	Negatorní žaloba na odstranění výsledku stavebních prací a žaloba na vypořádání neoprávněné stavby	546
311.	K žalobě na odstranění stavby, která není věcí. Nesprávné použití pojmu „stavba“ v žalobním návrhu	549
312.	Dočasné právo mít na cizím pozemku stavbu a změna vlastnictví k pozemku	551
313.	Žaloba na vyklizení pozemku a odstranění nemovité stavby	551
314.	Žaloba na odstranění stavby z pozemku	552
315.	Stavební povolení a právo mít stavbu na cizím pozemku	554

316.	K odstranění staveb zřízených nájemcem pozemku se souhlasem vlastníka po ukončení nájmu	556
317.	Odstranění stavby zřízené na pozemku na základě oprávnění užívat pozemek dočasně	557
318.	Vlastnická žaloba a dobré mravy. Žaloba na vyklizení pozemku, na kterém je umístěna neoprávněná stavba. Žaloba na vyklizení pozemku, kterou žalobce sleduje odstranění nemovité stavby	557
319.	Důsledek uplynutí doby, po kterou mohl mít nájemce (příp. oprávněný z jiného vztahu) na cizím pozemku stavbu	559
320.	Žaloba na ochranu vlastnického práva k pozemku, na němž je umístěna nemovitá stavba jiné osoby; formulace petitu	561
321.	Zánik práva mít stavbu na cizím pozemku a její odstranění	562
322.	Dočasnost stavby z hlediska občanskoprávního a stavebněprávního a žaloba na její odstranění	564
323.	Žaloba na odstranění stavby, která stojí na pozemku žalobce jen zčásti	565
324.	Dočasné právo mít na cizím pozemku stavbu, změna vlastnictví k pozemku a povinnost stavbu odstranit	566
325.	Možnost odepření ochrany vlastnického práva při střetu práv vlastníka pozemku a vlastníka stavby	567

VII. POZEMKY A VĚCNÁ BŘEMENA

A.	Vznik věcných břemen týkajících se pozemků	571
326.	Užívání veřejné cesty a vydržení věcného břemene	572
327.	Držba a vydržení práva odpovídající věcnému břemeni na základě ústního sdělení o existenci břemene	572
328.	Oprávněná držba a vydržení věcného břemene	575

329. K oprávněné držbě a vydržení věcného břemene v rozporu s obsahem veřejné knihy	578
330. Zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka pozemku soudem	581
331. Vznik věcného břemene v rozporu s veřejnoprávními předpisy	583
332. Zřízení věcného břemene pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě podle stavebního zákona	584
333. Vydržení věcného břemene a „právo“ vykonávané „od nepaměti“	588
334. Obecní cesta a vydržení věcného břemene cesty	590

B. Výkon věcných břemen; žaloby související s věcnými břemeny 592

335. Rozsah a způsob výkonu služebnosti (věcného břemene), neurčený při jejím vzniku	593
336. Výkon oprávnění z věcného břemene a omezení povinného	595
337. Formulace žalobního návrhu na určení existence věcného břemene	597
338. K náležitostem rozsudku, jímž se určuje existence sporného práva cesty	598

C. Věcné břemeno průchodu a průjezdu přes pozemek; problematika cest 600

339. Obsah „práva průjezdu“	601
340. Právo cesty využívané zaměstnanci vlastníka panující nemovitosti	603
341. Služebnost (věcné břemeno) jezdit potahem a průjezd automobilem. Žalobní návrh ve sporu o rozsah a způsob výkonu práva cesty	606
342. Rušení výkonu práva cesty a obrana proti němu	608
343. Změna způsobu výkonu práva cesty vyvolaná vlastníkem pozemku; oplocení pozemku, přes který vede cesta	610
344. Výkon práva cesty nájemcem bytu v panující nemovitosti	612
345. Rozšíření práva cesty vydržením	614
346. Spor o rozsah práva cesty	617

347. K výkonu práva cesty k panující stavbě, leží-li mezi stavbou a služebným pozemkem pozemek vlastníka stavby	618
---	-----

D. Právo nezbytné cesty přes cizí pozemek, zřízené soudem 620

348. Zřízení věcného břemene cesty pro nemovitost, s níž je možné i jiné spojení	621
349. Právo cesty k movité stavbě	622
350. K vymezení obsahu práva nezbytné cesty	624
351. Ke zřízení práva nezbytné cesty ve prospěch neoprávněné stavby	625
352. Zřízení věcného břemena cesty, má-li žalobce zajištěn přístup jinak	627
353. Věcné břemeno cesty přes cizí pozemek, je-li stavba obklopena pozemky vlastníka stavby	628
354. Zřízení věcného břemene cesty a přístup vlastníka ke stavbě z veřejné komunikace. Náhrada za zřízení práva cesty	632
355. Stanovení hodnoty věcného břemene	634
356. Právo nezbytné cesty přes budovu	635
357. Žaloba na zřízení věcného břemene a navrhovaný rozsah břemene	636
358. Právo cesty zúžené na právo chůze	638

E. Zrušení věcných břemen k pozemkům a jiné způsoby jejich zániku 640

359. Změna poměrů a zánik věcného břemene	642
360. Věcná břemena – zrušení nebo omezení v důsledku změny poměrů	643
361. Trvání věcného břemene	645
362. Důsledky promlčení věcného břemene	647
363. Změna poměrů, zánik a promlčení věcného břemene	649
364. Aktivní legitimace k podání žaloby na zrušení (omezení) věcného břemene pro změnu poměrů	651

365. Zrušení věcného břemene průjezdu či průchodu pro změnu v chování účastníků	653
366. Rozdělení pozemku a trvání věcného břemene	655
367. Námitka neexistence věcného břemene v řízení o zrušení věcného břemene	655
368. Nevýhodně zřízené věcné břemeno a jeho zrušení	656
369. Změna poměrů, zánik věcného břemene a možnost jeho zrušení ...	657
370. Zánik věcného břemene dohodou a jeho zrušení soudem pro změnu poměrů	658
371. Aktivní legitimace k podání žaloby na zrušení (omezení) věcného břemene pro změnu poměrů	659

VIII. POZEMKY, NÁHRADA ŠKODY A BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ

A. Náhrada škody a pozemky

372. Příčinná souvislost mezi kontaminací pozemku a pozdějším zrušením státního podniku	663
373. K příčinné souvislosti mezi škodou a jednáním pronajímatele, který brání nájemci v užívání pronajatého pozemku	664
374. Ke vzniku škody znečištěním pozemku	666
375. K náhradě škody vytěžením porostů ze sousedního pozemku	667
376. Ke škodě vzniklé zastavěním pozemku dálnicí	669
377. K odpovědnosti za škodu, kterou v honitbě na lesních porostech způsobila zvěř, u níž je stanovena doba lovu	671
378. Uplatnění nároku na náhradu škody na zemědělských pozemcích a plodinách vůči uživateli honitby	674
379. K nesprávnému úřednímu postupu katastrálního úřadu při uzavření neplatné smlouvy o koupi nemovitosti	676
380. Ke škodě vzniklé vynaložením nákladů na plnění povinnosti uložené	

nezákonným rozhodnutím. K povinnosti vlastníka pozemku odstranit nebezpečí hrozící vznikem škody na lesním pozemku	678
381. K odpovědnosti za škodu způsobenou na sousedním pozemku ve smyslu § 135 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. Provoz zvláště nebezpečný způsobený nadměrným zatížením pozemní komunikace	680
382. K náhradě škody pádem stromu na sousední pozemek. Ke spoluzavinění poškozeného, který nezakročil	683
383. Škoda vzniklá neoprávněným zastavěním cizího pozemku	684
384. K odpovědnosti vlastníka, jenž bez provedení dostatečných zajišťovacích opatření provádí úpravy na své nemovitosti, za škodu vzniklou na sousední nemovitosti (pozemku)	685

B. Bezdůvodné obohacení a pozemky

385. Stanovení výše bezdůvodného obohacení vzniklého umístěním stavby na pozemku jiného vlastníka tvořícím součást zemědělského půdního fondu	688
386. Bezdůvodné obohacení v případě užívání pozemků začleněných do lesoparku	689
387. Ke stanovení výše bezdůvodného obohacení při užívání pozemku bez právního důvodu při pochybnostech soudu o správnosti znaleckého posudku určujícího výši obvyklého nájemného	694
388. Obhospodařování veřejné zeleně jako bezdůvodné obohacení	695
389. Subjekt bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání zastavěného pozemku	698
390. K charakteru nároku vlastníka pozemku, na němž bylo před účinností zák. č. 222/1994 Sb. vybudováno energetické zařízení v rozporu s právními předpisy	700

391. Výše bezdůvodného obohacení při změně hodnoty užívaných pozemků	702
392. Bezdůvodné obohacení vznikající u nezastavěných částí pozemku, jenž tvoří vnitřní díl křižovatek pozemních komunikací	703
393. Náhrada za omezení užívání pozemků a staveb v ochranných pásmech vodních zdrojů	705
394. Výše bezdůvodného obohacení vzniklého vysazením lesních stromků na cizím pozemku	706
395. Horní zákon a bezdůvodné obohacení vzniklé užíváním pozemků organizací oprávněnou k dobývání ložiska ...	707
396. K rozsahu bezdůvodného obohacení obecně a k bezdůvodnému obohacení vzniklému uzamčením cizího oploceného pozemku zvláště ...	708
397. Užívání cizího pozemku bez právního důvodu a bezdůvodné obohacení	710
398. Užívání cizího pozemku bez právního titulu a bezdůvodné obohacení ..	711
399. Výše bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání pozemku bez právního důvodu	711
400. Neoprávněné užívání cizího pozemku jako komunikace a bezdůvodné obohacení	713
401. Stanovení výše náhrady za užívání cizího pozemku bez právního důvodu. Bezdůvodné obohacení uživatele a ušlý zisk vlastníka	713
402. K výši bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním pozemku, na kterém se nachází vodohospodářské dílo	714
403. Stavba na cizím pozemku, kterou užívá vlastník pozemku, a bezdůvodné obohacení	715
404. K bezdůvodnému obohacení vznikajícímu obci v případě, kdy je součástí veřejného prostranství pozemek jiného vlastníka	716

Přehled uveřejněných judikátů podle právních předpisů	719
--	------------

Věcný rejstřík	740
-----------------------------	------------

PŘEHLED JUDIKATURY

ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům

sestavili
Jiří Spáčil
Michal Spáčil

Úvod

Pozemkové právo představuje jednu z nejvýznamnějších a v praxi nejfrekventovanějších oblastí právního řádu. Proto se nakladatelství Wolters Kluwer ČR, a. s., rozhodlo předložit právnícké veřejnosti výběr z judikatury, týkající se pozemků.

Přehled obsahuje zejména judikaturu k právním úkonům týkajícím se pozemků, k bližšímu vymezení pojmů „pozemek“ a „parcela“ a jejich vzájemného vztahu, k žalobám na ochranu práv k pozemkům. Lze tu najít i problematiku sousedských práv, pokud se týká pozemků, a rozhodnutí ohledně jejich držby a vydržení. Stranou pozornosti nezůstává ani katastr nemovitostí. Přehled se věnuje i právním vztahům vlastníků pozemků ke stavbám na nich umístěným (včetně pozemních komunikací, rybníků a dalších vodních děl), pozemkovým věcným břemenům a přináší závažnější rozhodnutí ohledně náhrady škody a bezdůvodného obohacení, majících vztah k pozemkům.

Přehled neobsahuje problematiku zástavního práva; je tomu tak proto, že touto oblastí se zabývá samostatná publikace (Štenglová, I.: Přehled judikatury ve věcech zajištění závazků. Praha : ASPI, a. s., 2007).

Snažili jsme se, aby přehled byl pro uživatele co nejkomfortnější; proto jsme jednotlivá rozhodnutí krátili tak, aby pokud možno zůstalo jen jádro odůvodnění, zabývající se problematikou, které se týká právní věta. Orientaci v judikátech by měl usnadnit i podrobný obsah, jakož i věcný a paragrafový rejstřík.

Doufáme, že se tento přehled stane dobrou pomůckou pro soudce, advokáty i další právníky z praxe.

Autoři

Seznam použitých zkratek

Zkratky citovaných právních předpisů

Listina	usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
o. z. o.	zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
o. s. ř.	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Zkratky citovaných pramenů

AdN	Ad Notam
ASPI JUD	označení judikátu v systému ASPI
PrRo	Právní rozhledy
R	Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu (označení sp. zn.)
SbNS	Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu
SbNSS	Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího správního soudu
SbÚS	Ústavní soud ČR: Sbírka nálezů a usnesení, C. H. Beck Praha
SoJ	Soudní judikatura
Soubor C	Soubor rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu (rozhodnutí civilní), nakladatelství C. H. Beck

I. PRÁVNÍ ÚKONY TÝKAJÍCÍ SE POZEMKŮ; POZEMEK A PARCELA

A. Identifikace (označení) pozemků v právních úkonech; určitost smlouvy o převodu pozemků

Judikatura zde publikovaná se vztahuje zejména k těm právním úkonům, které jsou obligatorně písemné a podléhají vkladu do katastru nemovitostí; na obligační smlouvy, které nemají věcněprávní účinky, není třeba tak přísná pravidla vztahovat. Tak část parcely může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezena zcela určitě a srozumitelně.

Judikatura se zabývá též identifikací pozemků v žalobě a v rozsudku; o tom více část druhá, týkající se vlastnických žalob.

1. K identifikaci pozemků a budov v právních úkonech

§ 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 344/1992 Sb.
§ 37 obč. zák.

Nemovitosti, jež jsou z důvodu faktické nemožnosti jejich fyzického označení jedinečným způsobem evidovány a popsány v katastru nemovitostí, nemusí být v právním úkonu nutně identifikovány všemi údaji vyžadovanými jinak katastrálními předpisy, pokud i při použití jen některých z těchto údajů je lze ve smlouvě jednoznačně individualizovat.

Je-li v kupní smlouvě, která je předmětem přezkoumání katastrálního úřadu, budova, kterou účastník řízení prodal žalobci, označena číslem popisným (i orientačním), uvedením parcelního čísla pozemku, na němž je postavena, uvedením názvu obce i katastrálního území, jakož i odkazem na list vlastnictví, na

němž je zapsána, a dále přesnou adresou, obsahující v sobě i označení části obce, pak je požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu zcela jistě splněn.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne
23. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2105/2006
ASPI JUD38215CZ

Z odůvodnění:

Podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, musejí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, budovy označeny označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.

V kupní smlouvě uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 23. 4. 2001 byla převáděná nemovitost označena takto: „nemovitost zapsaná u Katastrálního úřadu v O. v Katastru nemovitostí vedeném pro k. ú. Z.–VŽ, obec O., okres O. na LV č. 559, a to objekt bydlení č. p. 1242 na poz. parc. č. st. 1347, na adrese O.“.

Zákon č. 265/1992 Sb. sám požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu blíže nedefinuje, ani neodkazuje na žádný

jiný předpis, který by tak činil, proto nelze v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí automaticky aplikovat výlučně ustanovení § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb. ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., a požadavek srozumitelnosti a určitosti právního úkonu je nutno i ve vkladovém řízení posuzovat především podle občanského zákoníku. Ve smyslu občanského zákoníku je třeba právní úkon považovat za určitý a srozumitelný, jestliže je z něho patrné, kdo tento právní úkon činí a co je jeho předmětem, přičemž tento předmět musí být vymezen tak, aby nemohlo dojít k záměně za věci obdobného druhu. U nedostatků označení předmětu právního úkonu je pak nutno rozlišit, zda zakládají skutečně vadu umožňující záměnu předmětu úkonu, nebo zda spočívají jen v jinak nepřesném či neúplném označení tohoto předmětu; u takový případ by šlo tehdy, jestliže by správné označení úkonu bylo zjištěné podle dalších identifikujících znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 občanského zákoníku) – srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000, a ze 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/2003.

V daném případě nebyla ve smlouvě výslovně obsažena formulace, že budova přísluší k „části obce V.“, nicméně z dalšího identifikačního údaje – adresy, která byla ve smlouvě uvedena ve tvaru „O.“ nepochybně lze zjistit, ve které části obce se budova nachází a nelze tedy dovodit, že smlouva je neurčitá, resp. nesrozumitelná, když navíc všechny ostatní údaje vyžadované § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 344/1992 Sb. kupní smlouva obsahuje a možnost záměny předmětu koupě s jinou budovou tak není reálně možná.

V předmětné smlouvě sice nebyla část obce uvedena, resp. jazykově vyjádřena, způsobem obvykle používaným v právní

praxi, nelze však popřít tu skutečnost, že uvedená adresa nemovitosti v sobě informací o části obce bezpochyby nese a údaj označující část obce, k níž budova přísluší, tedy ve skutečnosti ve smlouvě nechybí.

To vyplývá mj. i z definice pojmu adresa, obsažené v § 5 odst. 2 vyhlášky č. 28/2001 Sb., o základních službách držitele poštovní licence, podle kterého adresa obsahuje kromě názvu ulice, náměstí apod., čísla domu, popřípadě i čísla bytu, název obce, její části apod. Taktéž lze souhlasit s námitkou žalobce, že způsob, jakým má být příslušnost budovy k části obce ve smlouvě vyjádřena, žádný právní předpis výslovně neupravuje. Z uvedeného vyplývá, že požadavku § 5 odst. 1 písm. c) zák. č. 344/1992 Sb. by měla vyhovovat jakákoliv formulace, kterou je určité vyjádřen vztah budovy a části obce, což slovní spojení „objekt bydlení č. p. 1242 – na adrese O.“ podle názoru dovolacího soudu splňuje.

Jestliže v kupní smlouvě, která byla předmětem přezkoumání katastrálního úřadu, byla budova, kterou účastník řízení prodal žalobci, označena číslem popisným (i orientačním), uvedením parcelního čísla pozemku, na němž je postavena, uvedením názvu obce i katastrálního území, jakož i odkazem na list vlastnictví, na němž je zapsána, a dále přesnou adresou, obsahující v sobě i označení části obce, pak je požadavek určitosti a srozumitelnosti právního úkonu zcela jistě splněn.

Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 12. 6. 2002, sp. zn. I. ÚS 321/2000, vyslovil názor, že katastrální úřad by se při přezkoumání určitosti právního úkonu měl přidržet obdobných hodnotících kritérií a postupů jako obecný soud, neboť není žádného důvodu, aby určitost právního úkonu byla vykládána v řízení o povolení vkladu jinak. Tato kritéria vycházejí z to-

ho, že určitost právního úkonu se týká jeho obsahové stránky, vztahující se k jeho předmětu (věci, právu atd.), zejména pak k jeho označení takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od jiných předmětů. To však neznamená, že u nemovitostí, jež jsou, z důvodu faktické nemožnosti jejich fyzického označení, jedinečným způsobem evidovány a popsány v katastru nemovitostí, musí být při jejich popisu (identifikaci) nutně použito všech údajů deklarovaných v zákoně č. 344/1992 Sb. a tím méně v jeho prováděcí vyhlášce č. 190/1996 Sb., pokud i při použití jen některých z těchto údajů lze nemovitosti ve smlouvě jednoznačně individualizovat. Obecné tvrzení Katastrálního úřadu, s nímž se ztotožnil jak soud prvního stupně, tak soud odvolací, že „nelze vyloučit, že v různých částech téže obce se nacházejí budovy se stejným číslem popisným“ nemůže být důvodem pochybnosti o možné záměně s jinou nemovitostí, neboť ostatní identifikační údaje ve spojení s – byť netradiční formou – uvedenou částí obce záměnu nemovitosti ve skutečnosti nemožňují. Aby bylo možno považovat pochybnosti katastrálního úřadu o možné záměně za důvodné, muselo by označení části obce ve smlouvě chybět úplně a musela by být dána reálná existence zaměnitelných budov se shodným číslem popisným, stojících na shodném pozemku ve shodném katastrálním území.

2. Nepřesné označení nemovitosti ve smlouvě o jejím převodu

§ 35, 37 obč. zák.

Předpokladem určitosti právního úkonu je označení jeho předmětu takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od předmětů jiných; u nedostatků označení předmětu právního úkonu je nutno rozlišit, zda zakládají skutečně vadu umožňující záměnu předmětu úkonu, nebo zda spočívají jen v jinak nepřes-

ném či neúplném označení tohoto předmětu; o takový případ by šlo tehdy, jestliže by správné označení úkonu bylo zjištěné podle dalších identifikujících znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.), popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn.

Nejsou-li jednotlivé části smlouvy o převodu nemovitosti, pokud jde o popis jejího předmětu, totožné, je třeba tyto posuzovat korelativně, zohledňovat nejen rozdíly, ale i spojitosti, a vycházet přitom ze zásad uvedených v § 35 obč. zák.; ve spojení s tím je nutno zkoumat, zda u tímto postupem specifikovaných nemovitostí by – z hlediska konkrétních okolností – mohlo dojít k záměně s nemovitostmi jinými.

Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03
SbÚS 145/2004

Z odůvodnění:

Jádrem ústavní stížnosti je polemika stěžovatelky se závěry obecných soudů týkajících se platnosti shora zmíněné darovací smlouvy z hlediska § 37 odst. 1 občanského zákoníku. Ústavní soud – vzhledem ke svému postavení, jak bylo popsáno výše – zastává konstantní názor, že vedení řízení, zjišťování a hodnocení skutkového stavu, výklad jednoduchého práva a jeho aplikace na jednotlivý případ jsou v zásadě věcí obecných soudů. Proto Ústavnímu soudu obvykle nepřisluší „přehodnocovat“ hodnocení důkazů obecnými soudy, a to i kdyby se s tímto hodnocením sám neztotožňoval; stejně tak platí, že rozdílný názor na výklad „jednoduchého“ práva, bez ohledu na to, zda namítaný nebo i autoritativně zjištěný, sám o sobě nemůže způsobit porušení ústavně zaručených práv (např. nález ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. III. ÚS 31/97;

publ. in: Sbírka nálezů a usnesení ÚS, sv. 8, č. 66). Na straně druhé však k porušení ústavně zaručených práv stěžovatele by mohlo dojít v případě, že by skutkové závěry soudu byly v extrémním nesouladu s provedenými důkazy anebo by z nich v žádné možné interpretaci odůvodnění soudního rozhodnutí nevyplývaly (viz např. náleze ze dne 20. 6. 1995, sp. zn. III. ÚS 84/94; publ. in: Sbírka nálezů a usnesení ÚS, sv. 3, č. 34) nebo pokud by v procesu interpretace a aplikace „jednoduchého“ práva soudy vycházely ze zásadně nesprávného zhodnocení dopadu ústavně zaručených práv, jichž se stěžovatel dovolává, na posuzovaný případ, eventuálně pokud by v tomto procesu byl obsažen prvek svévole, např. v důsledku nerespektování kogentní normy, anebo prvek extrémního rozporu s principy spravedlnosti, např. v důsledku přepjatého formalismu (srov. náleze ze dne 9. 7. 1999, sp. zn. III. ÚS 224/98; publ. in: Sbírka nálezů a usnesení ÚS, sv. 15, č. 98). K tomu nutno doplnit, že míra ingerence Ústavního soudu do rozhodovací činnosti soudů obecných musí odrážet intenzitu, jakou se tato činnost, resp. její výsledek, dotýká ústavně zaručených práv stěžovatele.

V posuzovaném případě Ústavní soud dospěl k závěru, že napadená rozhodnutí se natolik dotýkají vlastnického práva stěžovatelky, jež bylo intabulováno do katastru nemovitostí, a v souvislosti s tím i zásady autonomie vůle subjektů práva, jakož i právní jistoty, již nekonzistentní rozhodování orgánů veřejné moci o týchž otázkách nepochybně narušuje, že jsou zde dány důvody pro meritorní posouzení ústavní stížnosti. Jak již bylo výše naznačeno, obecné soudy svůj závěr o neurčitosti smlouvy (§ 37 odst. 1 občanského zákoníku) opřely o to, že její předmět není vymezen tak, jak stanovuje § 5 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 344/1992 Sb., přičemž stejnou otázkou se zabýval i příslušný katastrální úřad. Jinak řečeno, platnost předmětné smlouvy byla ze

stejného hlediska přezkoumávána jak ze strany obecných soudů, tak předtím ze strany správního orgánu – srov. např. náleze Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2002, sp. zn. I. ÚS 222/2000 (publ. in: Sbírka nálezů a usnesení ÚS, sv. 25, č. 32); v něm, kromě dalšího, Ústavní soud konstatoval, že při zkoumání podmínek podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. se příslušný katastrální úřad měl přidržet obdobných hodnotících kritérií a postupů jako obecný soud, protože není žádného důvodu, aby určitost právního úkonu byla vykládána v řízení o povolení vkladu; jinak tato kritéria vycházejí z toho, že určitost právního úkonu se týká jeho obsahové stránky, vztahující se k jeho předmětu, zejména pak k označení tohoto předmětu takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný; od předmětu jiných dále se v tomto nálezu uvádí, že u nedostatků označení (předmětu) právního úkonu je nutno rozlišit, zda zakládají skutečně vadu umožňující záměnu předmětu úkonu, nebo zda spočívají jen v jinak nepřesném či neúplném označení tohoto předmětu; o takový případ by šlo tehdy, jestliže správné označení úkonu bylo zjištěitelné podle dalších identifikujících znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 občanského zákoníku), popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn.

Jestliže dle uvedeného názoru mají tato pravidla dodržovat katastrální úřady, protože tak postupují obecné soudy, posuzují-li platnost smlouvy z uvedeného hlediska, pak lze dovozovat, že daný postup je, resp. má být v soudním řízení samozřejmým standardem. V posuzovaném případě však takto obecné soudy nepostupovaly. Předmětné darovací smlouvě mimo jiné vytýkají, že u převáděných pozemků chybí označení katastrálního území, přičemž odkazují na § 5 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, u budovy má pak chybět příslušnost budovy k části obce či katastr-

rálnímu území, jak stanovuje § 5 odst. 1 písm. c) uvedeného zákona. Pomíne-li Ústavní soud jako nerozhodnou skutečnost, že z odůvodnění napadených rozsudků není zcela zřejmé, z jakého znění katastrálního zákona obecné soudy vycházely, pak nahlédnutím do darovací smlouvy lze zjistit, že v jejím čl. II, v němž se vymezují nemovitosti, které dárkyně stěžovatelce daruje, skutečně chybí označení katastrálního území, resp. příslušná část obce. Ovšem tuto část není možno vykládat izolovaně od dalších částí smlouvy. V uvedeném článku jsou nemovitosti specifikovány parcelními čísly, příp. číslem popisným, pozemky dále jejich výměrou, v podstatě shodnou specifikaci obsahuje i čl. X dané smlouvy, z něhož navíc jednoznačně vyplývá, že se věc týká nemovitostí zapsaných na LV č. 584 pro obec hl. m. Prahu a k. ú. Podolí, vymezení v zásadě shodných nemovitostí obsahuje i čl. I smlouvy. Jen stěží lze přitom dovozovat, že každá z uvedených částí měla na mysli nějaké jiné nemovitosti, takže je nezbytné tyto posuzovat korelativně, zohledňovat nejen rozdíly, ale i spojitosti, a vycházet přitom ze zásad uvedených v § 35 občanského zákoníku; ve spojení s tím pak bylo povinností obecných soudů zkoumat, zda u tímto postupem specifikovaných nemovitostí by – z hlediska konkrétních okolností – mohlo dojít k záměně s nemovitostmi jinými, jak bylo naznačeno výše.

Obecné soudy dále opřely svůj závěr o nesrozumitelnosti smlouvy o argument, že ze smlouvy není zřejmé, zda byl dům darován i s tzv. přístavbou, jakožto samostatnou stavbou. K tomu dlužno poznamenat, že na věc lze pohlížet i z jiného úhlu, a to tak, že je patrné, že dům darován byl; otázkou je, zda s přístavbou nebo bez přístavby, kdy ovšem stěžovatelka v soudním řízení skutečnost, že předmětem převodu byl pouze dům, nijak nezpochybovala; v tomto smyslu byl předtím učiněn vklad

vlastnického práva, přičemž nebylo zjištěno, že by stěžovatelka příslušné rozhodnutí katastrálního úřadu snadla, a tak je otázkou, zda obecnými soudy prezentovaný obecný zájem není zaměřován se zájmy žalobkyně jako dědičky dárkyně. Především však daný závěr obecných soudů postrádá náležité odůvodnění, neboť tyto pouze uvedly, že „přístavba“ neměla vlastní popisné číslo a že tak byl předmět darování označen neurčitě. Je však třeba vzít v úvahu, že popisné a orientační číslo bylo „přístavbě“ přiděleno až v roce 1996, jak vyplývá z rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 8. 3. 1996, čj. OVS 467/96, takže tímto způsobem tato nemovitost být označena nemohla, a daná okolnost překážku převodu předmětných nemovitostí zakládat nemůže. Jde tedy opět o to, zda předmět převodu byl označen tak, aby bylo zřejmé, že v něm není zahrnuta i tato přístavba. V tomto ohledu se však obecné soudy nevypořádaly nijak se skutečností, že geometrickým plánem č. 604-207/95, potvrzeným dne 10. 11. 1995, byla rozdělena parcela č. 1826/11, zastavěná plocha, o výměře 152 m², na parcelu č. 1826/11, objekt bydlení, zastavěná plocha, o výměře 79 m², a parcelu č. 1826/15, objekt bydlení, zastavěná plocha, o výměře 73 m², a to právě podle pozemků, na nichž dům, na straně jedné, a „přístavba“, na straně druhé, stojí; přitom dle bodu II. darovací smlouvy se daruje dům čp. 702 s (pouze) nově vytýčenou parcelou č. 1826/11 o výměře 79 m², a dle bodu X. darovací smlouvy má být dárkyně zapsána jako vlastnice zmíněné přístavby domu spolu s parcelou č. 1826/15, o výměře 73 m², tedy „druhou“ nově vzniklou parcelou.

Vzhledem k výše uvedenému má Ústavní soud za to, že obecné soudy při interpretaci smlouvy postupovaly formalisticky a bez zřetele k § 35 občanského zákoníku, přičemž se nedostatečně vypořádaly se shora zmíněnými, dle názoru Ústavního

soudů, relevantními skutečnostmi. V důsledku toho postrádají napadené rozsudky přesvědčivé zdůvodnění, kdy hodnocení provedených důkazů, zejména darovací smlouvy, neposkytuje dostatečnou oporu pro skutkové závěry obecných soudů o neurčitosti projevené vůle účastnic daného právního úkonu. Tyto vady jsou takového charakteru, že zakládají porušení čl. 36 odst. 1, jakož i čl. 11 odst. 1 Listiny. Pokud jde o argumentaci vedlejší účastnice, ve které zpochybňuje správnost některých právních závěrů soudů, jež se týkají právní povahy tzv. přístavby předmětného domu, Ústavní soud má za to, že mu o nich v dané fázi nepřísluší rozhodovat, neboť by nepřipustně zasahoval do činnosti soudů obecných. Teprve poté, pakliže bude mít vedlejší účastnice za to, že jimi vydané, pro ni eventuálně negativní, rozhodnutí zakládá porušení jejich ústavně zaručených práv a svobod, se může obrátit na Ústavní soud.

3. Nesprávné parcelní číslo pozemku ve smlouvě o jeho převodu

§ 37 odst. 3, § 40 obč. zák.

Jestliže účastníci kupní smlouvy o převodu nemovitosti uvedou ve smlouvě omylem parcelní číslo jiné nemovitosti, než kterou hodlají ve skutečnosti převést (aniž by šlo jen o chybu ve psaní), nenabude kupující vlastnické právo k nemovitosti, která měla být převedena, avšak ve smlouvě není výslovně označena.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1148/99
ASPI JUD22294CZ

Z odůvodnění:

Konstantní judikatura dovolacího soudu vychází z toho, že v případě právních

úkonů o převodu nemovitostí převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně („proti všem“), nad zájemem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace pozemku v písemném právním úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. Toho lze dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží. Pro posouzení smlouvy o převodu nemovitostí je významný jen ten projev vůle, který byl vyjádřen v písemné formě (viz např. rozsudek ze dne 22. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/2000).

V dané věci účastníci kupní smlouvy z 30. 6. 1988 učinili předmětem převodu „dům čp. 14“, ačkoliv ve skutečnosti měli na mysli dům čp. 33; k tomuto nedopatření došlo na základě omylu znalce a jím vyvolaného omylu smluvních stran, nikoliv tedy např. v důsledku zjevného přepsání. Posledně uvedený dům se nestal předmětem písemné kupní smlouvy a vlastnictví k němu proto nemohlo být na základě této kupní smlouvy převedeno na kupující. Vzhledem ke zjištění, učiněnému v nalézacím řízení, že tuto záměnu způsobil soudní znalec a že o ní nevěděly ani státní orgány působící při převodu, lze dovodit, že žalovaní se stali oprávněnými držiteli domu (§ 130 odst. 1 obč. zák.); nestali se však jeho vlastníky. Úvaha odvolacího soudu o tom, že šlo o smlouvu uzavřenou v omylu, a že strany od této smlouvy neodstoupily (§ 49 obč. zák., ve znění platném do 31. 12. 1991) je sice správná, ale nic nemění na skutečnosti, že předmětem převodu dům čp. 33 nebyl; účinky kupní smlouvy a případného odstoupení se mohly týkat jen nemovitostí a plnění ve smlouvě uvedených.

Pokud tedy účastníci kupní smlouvy o převodu nemovitosti, pro kterou zákon

vyžaduje obligatorně písemnou formu (§ 46 odst. 1 obč. zák.), uvedou ve smlouvě omylené parcelní číslo jiné nemovitosti, než kterou hodlají ve skutečnosti převést, aniž by šlo jen o chybu ve psaní, nenabude kupující vlastnické právo k nemovitosti, která není ve smlouvě výslovně označena.

4. K neurčitosti smlouvy o převodu pozemku, nebyl-li její předmět do té doby řádně vymezen v operátu evidence nemovitostí

§ 37 odst. 1 obč. zák.

Jestliže v převodní smlouvě byla jako předmět převodu uvedena dosud v operátech evidence nemovitostí řádně nevymezená nemovitost, registrací takové smlouvy, příp. jejím následným vložením do sbírky listin [§ 1 odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí] se uvedený nedostatek nezhojil a taková smlouva je neplatná.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2102/2006
SoRo 1/08

Z odůvodnění:

Předpokladem určitosti smlouvy o převodu nemovitosti je, aby z ní bylo zřejmé, jaká nemovitost je jejím předmětem. Předmětem převodu vlastnictví může být jen věc způsobila být předmětem občansko-právních vztahů, tedy z právního hlediska samostatná (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 4. 1992, sp. zn. 4 Cz 18/92, publikovaný v Bulletinu Vrchního soudu v Praze pod č. 1, roč. 1993). V rozsudku z 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004, (viz Soubor rozhodnutí NS, C. H. Beck, C 3012), Nejvyšší soud zaujal právní názor, že „součástí smlouvy o převodu nemo-

vitosti, týkající se části parcely dosud v katastru nemovitostí neoddělené, musí být geometrický plán, kterým byla převáděná část oddělena. Jestliže však byl geometrický plán přiložen jen jako příloha ke smlouvě a přesto byla smlouva registrována a z obsahu k ní přiloženého geometrického plánu je objektivně jasné, jaká nemovitost byla převedena, není smlouva o jejím převodu neplatná pro neurčitost“. Z obsahu spisu vyplývá, že ke dni uzavření kupní smlouvy z 6. 9. 1979 byl v bývalé evidenci nemovitostí evidován pozemek parc. č. 2756 o výměře 1 799 m². Označená kupní smlouva se týkala části pozemku parc. č. 2756, tj. pozemku parc. č. 2756/1, v evidenci nemovitostí neoddělené čili z právního hlediska nikoli věci samostatné. Za tohoto stavu s ohledem na uvedené, nebyl-li součástí kupní smlouvy z 6. 9. 1979 geometrický plán, kterým došlo k oddělení převáděného pozemku od pozemku parc. č. 2756, a smlouva ani na takový geometrický plán neodkazuje, nelze než dát odvolacímu soudu za pravdu v jeho názoru, že je tato smlouva neplatná. Nelze také přehlédnout, že k vytyčení pozemku parc. č. 2756/1 došlo dvakrát, poprvé geometrickým plánem z 10. 8. 1979, kdy jeho výměra byla stanovena 1 012 m², podruhé geometrickým plánem ze 4. 9. 1979, kdy došlo k rozdělení pozemku parc. č. 2756/1 a kdy nově vytyčený pozemek parc. č. 2756/1 měl mít výměru 702 m². Z kupní smlouvy z 6. 9. 1979 tak jednoznačně nevyplývá, zda předmětem smlouvy byl pozemek vytyčený geometrickým plánem z 10. 8. 1979 či ze 4. 9. 1979.

Registrace kupní smlouvy státním notářstvím podle tehdy platné úpravy (§ 47 odst. 2 obč. zák., ve znění před novelou č. 509/1991 Sb.) byla předpokladem účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti. Sama o sobě však platnost takové smlouvy nezaručovala a nebránila tomu, aby k tomu legitimovaná osoba nemohla s úspěchem

u soudu namítat neplatnost takové smlouvy. Tato registrace pak měla z hlediska tehdejší evidence nemovitostí ten význam, že se na jejím základě v této evidenci vyznačila změna vlastnictví. Jen tím, že převodní smlouva byla registrována státním notářstvím a posléze dána na vědomí příslušnému orgánu geodézie, se údaje v převodní smlouvě, týkající se identifikace převáděné nemovitosti, nestaly a ani nemohly stát relevantní součástí operátu evidence nemovitostí. Jinými slovy jestliže v převodní smlouvě byla jako předmět převodu uvedena dosud v operátech evidence nemovitostí řádně nevymezená nemovitost, tedy věc nezpůsobila stát se předmětem občanskoprávních vztahů, registrací takové smlouvy, příp. následného jejího vložení do sbírky listin [§ 1 odst. 2 písm. c) vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí] se uvedený nedostatek nezhojil. Předpokladem platnosti sporné smlouvy proto bylo, aby před jejím uzavřením příslušný orgán geodézie v evidenci nemovitostí řádným postupem vyznačil existenci převáděného pozemku na základě náležitého geometrického plánu. Jestliže se tak nestalo, přičemž k převodní smlouvě nebyl připojen ani geometrický plán ani uvedena výměra převáděného pozemku, nelze učinit jiný závěr, než který přijal odvolací soud, tj. že sporná smlouva je neplatná.

5. K neplatnosti smlouvy o poskytnutí finančního daru stavebníka obci určeného na spolufinancování inženýrských sítí

§ 37 odst. 1 obč. zák.

Smlouva, již se vlastník pozemku zavázal poskytnout obci finanční dar určený na spolufinancování inženýrských sí-

tí nezbytných pro výstavbu rodinného domku na tomto pozemku na základě sdělení, že bez uzavření darovací smlouvy mu nebude vydáno stavební povolení, je pro nedostatek svobody projevu vůle neplatná.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2006, sp. zn. 33 Odo 1416/2005

C 4765 – Soubor

Z odůvodnění:

V projednávané věci odvolací soud mimo jiné řešil právní otázku platnosti darovací smlouvy ze dne 9. 12. 2002, konkrétně zda byla uzavřena svobodně, tj. zda svoboda projevu vůle žalovaných nebyla omezena bezprávnou výhrůžkou (psychickým donucením). Vzhledem k tomu, že posouzení této otázky bylo pro rozhodnutí věci významné (určující), a – jak bude uvedeno dále – odvolací soud ji vyřešil v rozporu s hmotným právem, představuje napadený rozsudek odvolacího soudu rozhodnutí, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že dovolání proti němu je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Podle § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Projev vůle je platným právním úkonem, vyhovuje-li všem náležitostem stanoveným zákonem. Nejsou-li tyto náležitosti splněny, jde o právní úkon vadný a z pohledu ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. o úkon absolutně neplatný. Mezi podmínky platnosti právního úkonu patří náležitosti osoby, vůle, projevu, poměru vůle a projevu a konečně náležitosti vlastního právního úkonu. Svoboda vůle (z právně-filozofického hlediska) znamená schopnost člověka rozhodovat se a jednat se znalostí věci (tj. na základě poznanych přírodních a společ-

čenských zákonů) a v souladu se svými zájmy a reálnými cíli. V rovině občanského práva se za svobodně jednání (svobodně projevovanou vůli) považuje takové jednání, které je prosté vlivů, jež nutí účastníka právní úkonu jednat v rozporu se svými zájmy; svoboda vůle je mimo fyzického násilí (*vis absoluta*) vyloučena násilím psychickým (*vis compulsiva*). I když je vůle subjektů právních úkonů zpravidla podmíněna konkrétními skutečnostmi (pohnutkami), jež mohou omezovat jejich svobodu, je takové omezení právně irrelevantní, jen pokud k němu nedošlo v důsledku přímého nebo nepřímého donucení (fyzického nebo psychického násilí). V případě psychického (nepřímého) donucení jednajících sice projevuje vlastní vůli, ale je tu vada v pohnutce, která vedla k vytvoření této vůle, neboť pohnutkou byla bezprávná výhrůžka (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 712/2002). Bezprávnou výhrůžkou je výhrůžka, kterou je vynucováno něco, co nesmí být vynucováno, přičemž může spočívat v tom, že je vyhrožováno něčím, co hrozící vůbec není oprávněn provést, nebo co sice oprávněn provést je, ale nesmí tím hrozit tak, aby někoho pohnul k určitému právnímu úkonu; není třeba, aby cíl, který je sledován použitím bezprávné výhrůžky, byl sám protiprávní. Musí dále jít o výhrůžku takového druhu a takové intenzity, aby podle okolností a povahy konkrétního případu u toho, vůči komu jí bylo použito, vzbudila důvodnou bázeň, a výhrůžka musí být adresována tomu, jehož právní úkon se vynucuje, nebo osobám jemu blízkým (viz rozsudek Nejvyššího soudu z 9. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1522/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 2/1999). Z tohoto pohledu musí být mezi bezprávnou výhrůžkou a právním úkonem příčinná souvislost.

Závěr, že vůle dárců se neutvářela pod psychickým nátlakem, odporuje obsahu spisu a provedeným důkazům.

Kupní smlouvou ze dne 17. 12. 2001, uzavřenou mezi dovolateli a V. K. (tedy nikoliv se žalobcem), koupili žalovaní pozemkovou parcelu č. 1002/29 o výměře 2311 m² a parcelu č. 1002/30 o výměře 1313 m² v obci a katastrálním území V. Jejich úmyslem bylo na této parcele vystavět rodinný dům. Za tím účelem proběhlo dne 31. 8. 2002 na pozemku parc. č. 1002/30 místní šetření, o kterém byl pořízen protokol, jehož obsahem je mimo jiné i stanovisko žalobce, že souhlas s napojením na inženýrské sítě bude dán „až po vyřešení příspěvku na ně.“ K tomu bylo připojeno stanovisko stavebního úřadu, že stavební povolení bude vydáno po doplnění části ZTI a souhlasu žalobce k napojení na veřejné řády. Na žádost dovolatelů ze dne 19. 8. 2002 o povolení připojení na kanalizaci a vodu z pozemku č. 1002/30 do stávající vybudované sítě v ulici A. D. reagoval žalobce dne 3. 9. 2002 dopisem, kterým jim sdělil, že po projednání věci v radě města 26. 8. 2002 s tímto řešením žalobce nesouhlasí, protože podmínkou udělení souhlasu je poskytnutí finančního příspěvku; o výši příspěvku byli žalovaní informováni jak žalobcem, tak i původním vlastníkem pozemků a současně jim byl předložen návrh darovací smlouvy. Dne 9. 12. 2002 uzavřeli žalovaní a žalobce spornou darovací smlouvu a dne 11. 12. 2002 jim bylo vydáno Městským úřadem ve V. – odborem výstavby a životního prostředí stavební povolení k výstavbě rodinného domku, ve kterém je konstatováno, že již dne 17. 6. 2002 podali dovolatelé žádost o vydání stavebního povolení.

Žalobce neměl právo vázat souhlas s připojením na veřejné řády jako nezbytnou podmínku vydání stavebního povolení na poskytnutí daru. Z pohledu § 8 odst. 4 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění platném do 31. 12.

2002, je vlastník vodovodu nebo kanalizace povinen umožnit připojení na ně, pokud se připojovaný pozemek nebo stavba nachází na území obce s vodovodní nebo kanalizační sítí, připojení dovoluje umístění vodovodu nebo kanalizace podle technických možností a odběratel (rozuměj dovolatelé) splní podmínky stanovené tímto zákonem. Dovolatelé by pak darovací smlouvu nikdy neuzavěli, kdyby reálně nehrozilo, že jim pro nedostatek souhlasu žalobce s připojením na vodovodní řád nebude stavební povolení vydáno (viz dopis žalobce ze dne 3. 9. 2002).

Ze shora uvedených skutkových zjištění je tedy zřejmé, že vůle dárce se utvářela pod tlakem okolností, jež jim hrozily, aniž měly zákonný podklad (nevydání stavebního povolení), a nikoliv svobodně, jak vyžaduje § 37 odst. 1 obč. zák.

6. Určitost převodní smlouvy při nesprávné výměře převáděného pozemku. Tenisový dvorec jako stavba

§ 37, § 119 odst. 2, § 120 obč. zák.

Výměra parcely není součástí údajů nutných k identifikaci pozemku jako určitého předmětu právního vztahu. Je-li ve smlouvě o převodu pozemku s dostatečně vymezeným pozemkem přiřazena výměra, jež neodpovídá skutečnému stavu, přičemž mezi účastníky panuje shoda o tom, že se převádí celý takovýto pozemek, nečiní takováto identifikační nepřesnost převodní smlouvu neurčitou a tudíž podle § 37 odst. 1 obč. zák. neplatnou.

Tenisový dvorec není věcí (stavbou) podle občanského práva.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005
ASPI JUD92800CZ

Z odůvodnění:

Skutkové zjištění o tom, že tenisový dvorec nemá pevný základ, má oporu v provedeném dokazování – vychází z již citovaného znaleckého posudku ing. J. H., v němž je popsáno, z jakých všech vrstev stavebního materiálu se předmětné tenisové dvorce sestávají. Ke stavebně technickým námitkám dovolatele, spočívajícím v tvrzení, že předmětné dvorce jsou nemovitou stavbou ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák. i proto, že podle znaleckého posudku mají pevný základ tvořený 35–38 cm silnou vrstvou balvanitého šterku s hlinitopísčitou výplní sahající až do hloubky 62–70 cm pod povrch terénu, a že tudíž závěr soudů obou stupňů o sporné právní otázce není správný, lze jen poznamenat, že stačí běžné empirické zkušenosti (tzv. obecně známé poznatky či notoriety, které není třeba blíže dokazovat) o tom, že šterk a hlinitopísčitá půda není (na rozdíl od souvislé vrstvy betonu, cihel, tvárnice a podobně) pevným materiálem a tudíž nemůže tvořit pevné základy stavby (konstrukce) na nich postavené.

Otázka určení vlastnictví k předmětným tenisovým dvorcům byla odvislá od vyřešení otázky, zda jsou součástí pozemku, jehož spoluvlastníky jsou žalobci či nikoli, a tudíž i od prvotního posouzení, zda jsou stavbou i věci v právním smyslu, tedy způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů.

Podle § 119 odst. 2 obč. zák. nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Podle § 120 odst. 1 obč. zák. součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Podle § 120 odst. 2 stavba není součástí pozemku.

Soud prvního stupně učinil zcela správný a přesvědčivý právní závěr, který byl odvolacím soudem v podstatě stvrzen, že

předmětné tenisové dvorce nejsou stavbou ve smyslu občanskoprávním; jsou proto součástí pozemku a tudíž náleží žalobcům jako spoluvlastníkům pozemku. Tento právní závěr je v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu, týkající se rozdílu v pojetí stavby ve smyslu občanskoprávním a ve smyslu veřejnoprávním. Zde lze především odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1395/96, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 8, ročník 1998, pod č. 68, v němž Nejvyšší soud dovodil, že „v případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů“ s tím, že „stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné)“, a že „pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu“, a že „stavba, která není věcí podle § 119 obč. zák., je součástí pozemku“, a dále na rozsudek Nejvyššího soudu z 31. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002, (viz C 2901 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu – C. H. Beck, dále „Soubor civilních rozhodnutí“), v němž Nejvyšší soud zaujal právní názor, že „stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci“. Z obou uvedených rozsudků Nejvyššího soudu tedy plyne závěr: aby určitá stavba byla stavbou ve smyslu občanského práva (občanskoprávních předpisů) a nebyla pouhou součástí pozemku, na němž byla vystavěna, musí být způsobilá být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.

Oba nalézací soudy se zcela správně, důkladně, přesvědčivě a v souladu se stávající judikaturou dovolacího soudu vypo-

řádaly s otázkou, proč sporné tenisové dvorce nemohou být předmětem občanskoprávních vztahů a proč o nich nelze uvažovat jako o samostatné věci z občanskoprávního hlediska. Nejvyšší soud v rozsudku z 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97, uveřejněném v časopise Právní rozhledy č. 1, ročník 2000, str. 35, vyslovil právní názor: že „parkoviště představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou“. Ze skutkových zjištění v dané věci vyplývá, že předmětné tenisové dvorce vznikly vrstvením jednotlivých přírodních stavebních materiálů, čili stavební činností – zpracováním a ztvárněním pozemku, tedy obdobným způsobem jako je tomu v případě vybudování komunikace, případně parkoviště. Dovolací soud je toho názoru, že není proto důvodu pohlížet na tenisové dvorce jinak, než stejně jako v případě parkoviště, tj. na věc, která není stavbou ve smyslu § 119 odst. 2 a § 120 odst. 2 obč. zák. Ostatně podle charakteristiky druhu pozemků pro účely katastru nemovitostí – pod bodem 2. přílohy vyhlášky č. 190/1996 Sb., kterou se provádí katastrální zákon, se uvádí jako druh pozemku – ostatní plochy mj. hřiště, přičemž nelze pochybovat o tom, že tenisový dvorec je druhem hřiště. Tenisový dvorec tak nemůže být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci s rozdílným právním režimem. Obecněji pak lze konstatovat, že stavbou ve smyslu občanskoprávním nemůže být stavební činností vytvořená stavba či konstrukce, u níž nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a kde začíná samotná stavba.

Podle § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Soudy obou stupňů učinily právní závěr, že kupní smlouva uzavřená mezi F. n. m. ČR

a žalobci 1. 12. 1993 je platná. Na tomto právním závěru dovolací soud neměl důvod nic měnit. Pozemek, který je předmětem převodní smlouvy, je dostatečně vymezen uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území, v němž se nachází. K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001, uveřejněný v Souboru rozhodnutí pod C 837, svazek 12. Pokud jde o výměru pozemku, Nejvyšší soud již v rozsudku z 29. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 25, ročník 2001, vyslovil právní názor, že „výměra parcely není součástí údajů nutných k identifikaci pozemku jako určitého předmětu právního vztahu“. Je-li ve smlouvě o převodu pozemku s dostatečně vymezeným pozemkem přiřazena výměra, jež neodpovídá skutečnému stavu, přičemž mezi účastníky panuje shoda o tom, že se převádí celý takovýto pozemek, nečiní takováto identifikační nepřesnost převodní smlouvu neurčitou a tudíž podle § 37 odst. 1 obč. zák. neplatnou. Skutečnost, že v uvedené smlouvě výslovně nebyly uvedeny předmětné tenisové dvorce, které jsou součástí pozemku parc. č. 565/1, nečiní tuto smlouvu neplatnou. Odvolací soud se také správně vypořádal s námitkou neplatnosti uvedené smlouvy, již žalovaný dovozoval z toho, že tenisové dvorce nebyly výslovně uvedeny ve smlouvě, neboť součást věci není třeba při převodu věci, jejíž je součástí, uvádět. Srov. k tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002 (Soubor civilních rozhodnutí č. C 2251), podle kterého „součást věci přechází na nabyvatele věci bez ohledu na to, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součást výslovně uvedena; není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že nabývá i tuto součást věci“.

7. Geometrický plán jako nezbytná příloha smlouvy o převodu části parcely

§ 37 obč. zák.

Součástí smlouvy o převodu nemovitosti, týkající se části parcely dosud v katastru nemovitostí neoddělené, musí být geometrický plán, kterým byla převáděná část oddělena. Jestliže však byl geometrický plán přiložen jen jako příloha ke smlouvě a přesto smlouva byla registrována a z obsahu k ní přiloženého geometrického plánu je objektivně jasné, jaká nemovitost byla převedena, není smlouva o jejím převodu neplatná pro neurčitost.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004
C 3012 – Soubor

Z odůvodnění:

Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný (§ 37 obč. zák. ve znění před novelou č. 509/1991 Sb.). Projev vůle je třeba vykládat tak, jak to se zřetelem k okolnostem, za kterých byl učiněn, odpovídá pravidlům socialistického (rozuměj: občanského) soužití (§ 35 odst. 2 obč. zák. ve znění před novelou č. 509/1991 Sb.).

Občanský zákoník konkrétní požadavky na určitost smlouvy o převodu nemovitosti nestanoví. Náležitostmi smlouvy o převodu nemovitosti z hlediska její určitosti se dovolací soud zabýval v rozsudku ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 2 Cdon 1900/96. Způsobem označení pozemků, které jsou předmětem právních úkonů, se zabývá i rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90, publikované pod č. 53/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Podle tohoto rozhodnutí „Z hlediska určitosti (jako před-

pokladu platnosti právního úkonu) proto musí být pozemek náležitě individualizován. Všechny nemovitosti musí být uvedeny v listině podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel uvedených v evidenci nemovitostí.“ Náležitostí smlouvy předložené státnímu notářství k registraci se zabývá stanovisko býv. Nejvyššího soudu ČR, publikované pod č. 28/1986 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

Zákon požaduje, aby smlouva o převodu nemovitosti byla určitá, tedy aby z ní bylo zřejmé, jaká nemovitost je jejím předmětem. Pokud je nemovitost ve smlouvě označena podle vypracovaného geometrického plánu a na tento plán smlouva odkazuje, je třeba učinit závěr, že účastníci hodlali tento geometrický plán učinit částí smlouvy. Z rozhodnutí publikovaného pod č. 28/1986 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek se podává závěr: „Má-li být předmětem převodu pozemek jako samostatná věc (nikoliv jde-li jen o spoluvlastnický podíl, který není právně reálně oddělen), je třeba, aby šlo o takový pozemek, který je vyznačen na pozemkové mapě a opatřen parcelním číslem, anebo aby oddělení reálné části pozemku bylo vyznačeno na geometrickém plánu potvrzeném střediskem geodézie; v takovém případě je totiž oddělení části dosavadního pozemku a vytvoření samostatné parcely přípustné a vyznačený díl pozemku lze považovat za samostatnou věc, která je způsobilá být předmětem právního jednání (úkonu). V tomto případě je geometrický plán nezbytnou součástí listiny obsahující jednání týkající se převodu reálného dílu dosavadního pozemku jako samostatné věci, neboť zakreslení uvedené části na tomto plánu, potvrzeném střediskem geodézie, umožňuje též identifikovat pozemek jako samostatnou věc, která je předmětem právního úkonu. Geometrický plán musí být vždy součástí listiny o smlouvě týkající se převodu nemovitostí.“ Je tedy zřejmé, že součástí smlou-

vy o převodu nemovitosti, týkající se části parcely dosud v evidenci nemovitostí neoddělené, měl být geometrický plán, kterým byla převáděná část oddělena. Jestliže však byl geometrický plán přiložen jen jako příloha ke smlouvě a přesto smlouva byla registrována a z obsahu k ní připojeného a státnímu notářství předloženého geometrického plánu je objektivně jasné, jaká nemovitost se převádí, není smlouva o jejím převodu neplatná pro neurčitost.

V dané věci účastníci ve smlouvě označili pozemky podle geometrického plánu ze dne 17. 9. 1991, na tento plán ve smlouvě odkázali a předložili jej se smlouvou státnímu notářství. Odkazuje na něj i znalecký posudek, obsažený v notářském spisu. K zápisu nově vzniklých právních vztahů nedošlo jen proto, že Středisko geodézie T., kterému nebyl znám výsledek vypořádání BSM převodce a jeho bývalé manželky, vrátil registrovanou kupní smlouvu státnímu notářství k přešetření skutečnosti, že jako prodávající není uvedena i bývalá manželka převodce, a státní notářství na tento přepis nijak nereagovalo. Za těchto okolností nelze učinit závěr o neplatnosti registrované smlouvy pro neurčitost.

8. Určitost převodní smlouvy při označení pozemku podle operátu pozemkové knihy (evidence nemovitostí). Negativní určení práva a zápis do katastru nemovitostí. Rozpor mezi údaji katastru a skutečným stavem

§ 37 odst. 2 obč. zák.

Jestliže v převodní smlouvě byl pozemek označen číslem, pod kterým byl vedený v pozemkové knize, nelze tuto smlouvu považovat za neplatnou pro neurčitost označení předmětu smlouvy;

není relevantní, zda v době převodu byl pozemek v operátech evidence nemovitostí zachován, resp. zda v nich byl jako takový zobrazen a označen. Významným je, že byl převeden dostatečně určitě vymezený či vymežitelný pozemek, který byl ve vlastnictví převodce a celý byl na nabyvatele převeden.

Pokud by rozhodnutí soudu mělo vést k odstranění duplicitního zápisu v katastru nemovitostí, nemůže být dán naléhavý právní zájem na takovém negativním určení.

Při rozporu mezi údaji evidence nemovitostí (katastru nemovitostí) a skutečným stavem práv k nemovitosti je rozhodný skutečný stav.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1799/2004
ASPI JUD86809CZ

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že potvrzující rozhodnutí odvolacího soudu nemá ve věci samé po právní stránce zásadní význam, neboť je v souladu se stávající judikaturou. K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 23. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, (dále „Soubor rozhodnutí“) pod C 1859, sv. 25, podle kterého „podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí nemůže být rozhodnutí, jímž by právo nebo právní vztah byly určeny negativně“. Pokud by rozhodnutí soudu mělo vést k odstranění duplicitního zápisu v katastru nemovitostí, nemůže být dán naléhavý právní zájem na takovém negativním určení.

K právnímu posouzení: Nejvyšší soud v rozsudku z 21. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo

382/2002, publikovaném v Souboru rozhodnutí pod C 1920, svazek 25, odkázal na právní názor, který zaujal Nejvyšší soud v rozsudku z 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 180/96, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 26, ročník 1998, že „žaloba o vydání části pozemku je přesná a určitá nejen tehdy, jestliže je část pozemku označena v připojeném geometrickém plánu, ale také tehdy, jestliže je identifikována jiným způsobem, nevzbuzujícím pochybnosti o tom, jaké části pozemku se žaloba týká. Část pozemku – dříve evidovaná jako samostatná pozemková parcela, později sloučená s jinými pozemky – je v žalobě náležitě identifikována také uvedením údajů z evidence v pozemkové knize“. To, co platí pro určitost žalobního návrhu, lze tím spíše použít pro určitost předmětu převodní smlouvy. Uvedený právní názor je použitelný pro náležitou identifikaci i pozemku celého. Byly-li v darovací smlouvě z 30. 8. 1967 pozemky, v té době v užívání JZD H., včetně pozemku parc. č. 1080, označeny čísly, pod kterými byly vedeny v pozemkové knize ve vložce č. 233 pro kat. území O., do níž byli jako spoluvlastníci zapsáni právní předchůdci žalobkyně na základě předběžné přidělové listiny Národního pozemkového fondu při ministerstvu zemědělství v Praze ze dne 27. května 1948, č. j. K 2792/48-I, nelze tuto darovací smlouvu považovat za neplatnou pro neurčitost označení předmětu smlouvy. Podstatné je, že žalobkyni bylo darováno to, co bylo jejím právním předchůdcům R. a S. T. přiděleno a není relevantní, zda sporný pozemek byl v době darování v operátech evidence nemovitostí zachován, resp. zda v nich byl jako takový zobrazen a označen. Významným je, že žalované byl darován dostatečně určitě vymezený či vymežitelný pozemek, který byl ve vlastnictví převádějícího a celý byl převeden na žalobkyni. Přitom platí, že při rozporu mezi údaji evidence nemovitostí (dnes katastru nemovitostí) a skutečným stavem práv k nemovitosti je rozhodný skutečný stav.

9. K individualizaci nemovitostí, včetně budov nezapsaných v evidenci (nyní katastru) nemovitostí, v právních úkonech

§ 37 odst. 1 obč. zák.

**Individualizace nemovitostí v písemném právním úkonu musí být u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí (resp. dříve v evidenci nemovitostí) provedena uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží. Budovy, které v bývalé evidenci nemovitostí nebyly zapsány, musely být v dohodě o jejich vydání popsány natolik určitě, že i třetím osobám muse-
lo být zřejmé, o jaké budovy jde.**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001
C 837 – Soubor

Z odůvodnění:

Konstantní judikatura dovolacího soudu vychází z toho, že v případě právních úkonů o převodu nemovitostí převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně („proti všem“), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace nemovitosti v písemném právním úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. Toho lze u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí (resp. dříve v evidenci nemovitostí) dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží. V dané věci však nešlo o budovy zapsané v tehdejší evidenci nemovitostí; tyto budovy byly v dohodě o jejich vydání popsány natolik určitě, že i třetím osobám muselo být zřejmé, o jaké budovy jde. Na pozemku parc. č. 117 naopak žádná budova v do-

bě uzavření dohody o vydání nemovitosti nebyla. Ke správné identifikaci budov nutně přispěla i okolnost, že v dohodě byl nesprávně uveden jen jeden ze dvou pozemků, na kterém se nemovitosti nacházely; vůle účastníků dohody tak byla objektivně poznatelná i třetím osobám.

10. Údaje nutné pro náležitou individualizaci pozemku z hlediska určitosti právního úkonu

§ 37 obč. zák.

Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelní číslo převáděných pozemků, je neurčitá a proto neplatná (§ 37 obč. zák.), a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1900/96

SoRo 7/98, s. 175

Z odůvodnění:

Napadeným rozsudkem krajský soud částečně změnil zamítavý rozsudek okresního soudu tak, že určil, že darování pozemků o celkové výměře 8,7337 ha zapsané v části D listu vlastnictví č. 144 pro obec a katastrální území T., obsažené v kupní smlouvě ze dne 22. 12. 1977, registrované u státního notářství dne 22. 12. 1977, je neplatné. Současně odvolací soud potvrdil rozsudek okresního soudu ve výroku, jímž byl zamítnut návrh na určení, že „na nově založeném listu vlastnictví k. ú. T. evidence nemovitostí Katastrálního úřadu v Z.“ se provedou zápisy změn vlastnických vztahů uvedené ve výroku rozsudku, a též ve výroku o nákladech prvostupňového řízení. Odvolací soud dospěl k závěru, že

darovací smlouva je neplatná jednak pro neurčitost (§ 37 obč. zák.), jednak proto, že smlouva, která se též týkala prodeje dalších nemovitostí mezi účastníky, neobsahuje výslovné přijetí daru žalovanými (§ 407, § 46 obč. zák. ve znění platném v době uzavření smlouvy). Neurčitost smlouvy pak odvolací soud spatřoval v tom, že dle smlouvy byly předmětem darování pozemky „v užívání soc. org. o celkové výměře 8,7337 ha“. Tyto pozemky nebyly označeny ve smlouvě číslem parcely, bylo pouze konstatováno, že převodci jsou zapsáni na listu vlastnictví č. 144 pro katastrální území T. jako jejich vlastníci, a že převáděné nemovitosti nabyli postupní smlouvou z 16. 4. 1974 č. j. RI 692/74. Odvolací soud konstatoval, že ani zmíněná postupní smlouva, ani list vlastnictví nejsou součástí přezkoumávané smlouvy a určení předmětu darování je tudíž neurčité, a proto je smlouva neplatná (§ 37 obč. zák.).

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání. Dovolací soud se především zabýval názorem odvolacího soudu, podle kterého je smlouva o převodu pozemků, individualizovaných pouze výměrou, katastrálním územím, v němž se nalézají, údajem, že jde o pozemky v užívání socialistické organizace a určením spisové značky státního notářství, pod níž byl veden spis týkající se registrace smlouvy, kterou převodci tyto pozemky nabyli do vlastnictví, neplatná pro neurčitost (§ 37 obč. zák.), neboť taková specifikace pozemků je nedostačující.

Způsobem označení pozemků, které jsou předmětem právních úkonů, se zabývá rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 6. 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90, publikované pod č. 53/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Podle tohoto rozhodnutí „Z hlediska určitosti (jako předpokladu platnosti právního úkonu) proto musí být pozemek náležitě individu-

alizován. Všechny nemovitosti musí být uvedeny v listině podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel uvedených v evidenci nemovitostí“. Lze tedy dovodit, že smlouva o převodu pozemků, v níž není uvedeno parcelní číslo pozemků, které mají být převedeny, je neurčitá a proto neplatná (§ 37 obč. zák.), a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně (*erga omnes*), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace pozemku provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které pozemky jsou předmětem právního úkonu. Toho lze dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž pozemky leží. Nelze tedy přisvědčit argumentaci dovolatelů, kteří uvádějí, že i když převáděné pozemky nebyly označeny parcelními čísly, byly dostatečně identifikovány jinak, a proto smlouva byla určitá. Dovolací soud se ztotožňuje s názorem odvolacího soudu, že smlouva o převodu pozemků byla neurčitá, a tudíž neplatná (§ 37 obč. zák.).

Poznámka: Uvedený právní závěr se týká pozemků, které jsou v době, kdy je právní úkon realizován, zapsány v katastru nemovitostí. Pokud jde o části pozemků, vyslovil Nejvyšší soud názor, že „žaloba o vydání části pozemku je přesná a určitá... jestliže část pozemku... je identifikována jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, jaké části pozemku se žaloba týká.“ (Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 180/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 5/1997). Z tohoto hlediska jsou názory o tom, že nelze žalovat o vydání části pozemku, nesprávné.

11. K platnosti kupní smlouvy k pozemku evidovanému zjednodušeným způsobem při neshodě evidenční a skutečné výměry

§ 41, 588 obč. zák.

Kupní smlouva ohledně pozemku evidovaného zjednodušeným způsobem není neplatná pro neshodu evidenční a skutečné výměry převáděného pozemku.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 30 Cdo 4504/2007
C 7654 – Soubor

Z odůvodnění:

Z dokazování v řízení před okresním soudem, z něž okresní soud učinil skutkový závěr, který zcela převzal krajský soud při meritorním posouzení věci, vyplynulo, že podle údajů v katastru nemovitostí výměra převáděného předmětného pozemku činila 6 136 m². Jak již bylo zmíněno shora, jednalo se o pozemek, který byl evidován zjednodušeným způsobem (v tomto případě byl jeho původ odvozován od pozemkového katastru). Doléhal tedy na něj právní režim ve smyslu ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu, zjednodušeným způsobem s využitím pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu. Ve smyslu § 4 odst. 2 vyhlášky

č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), pozemky evidované zjednodušeným způsobem se evidují v souboru popisných informací jako parcely zjednodušené evidence. V katastru nemovitostí se přitom o parcele zjednodušené evidence mj. evidují údaje o jejím parcelním čísle podle dřívější pozemkové evidence, jakož i původní nebo zbytková výměra po majetkoprávně provedených změnách. Podle § 90 odst. 1 citované vyhlášky katastrální úřad podle potřeby postupně doplňuje do souboru geodetických informací pozemky dosud evidované zjednodušeným způsobem na základě neměřického záznamu nebo záznamu podrobného měření změn vyhotoveného katastrálním úřadem nebo na základě ohlášení vlastníka doloženého geometrickým plánem.

Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 27. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, připomenul, že podle ustanovení § 118 odst. 1 obč. zák. jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci a – pokud jejich povaha připouští – práva nebo jiné majetkové hodnoty. Poukázal dále, že věci jsou movité a nemovité s tím, že za nemovité věci se považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 1, 2 obč. zák.). Dále zdůraznil, že pozemky se evidují v katastru nemovitostí v podobě parcel, jež mají geometrické a polohové určení a jsou zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelními čísly [§ 1 odst. 1 písm. a), § 3 písm. a), b), § 4 a § 27 písm. a) katastrálního zákona]. Uvedl také, že pozemek, definovaný pro účely tohoto zákona jeho ustanovením § 27 písm. a) jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní

správní jednotky nebo hranici katastrálního území, hranici vlastnickou, hranici držby, hranici druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, je – v podobě části zemského povrchu – ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák. věcí nemovitou, tedy samostatným předmětem občanskoprávních vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Konečně také připomenul, že vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje. To vyplývá i z § 19a odst. 5 katastrálního zákona, podle kterého zpřesněním evidenčních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení hranice pozemku a výměře parcely nedochází ke změně právních vztahů k pozemku. Na podkladě tohoto normativního vymezení dovolací soud judikoval, že pokud tedy dojde ke zpřesnění evidenčních údajů katastru tak, že výměra určité parcely je nadále zapsána v menším rozsahu než doposud, neznamená to, že by zaniklo vlastnické právo k té části pozemku, která byla dosud zahrnuta do (zmenšené) parcely. Dále je možno zmínit usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. srpna 2007, sp. zn. 30 Cdo 2552/2006, v němž dovolací soud mj. zaujal právní názor, že vzhledem k tomu, že výměra pozemku nebyla a není závazným údajem evidence nemovitostí, resp. katastru nemovitostí, nelze se s odstupem času dovolávat rozdílu mezi výměrou uvedenou v evidenci v době převodu a později zjištěnou skutečnou výměrou.

S připomenutím citovaných judikátů a s přihlédnutím k tomu, že hranice pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem v terénu neexistují a že vedení par-

cel ve zjednodušené evidenci v katastru nemovitostí je pouze dočasného charakteru, vyplývá, že výměry parcel mohou být dotčeny změnou, avšak sama tato skutečnost nemá vliv na existenci pozemku coby samostatného předmětu občanskoprávního vztahu či na platnost právního úkonu, jehož předmětem byl převod pozemku evidovaného dosud zjednodušeným způsobem, u nějž posléze došlo ke změně jeho výměry v důsledku jeho následného zobrazení do katastrální mapy. V poměrech posuzované věci to tedy znamená, že z hlediska platnosti kupní smlouvy, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k předmětnému pozemku z vlastnictví žalované do vlastnictví žalobkyně, byla rozhodující identifikace pozemku jeho parcelním číslem s uvedením, že se v tomto případě jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, a dále uvedení názvu katastrálního území, nikoliv již výměra pozemku, kterou účastnice smlouvy nad rozsah zákonem vyžadovaných údajů přesto uvedly do smlouvy a jež v době realizovaného převodu odpovídala údajům v katastru nemovitostí a podle žalobkyně měla posléze doznat shora popsané změny, resp. která podle tvrzení žalobkyně neměla odpovídat skutečnosti.

Dovolatelka se mylí, pokud s ohledem na výměru parcely pozemku dosud evidovaného zjednodušeným způsobem dovazuje, že předmětem kupní smlouvy bylo, že „prodávající je povinen na kupujícího převést určitý počet m²“, když „právním důvodem zaplacení kupní ceny je nabytí vlastnického práva k těmto m²“. Předmětem daného převodu pochopitelně byl uvedený pozemek, který účastnice ve smlouvě, v souladu s požadavky katastrálního zákona, označily jeho parcelním číslem a – opětovně zdůrazněno – nad rozsah katastrálním zákonem vyžadovaných náležitostí, které musí převodní listina stran označení imobiliárního předmětu obsahovat [srov.

§ 5 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona], uvedly ještě jeho výměru, která v uvedenou dobu byla součástí údajů publikovaných v katastru nemovitostí. Proto úvaha dovola- telky o částečné neplatnosti smlouvy, a to v rozsahu, „kterou se převádí neexistující m²“, je očividně nesprávná, neboť případná korekce výměry pozemku evidovaného ja- ko parcela ve zjednodušené evidenci nemo- hla nic změnit na existenci (v tomto případě) nemovité věci, jež byla způsobilá být samo- statným předmětem občanskoprávních vztahů. V kupní smlouvě, kterou účastnice stran převodu uvedeného pozemku uzavře- ly, je obsaženo ujednání o kupní ceně, která – jak se podává z článku I. smlouvy – se od- víjela od výměry tohoto pozemku, jak byla uvedena v katastru nemovitostí s tím, že jde o pozemek evidovaný jako parcela ve zjed- nodušené evidenci – parcely původ Pozem- kový katastr čísla 1878/1 o výměře 6 136 m², katastrální území K. P. V rámci vedlejší- ho ujednání si přitom účastnice nesjednaly, že by v případě zjištění nesouladu výměry převáděného pozemku byla žalovaná (kupu- jící) povinna vrátit žalobkyni (prodávající) peněžitou částku podle početního mecha- nismu, jež žalobkyně ve svém dovolání nedů- vodně označuje za relevantní a jako právní důsledek částečné neplatnosti předmětné smlouvy.

12. Převod vlastnických práv k pozemkům evidovaným zjednodušeným způsobem

§ 37 obč. zák.

Jsou-li předmětem převodu vlastnic- kých práv pozemky evidované zjednodu- šeným způsobem, musí být ve věcné (pře- vodní) smlouvě označeny tak, aby tento způsob evidence byl z jejich označení zřejmý a jednoznačný (v daném případě spolu s uvedením parcelních čísel s vyjád- řením, že jde o pozemky evidované zjed-

nodušeným způsobem a že se jedná o par- celní čísla podle pozemkového katastru).

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 2. 1999, sp. zn. 30 Ca 204/98

Lexdata

Z odůvodnění:

V kupních smlouvách jsou jako jejich předměty skutečně uvedeny pozemky či jejich části, které jsou evidovány ve smys- lu § 29 odst. 3 katastrálního zákona zjed- nodušeným způsobem. Podle § 5 odst. 1 písm. b) cit. zákona proto měly být označe- ny v kupních smlouvách tak, aby tento způsob evidence byl z jejich označení zřej- mý a jednoznačný. Spolu s uvedením par- celních čísel mělo tedy být vyjádřeno, že se jedná o parcelní čísla podle pozemkové- ho katastru. V opačném případě by totiž mohlo dojít k jejich záměně za pozemky ji- né, totiž za pozemky evidované v katastru nemovitostí běžným způsobem dle § 3 a dalších katastrálního zákona, případně by takové pozemky v katastrálním operátu evidovány vůbec nebyly. Předměty kup- ních smluv proto byly označeny již jen z tohoto důvodu neurčitě a tedy v rozporu s § 37 občanského zákoníku, který stanoví neplatnost takovýchto právních úkonů. Již jen z tohoto důvodu také nebylo možno návrhům na vklad vlastnických práv vy- hovět, a to s ohledem na § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., podle něhož právní úkony týkající se převodu vlastnického práva ne- bo zřízení nebo zániku jiného práva musí být určité a srozumitelné.

Bez ohledu na zjednodušenou evidenci zemědělských a lesních pozemků § 29 odst. 3 katastrálního zákona, tentýž zákon v § 5 odst. 1 písm. a) stanoví, že „v listi- nách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny pozemky par- celním číslem s uvedením názvu k. ú., ve

kterém leží“. Takovéto označení však nemovitosti, které byly předmětem zmíněných kupních smluv, nemají. Ke změně parcelních čísel podle pozemkového katastru (doplnění parcel do katastru nemovitostí) přitom může dojít až tehdy, kdy pozemky evidované podle zjednodušené evidence budou doplněny tak, že jim bude stanoveno parcelní číslo podle katastru a určí se jejich údaje podle § 7 vyhl. č. 790/1996 Sb. v souboru popisných informací. K tomu však nedošlo...

13. Převod nemovitosti, plná moc a geometrický plán

§ 40, 46 obč. zák.

§ 4 odst. 4 zák. č. 265/1992 Sb.

§ 19 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb.

Platné právo nevyžaduje, aby plná moc byla součástí kupní smlouvy ohledně nemovitosti. Ani její nepředložení s návrhem na vklad do katastru nemovitostí není důvodem k jeho zamítnutí; katastrální úřad je nejprve povinen vyzvat navrhovatele k doplnění plné moci. To, že plná moc nebyla pevně spojena s kupní smlouvou, nečiní smlouvu neplatnou. Platné právo též nevyžaduje, aby geometrický plán byl nedílnou součástí kupní smlouvy o převodu pozemků, které byly tímto plánem nově vytvořeny; zákon pouze stanoví, aby geometrický plán byl katastrálnímu úřadu předložen spolu s návrhem na vklad a dalšími listinami, podle nichž má být proveden zápis do katastru.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007
SoRo 5/09

Z odůvodnění:

Podle § 40 obč. zák. je právní úkon neplatný, nebyl-li učiněn ve formě, kterou

vyžaduje zákon. Podle § 46 odst. 1 obč. zák. písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků. Podle odst. 2 tohoto ustanovení pro uzavření smlouvy písemnou formou stačí, dojde-li k písemnému návrhu a k jeho písemnému přijetí. Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině. Podle § 31 odst. 1 obč. zák. při právním úkonu je možné dát se zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou [Pozn. red.: dále následuje výčet pravidel o plné moci, který nemá k právní větě přímý vztah, proto byl redakcí vypuštěn]. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v § 4 stanoví, co musí být přílohou návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, přičemž pod bodem b) uvádí plnou moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem.

V posuzované věci bylo zjištěno, že předseda představenstva první žalované udělil dne 30. 6. 2002 A. N. písemnou plnou moc, kterou jej zmocnil „k zastupování této společnosti při veškerých jednáních a právních úkonech, včetně podpisu souvisejících listin činěných jménem a v její prospěch“, přičemž podpis zmocnitele na této plné moci byl ověřen notářem dne 21. 9. 2000. Ze smlouvy označené jako „smlouva kupní a o zřízení věcného břemene“, uzavřené dne 4. 6. 2001, vyplývá, že jako prodávající jsou v ní označeni žalobkyně a druhý žalovaný a jako kupující obchodní firma C. G., a. s., zastoupená zmocněncem A. N.; takto byla smlouva všemi účastníky podepsána, k návrhu na vklad byla připojena plná moc, která má písemnou formu, a vyhovuje tak požadavku § 31 odst. 4 obč. zák. na plnou moc k právnímu úkonu, který musí mít písemnou formu. Po obsahové stránce je nepochybné, že plná moc byla udělena A. N. též k tomu, aby podepsal smlouvu týkající se koupě nemovitostí ku-

pující, včetně ujednání o výši kupní ceny. Plná moc je proto v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů tak, jak jsou shora citovány.

Ustanovení § 40, 46 obč. zák. ani jiný právní předpis nevyžadují výslovně, aby plná moc byla součástí kupní smlouvy. Protože se navíc podle § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. připojuje k návrhu, nikoliv ke smlouvě, nemohlo by být ani její případné nepředložení k návrhu na vklad bez dalšího důvodem k jeho zamítnutí. Katastrální úřad by byl nejprve povinen vyzvat navrhovatele k doplnění plné moci. Ze spisu katastrálního úřadu však vyplývá, že v daném případě byla plná moc k návrhu doložena. Odvolacímu soudu proto nelze vytýkat nesprávné právní posouzení věci, jestliže dovodil, že písemná plná moc udělená zmocněnci A. N. splňovala náležitosti uvedené v § 31 odst. 4 obč. zák., a byť nebyla pevně spojena s předmětnou smlouvou, nečiní to tuto smlouvu neplatnou, neboť z jejího obsahu je jednoznačně zřejmé, že ji za první žalovanou uzavřel na základě hmotněprávní plné moci zástupce (§ 31 odst. 1 obč. zák.) a že tak činil jako zástupce (§ 32 odst. 1 obč. zák.).

Podle § 19 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), geometrický plán je neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.

Ani další námitka dovolatelky není v dané věci způsobilá přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. založit, neboť ustanovení § 40, 46 obč. zák. ani jiný právní předpis nevyžadují výslovně, aby geometrický plán byl nedílnou součástí kupní smlouvy o převodu pozemků, které byly tímto plánem nově vytvořeny; zákon pouze stanoví, aby geometrický plán

byl katastrálnímu úřadu předložen spolu s návrhem na vklad a dalšími listinami, podle nichž má být proveden zápis do katastru.

14. Smlouva, v níž nejsou uvedena parcelní čísla pozemků

§ 37 obč. zák.

Smlouva o převodu nemovitostí, v níž nejsou uvedena parcelní čísla pozemků, které mají být podle ní převedeny, ani katastrální území, ve kterém se nemovitosti nacházejí, je neurčitá, a proto neplatná (§ 37 obč. zák.), a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98
SoRo 9/00, s. 266

Z odůvodnění:

V dané věci jde o posouzení určitosti smlouvy o převodu nemovitostí, ve které nebyla uvedena obec ani katastrální území, ve kterém se nemovitostí nacházejí, u tzv. dílčí zahrady nebylo uvedeno ani parcelní číslo a také nebylo specifikováno příslušenství převáděné nemovitosti. Je též třeba řešit otázku, zda lze žalobu na určení vlastnického práva zamítnout jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy.

Náležitostmi smlouvy o převodu nemovitostí z hlediska její určitosti se dovolací soud zabýval již v rozsudku ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdo 1900/96, publikovaném v Soudních rozhledech č. 7/1995. Způsobem označení pozemků, které jsou předmětem právních úkonů, se zabývá i rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 6. 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90, publikované

pod č. 53/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Podle tohoto rozhodnutí „Z hlediska určitosti (jako předpokladu platnosti právního úkonu) proto musí být pozemek náležitě individualizován. Všechny nemovitosti musí být uvedeny v listině podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel uvedených v evidenci nemovitostí.“ Smlouva o převodu nemovitostí, v níž není uvedeno parcelní číslo pozemků, které mají být převedeny ani katastrální území, ve kterém se nemovitosti nacházejí, je neurčitá a proto neplatná (§ 37 obč. zák.), a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně („proti všem“), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace nemovitosti provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem právního úkonu. Toho lze dosáhnout jen uvedením parcelního čísla, obce a katastrálního území, v němž pozemky leží.

Ani skutečnost, že účastníkům bylo zřejmé, o které pozemky jde, nemá vliv na určitost smlouvy. Smlouva o převodu nemovitostí musí být uzavřena v písemné formě (§ 46 odst. 1 obč. zák.), a proto pro posouzení její určitosti 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 obč. zák., resp. § 37 obč. zák. v tehdy platném znění i v případě, že účastníkům bylo zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem převodu. Pokud odvolací soud vycházel z jiného právního názoru, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci...

15. Část parcely jako předmět nájemní smlouvy. K podmínce prodeje pozemku Pozemkovým fondem

**§ 37, § 118 odst. 1, § 663 obč. zák.
§ 3, § 5 odst. 5 zák. č. 95/1999 Sb.**

Věci v právním smyslu může být i pozemek (neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem), který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně.

Podmínkou prodeje pozemků ve vlastnictví státu Pozemkovým fondem je mimo jiné to, aby vlastník (spoluvlastník) stavby byl oprávněným uživatelem zemědělského pozemku specifikovaného v tomto ustanovení.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005
PrRo 16/05

Z odůvodnění:

Podle § 5 odst. 5 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění účinném do 30. 4. 2004, na základě písemné žádosti prodá Pozemkový fond vlastníkov (spoluvlastníkovi) stavby, která je nemovitostí, zemědělský pozemek, na němž je umístěna tato stavba, a to v případě, že pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník (spoluvlastník) stavby je oprávněným uživatelem tohoto pozemku. Pozemkový fond prodá vlastníkov (spoluvlastníkovi) stavby, která je nemovitostí, zemědělský pozemek sousedící s pozemkem, na němž je umístěna tato stavba, jestliže tento pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník (spoluvlastník) stavby je oprávněným uživatelem tohoto pozemku. Podle § 3 odst. 1 tohoto zákona zemědělské pozemky převádí na nabyvate-

le Pozemkový fond za podmínek stanovených tímto zákonem.

Z této úpravy vyplývá, že podmínkou prodeje pozemků ve vlastnictví státu Pozemkovým fondem je mimo jiné, aby vlastník (spoluvlastník) stavby byl oprávněným uživatelem zemědělského pozemku specifikovaného v tomto ustanovení.

V posuzované věci ze skutkových zjištění učiněných soudy obou stupňů vyplývá, že nájemní smlouvou ze dne 20. 1. 2003 uzavřenou podle § 663 obč. zák. a násl. pronajal žalobce jako pronajímatel S. P. jako nájemci mimo jiné i parcelu č. 1187/42 o výměře 2510 m² dle GP, jejíž nedílnou přílohou je zakres pronajímaných pozemků podle geometrického plánu ze dne 25. 11. 2002, z něhož vyplývá, že tato parcela byla nově vytvořena z parcel č. 557 díl 2 a č. 575 díl 2. Dne 30. 4. 2003 pak žalobce jako pronajímatel uzavřel se žalovaným jako nájemcem nájemní smlouvu, jejímž předmětem jsou nemovitosti ve vlastnictví státu v k. ú. N. – mimo jiné i parcely č. 557 díl 2 a 575 díl 2 – a jejíž součástí je seznam a náskres pozemků a jejíž přílohou je kopie katastrální mapy, v níž jsou uvedeny pouze celé parcely č. 557 a č. 575.

S námitkou dovolatele, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalobcem a S. P. ze dne 20. 1. 2003 je ve smyslu § 37 obč. zák. neplatná (částečně) z důvodu, že jí byla pronajata parcela, která v katastru nemovitostí neexistovala a byla vytvořena teprve geometrickým plánem, přičemž nedílnou součástí smlouvy tvoří jen zakres pronajatých

pozemků a nikoliv geometrický plán, se dovolací soud nezotožňuje. Již v rozsudku ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, a v rozsudku ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99, zaujal Nejvyšší soud právní názor, že věci v právním smyslu může být i pozemek (v katastru nemovitostí parcelním číslem neoznačený), který je pouze částí parcely, přičemž převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem. Jestliže v daném případě je ve smlouvě ze dne 20. 1. 2003 uvedeno, že „pronajímatel přenechává nájemci mimo jiné parcelu č. 1187/42 dle GP“ a zakres pronajímaných pozemků tvoří nedílnou přílohu této smlouvy a součástí zákresu je geometrický plán ze dne 25. 11. 2002, s nímž katastrální úřad projevil souhlas dne 12. 12. 2002, je správný názor odvolacího soudu, že předmět nájmu v této smlouvě byl vymezen zcela určitě a srozumitelně, a tato smlouva je tudíž platným právním úkonem. Bylo-li v řízení dále zjištěno, že účastníci uzavřeli nájemní smlouvu dne 30. 4. 2003, tedy až poté, kdy byla uzavřena smlouva se S. P., a že předmětem této smlouvy byly i parcely č. 557 díl 2 a 575 díl 2 v k. ú. N., tj. parcely, které předtím byly odděleny a geometrickým plánem označeny jako pozemek p. č. 1187/42 a pronajaty S. P., nelze odvolacímu soudu vytýkat nesprávný názor, pokud tuto nájemní smlouvu (§ 663 obč. zák. a násl.) posoudil v části, již žalovanému byl pronajat i tento pozemek, za neplatnou (§ 37 odst. 2 obč. zák.) z důvodu, že pronajal-li jej žalobce platnou smlouvou S. P., nemohl jej znovu pronajmout jinému k užívání.

B. Ke smlouvám o převodu pozemků

Sem zařazujeme základní judikaturu zabývající se převodem pozemků s výjimkou jejich označení ve smlouvách, kterým se zabývá předchozí oddíl; patří sem i vymezení předmětu smlouvy o budoucí smlouvě o převodu. Protože se stále objevují spory, které mají základ v tvrzených vadách převodů před rokem 1990, přinášíme i závažnější judikáty týkající se této problematiky.

16. Dělitelnost pozemku a část právního úkonu, kterou nelze oddělit od ostatního obsahu úkonu

§ 41 obč. zák.

Pro úvahu o tom, zda jde o část právního úkonu, kterou nelze oddělit od ostatního obsahu úkonu (§ 41 obč. zák.), je nerozhodné, že se právní úkon týká věci (např. pozemku), kterou lze rozdělit, nýbrž rozhodné je, zda jde o část právního úkonu obsahově oddělitelnou.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 1979, sp. zn. 3 Cz 12/79
R 3/1981

Z odůvodnění:

Právnímu názoru odvolacího soudu lze přisvědčit potud, že občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) nemá žádné ustanovení, jež by vylučovalo zřízení práva osobního užívání k pozemku zatíženému platně zřízeným věcným břemenem. Záleží jen na tom, zda obsah věcného břemene je slučitelný s účelem práva osobního užívání pozemku. Nelze ovšem vyloučit případný rozpor takové dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku se zájmem společnosti,

jehož důsledkem je pak její neplatnost ve smyslu ustanovení § 39 obč. zák.

Pro úvahu o tom, zda účastníci v projednávané věci uzavřená dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku skutečně odporuje zájmu společnosti, si však soudy obou stupňů neopatřily náležité skutkové podklady. Bylo také namístě řízení doplnit zejména důkazy o tom, zda odpůrci skutečně osobám, jimž věcné břemeno svědčí, zabraňují ve využívání oprávnění z něho plynoucích. Z dosavadních výpovědí žalovaných v průběhu řízení vyplynulo, že právo průchodu a průjezdu vlastníků domu čp. 27 v J. přes pozemek uznávají, popírají však nutnost, aby k tomuto účelu byl užíván celý pruh pozemku v šíři 5 m. V této souvislosti měly soudy obou stupňů uvážit i provedení důkazu místním ohledáním, vyslechnout také současné vlastníky domu č. 27 v J., zjistit jejich oprávněné potřeby k průchodu a k průjezdu přes pozemek a způsob, jakým tyto své potřeby uspokojovali a nadále uspokojují. Před rozhodnutím by měl soud rovněž vyžádat stanovisko odboru výstavby a dopravy MěstNV, zda nepřichází v úvahu vybudování nové komunikace k domu č. 27 v J. Soud musí vycházet z toho, že v daném případě jde o výkon práva z věcného břemene, přičemž toto věcné břemeno může omezovat vlastníka (uživatele) služebního pozemku pouze v nezbytném rozsahu, takže, není-li ke sledovanému účelu zapotřebí užívat celý pruh pozemku v šíři 5 m, lze se domáhat podle ustanovení § 506 odst. 2 obč. zák. omezení věcného břemene, případně i jeho zrušení, pokud by přicházelo v úvahu zřízení jiného přístupu. Je třeba vycházet z toho, že dohoda o zřízení práva osobního užívání k pozemku par. č. 584/8 v J. byla uzavřena v roce 1968, přičemž právě stav věci v době uzavření této dohody je také

rozhodující pro posouzení toho, zda se tato dohoda přičí zájmům společnosti či nikoliv a zda je tedy z tohoto důvodu neplatná.

Pokud by pak výsledky dalšího dokazování opodstatňovaly závěr o rozporu dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku se zájmem společnosti, bylo by nutno vycházet ze zásady zakotvené v ustanovení § 41 obč. zák., podle níž vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatná jen tato část, pokud ovšem 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. Ze znění citovaného ustanovení vyplývá, že částečná neplatnost přichází v úvahu, vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu. Nejde tedy o to, zda je dělitelný předmět, jehož se právní úkon týká, ale zda od obsahu právního úkonu lze oddělit jeho část.

V daném případě byla obsahem právního úkonu dohoda o zřízení práva osobního užívání k celému pozemku označenému jedním parcelním číslem, který byl zatížen věcným břemenem. Tento právní úkon nelze dělit na jednotlivé části, a to ani v tom případě, že v důsledku věcného břemene došlo k rozporům, které se týkají jen určité části užívaného pozemku. Nelze proto hovořit o tom, že důvod neplatnosti by se mohl týkat jen části právního úkonu (dohody), neboť obsah úkonu je jednotný a nedělitelný, tj. zřízení práva osobního užívání pozemku, na němž je postaven rodinný domek. Povaha věci tedy v daném případě vylučovala, aby byla vyslovena částečná neplatnost dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku. Bylo povinností soudu, aby v tomto směru poskytl účastníkům podle ustanovení § 5 o. s. ř. právní poučení, a to jednak, pokud jde o možnost úpravy návrhu na zahájení řízení, požadujícího vyslovení neplatnosti jen

části dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku, jednak pokud jde o možnost domáhat se v jiném řízení podle ustanovení § 506 odst. 2 obč. zák. omezení nebo zrušení věcného břemene.

17. Nahrazení prohlášení vůle některého z účastníků smlouvy o koupi nemovitosti soudem. Identifikace pozemku ve výroku rozsudku

§ 37, 44 obč. zák.

§ 161 odst. 3 o. s. ř.

Má-li být rozsudkem soudu nahrazeno prohlášení vůle některého z účastníků smlouvy o koupi nemovitosti, musí být obsah této smlouvy uveden ve výroku rozsudku, popřípadě musí být ve výroku rozsudku uveden odkaz na obsah připojeného písemného vyhotovení kupní smlouvy, která se tak stává součástí výroku rozsudku.

Není-li ve výroku rozsudku převáděný pozemek náležitě individualizován (údajem o obci, parcelním číslem katastrálního území, popřípadě též údajem o jeho druhu a výměře) a neobsahuje-li tento výrok také údaj o kupní ceně, nemůže rozsudek nahradit nedostatek projevu vůle prodávajícího s uzavřením kupní smlouvy.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90

R 53/1991

Z odůvodnění:

Žalobci se domáhali určení neplatnosti kupní smlouvy z 14. 12. 1982 ohledně pozemku parc. č. 296/48 – les v J. Uvedli, že tato kupní smlouva, registrovaná státním

notářstvím v Kolíně 15. 12. 1983 pod sp. zn. RI 621/83, jimi nebyla podepsána a nedostatek jejich souhlasu nebyl nahrazen soudním rozhodnutím.

Okresní soud v Kolíně rozsudkem žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky navzájem. Dospěl k závěru, že nedostatek podpisu žalobců na uvedené kupní smlouvě, ani nesprávně stanovená kupní cena za prodanou nemovitost nemůže mít za následek neplatnost uvedené kupní smlouvy. Souhlas žalobců s uzavřením kupní smlouvy s právními předchůdci žalovaných byl totiž nahrazen soudním rozhodnutím ve věci sp. zn. C 237/66 okresního soudu v Kolíně a nebylo proto podpisu žalobců již třeba; kupní cena pak byla platně dohodnuta nižší částkou, než je cena nejvýše přípustná, stanovená podle cenového předpisu. Důvod neplatnosti neshledal ani v tvrzeném promlčení práva vyplývajícího z rozsudku ve věci sp. zn. C 237/66.

Krajský soud v Praze k odvolání žalobců svým rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Ztotožnil se se závěry soudu prvního stupně; protože vykonatelným rozhodnutím bývalého místního národního výboru v J. byl udělen souhlas k převodu pozemku (lesa), neshledal neplatnost uvedené smlouvy ani pro rozpor s dříve platným ustanovením § 490 odst. 2 obč. zák.

Nejvyšší soud České republiky rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČR tak, že uvedenými rozhodnutími soudů obou stupňů byl porušen zákon.

Podle ustanovení § 44 obč. zák. je smlouva uzavřena, jakmile se účastníci shodnou na jejím obsahu; nedostatek smluvní shody vůle však lze v některých případech nahradit rozhodnutím soudu (§ 161 odst. 3 o. s. ř.). Kupní smlouva vyžaduje

shodu vůle účastníků o předmětu koupě a o ceně, za niž má být věc prodána. Má-li být nahrazen prohlášení vůle potřebné k uzavření kupní smlouvy, musí být obsah této smlouvy přesně uveden ve výroku rozsudku, popřípadě musí být ve výroku rozsudku odkaz na obsah připojené kupní smlouvy, tvořící jeho součást. Soud je totiž vázán návrhem na zahájení řízení (§ 153 odst. 2 o. s. ř.) a v důsledku této vázanosti nesmí na znění navrhované smlouvy ničeho měnit.

V dané věci si soudy dostatečně nejasnily, že podstatnou náležitostí kupní smlouvy je dohoda účastníků o předmětu koupě. Jde-li o převod vlastnického práva k pozemku, je třeba pozemek z hlediska právně technického chápat jako část zemského povrchu, která je půdorysně zobrazena v příslušných mapových operátech a vyznačena v písemném operátu evidence nemovitostí vedené orgány geodézie. Z hlediska určitosti (jako předpokladu platnosti právního úkonu) proto musí být pozemek náležitě individualizován. Všechny nemovitosti musí být uvedeny v listině podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel vedených v evidenci nemovitostí, doplněných popřípadě údajem o druhu (kultuře) a výměře pozemku a popřípadě o způsobu užívání (§ 2 odst. 2 a § 6 odst. 2 vyhlášky č. 23/1964 Sb., ve znění vyhlášky č. 19/1984 Sb.). Je-li listinou převáděna reálně oddělená část nemovitosti, musí být předložen též geometrický plán, na kterém je vyznačeno oddělení příslušné části pozemku a udána její výměra.

Podle dosavadních výsledků dokazování však nedošlo k reálnému oddělení části pozemku parc. č. 296/21 v J., a tedy ani ke vzniku nové věci ve smyslu právním, která by mohla být způsobilým předmětem převodu. V řízení vedeném pod sp. zn. C 237/66 okresního soudu v Kolíně, ve kterém byla žalobcům uložena povinnost

uzavřít s právními předchůdci žalovaných kupní smlouvu ohledně části pozemku parc. č. 296/21, soudy neměly k dispozici geometrický plán oddělující tuto část; k jejímu oddělení mělo dojít teprve v roce 1970. Za této situace bylo ovšem rozhodováno pouze o části věci, která nemohla mít právní osudy odlišné od pozemku, do něhož geometricky i právně patřila.

Protože ve výroku rozsudku okresního soudu v Kolíně z 10. 4. 1967, č. j. C 237/66-31 není uvedena přesná výměra ani tvar převáděného pozemku, ani údaje o sjednané kupní ceně, nemůže tento rozsudek nahrazovat nedostatek vůle vlastníků pozemku s uzavřením konkrétní kupní smlouvy o jeho prodeji, která byla sepsána 14. 12. 1982. Pokud soudy vycházely z jiného právního názoru, porušily zákon v ustanoveních § 37 a § 44 obč. zák. v souvislosti s ustanoveními § 153 odst. 2 a § 161 odst. 3 o. s. ř.

18. Ke smlouvě o smlouvě budoucí o převodu pozemku v občanském právu

§ 50a obč. zák.

Účelem smlouvy o smlouvě budoucí není vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nýbrž pouze uzavření budoucí – hlavní kupní smlouvy, a proto postačuje, je-li předmět smlouvy o smlouvě budoucí označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem. Musí se však uplatnit požadavky, které jsou stanoveny v zájmu zachování jednoty právního řádu zvláštními předpisy o evidenci právních vztahů v katastru nemovitostí. Pozemek vždy zůstává věcí individuálně určenou a vzhledem ke své neměnné geografické poloze zároveň věcí jedinečnou. S ohledem na zmíněnou povahu je třeba pozemek vždy označit uvedením

jak parcelního čísla, tak katastrálního území, kde se nachází. Má-li pozemek teprve vzniknout (a to ať oddělením z jiného již existujícího pozemku nebo sloučením existujících pozemků), musí být najisto postavena jeho geografická poloha.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 33 Cdo 957/2007
ASPI JUD166535CZ

Z odůvodnění:

Neplatnost smlouvy o budoucí kupní smlouvě dovodil odvolací soud jednak z toho, že předmět koupě není v této smlouvě řádně identifikován (smlouva je neurčitá) a dále z toho, že smlouva obsahuje ujednání, které je obsahem smlouvou o zpětné koupí, kterou nelze v případě nemovitostí platně uzavřít a již není možné – s přihlédnutím ke zjištěným okolnostem případu – oddělit od ostatního obsahu smlouvy.

Podle § 50a obč. zák. účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.

V posuzovaném případě se účastnice ve smlouvě ze dne 12. 10. 2001 písemně mimo jiné zavázaly, že do 30. 10. 2001, resp. do 31. 5. 2003 uzavřou smlouvu, již žalovaná prodá žalobkyni ve smlouvě vyjmenované pozemky za sjednanou cenu 22 000 000 Kč.

Podstatnou náležitostí kupní smlouvy (a tudíž i posuzované smlouvy o budoucí kupní smlouvě), bez níž kupní smlouva nevznikne, je určení předmětu koupě a sjednání ceny. Kromě podstatných náležitostí smlouvy (*essentialia negotii*), mohou být obsahem smlouvy i další, tzv. vedlejší ujednání (*accidentalialia negotii*). V době uzavření kupní smlouvy nemusí předmět koupě

ještě existovat; lze sjednat kupní smlouvu, jejímž předmětem jsou věci, které teprve vzniknou (jde o tzv. koupi věci budoucí).

Jak vyplynulo z provedeného dokazování, realizační (kupní) smlouvou měly být převedeny do vlastnictví žalobkyně nejen pozemky, které v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě již existovaly a byly zapsány v příslušném katastru nemovitostí, ale i pozemky, které vznikly, resp. měly vzniknout rozdělením existujících pozemků podle vypracovaných geometrických plánů.

Soudní praxe došla k závěru, že účelem smlouvy o smlouvě budoucí není vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nýbrž pouze uzavření budoucí – hlavní kupní smlouvy, a proto postačuje, je-li předmět smlouvy o smlouvě budoucí označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem. Musí se však uplatnit požadavky, které jsou stanoveny v zájmu zachování jednoty právního řádu zvláštními předpisy o evidenci právních vztahů v katastru nemovitostí.

Pozemek vždy zůstává věcí individuálně určenou a vzhledem ke své neměnné geografické poloze zároveň věcí jedinečnou. S ohledem na zmíněnou povahu je třeba pozemek vždy označit uvedením jak parcelního čísla, tak katastrálního území, kde se nachází. Má-li pozemek teprve vzniknout (a to ať oddělením z jiného již existujícího pozemku nebo sloučením existujících pozemků), musí být najisto postavena jeho geografická poloha.

Zatímco identifikace převáděných pozemků parc. č. 1631/386 a 1631/387, které vznikly, resp. měly vzniknout oddělením z pozemků parc. č. 1631/98 a 1631/66, je ve smlouvě o budoucí smlouvě provedena odkazem na geometrický plán č. 937-104/2001 (který však není ke smlouvě připojen), poze-

mek parc. č. 1631/390, který podle tvrzení žalobkyně vznikl, resp. měl vzniknout oddělením z pozemku parc. č. 1631/1, není ve smlouvě o budoucí smlouvě zmíněným způsobem identifikován; na geometrický plán označený číslem 937-104/2001, který je ve smlouvě jako jediný vůbec zmíněn, je odkazováno již pouze v souvislosti s identifikací pozemku parc. č. 1631/383, který vznikl (resp. měl vzniknout) rovněž oddělením z (existujícího) pozemku č. 1631/1, avšak k jehož prodeji se žalovaná ve smlouvě nezavazuje. Ze smlouvy o budoucí smlouvě sice vyplývá rozměr pozemku č. 1631/390, jeho geografickou polohu však nelze podle této smlouvy spolehlivě (tj. dodatečně nezaměnitelně) určit, tj. postavit najisto tak, aby soud mohl v případě potřeby svým rozhodnutím podle § 161 odst. 3 o. s. ř. nahradit chybějící smluvní projev, aniž by při rozhodování svým výkladem smlouvy projevy smluvních stran doplňoval či nahrazoval. Tomuto závěru nasvědčuje sama skutečnost, že v žalobě, již se žalobkyně domáhá nahrazení prohlášení vůle žalované uzavřít s ní kupní smlouvu, je pozemek parc. č. 1631/390 již identifikován odkazem na geometrický plán č. 953-108/2001 ze dne 4. 10. 2001 zhotovený E. s. r. o., jímž mělo dojít k rozdělení pozemku č. 1631/1 o výměře 418.575 m² na pozemek parc. č. 1631/1 o výměře 88.014 m², pozemek parc. č. 1631/390 o výměře 330.542 m² a pozemek parc. č. 1631/388 o výměře 19 m². Lze tudíž přisvědčit odvolacímu soudu, že smlouva o budoucí smlouvě nevyhovuje náležitosti určitosti (§ 37 obč. zák.) a je proto neplatným právním úkonem. Při skutkovém zjištění (které nelze v posuzovaném případě v dovolacím řízení s úspěchem zpochybnit), že smluvní strany si ve smlouvě o budoucí smlouvě sjednaly toliko celkovou cenu pozemků, tj. cenu za všechny pozemky, které měly být na žalobkyni realizační (kupní) smlouvou převedeny, aniž byla stanovena cena za m², a že cenu jednotli-

vých pozemků nelze zjistit ani ze znaleckých posudků, na něž bylo v souvislosti s kupní cenou odkazováno, neboť znalci Ing. R. a Ing. B. v posudcích oceňovali i jiné pozemky a některé z pozemků, které měly být kupní smlouvou převáděny, předmětem ocenění naopak nebyly, je správná rovněž úvaha odvolacího soudu, že žalované nelze stanovit povinnost uzavřít se žalobkyní realizační (kupní) smlouvu jen ohledně některých pozemků (tudíž ani pozemků, které byly ve smlouvě o budoucí smlouvě řádně identifikovány). Nebylo by totiž možné určit cenu převáděných pozemků.

19. Smlouva o smlouvě budoucí o prodeji pozemku – závazek jedné strany předložit druhé ve stanovené době návrh smlouvy dojednaného obsahu

§ 50a obč. zák.

§ 161 odst. 3 o. s. ř.

Ustanovení § 50a obč. zák. nepřekáží tomu, aby záměr uzavřít v budoucnu smlouvu byl ve smlouvě o budoucí smlouvě vyjádřen tak, že jedna ze smluvních stran se zavazuje předložit druhé ve stanovené době návrh smlouvy dojednaného obsahu a druhá strana se jej zavazuje ve stanovené době poté přijmout. V takovém případě smluvní strana, jež na sebe převzala závazek návrh smlouvy předložit, nelze rozsudkem podle ustanovení § 161 odst. 3 o. s. ř. uložit, aby návrh předložený druhou smluvní stranou přijala.

Ke spolehlivému závěru o oddělitelnosti části právního úkonu nelze vystačit jen se závěrem, že nepřímým předmětem posuzovaného právního úkonu jsou dvě samostatné věci. Posouzení,

zda lze část úkonu úkonu oddělit od ostatního obsahu, úzce souvisí s jeho výkladem, uplatní se proto interpretační zásady, jež vyplývají z ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/96

R 44/1998

Z odůvodnění:

Okresní soud opětovně zamítl žalobu, vycházející ze smlouvy o budoucí smlouvě uzavřené účastníky dne 16. 10. 1992, o uložení povinnosti žalované uzavřít v příloze žaloby uvedenou kupní smlouvu, již by za kupní cenu 31 704 Kč žalobcům prodala pozemek parc. č. 44 o výměře 9585 m² a pozemek parc. č. 41/1 o výměře 983 m² se stavbou koupaliště v P. Závěr o nedůvodnosti žaloby založil soud prvního stupně především na tom, že ohledně pozemku parc. č. 44 účastníci kupní smlouvu, předjímanou smlouvou o budoucí smlouvě, dne 30. 11. 1992 uzavřeli (okolnost, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva žalobců do katastru nemovitostí byl zamítnut, soud pokládal za nerozhodnou), a ohledně pozemku parc. č. 41/1 se stavbou koupaliště dospěl k závěru, že smlouva o budoucí smlouvě je v příslušné části neplatná, neboť postrádá ujednání o ceně stavby, jež měla být na žalobce převedena spolu s označenou parcelou.

K odvolání žalobců krajský soud rozsudek soudu prvního stupně zčásti změnil a žalované uložil povinnost uzavřít s žalobci kupní smlouvu o prodeji obou uvedených pozemků za kupní ceny 28 755 a 2 949 Kč („s výjimkou“ stavby koupaliště na pozemku parc. č. 41/1) a zčásti, ve výroku, jímž byla zamítnuta žaloba o uložení povinnosti uzavřít kupní smlouvu o prodeji stavby koupaliště, jej potvrdil. Odvolací soud předně odmítl argument, že žalo-

vaná svoji povinností ze smlouvy o budoucí smlouvě ohledně pozemku parc. č. 44 splnila; podle jeho názoru by takový závěr mohl být učiněn jen tehdy, byla-li by uzavřená kupní smlouva vkladuschopná. Tato podmínka však v daném případě splněna nebyla, a to, jak vyplývá z rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích z 30. 6. 1993, sp. zn. 10 Ca 158/93, nejen pro nedostatek plné moci na straně žalobců, ale i pro obsahové vady kupní smlouvy, kterou účastníci dne 30. 11. 1992 uzavřeli. Ohledně pozemku parc. č. 41/1 pokládal odvolací soud za nesporné, že předmětem zamýšleného prodeje byl jak pozemek, tak i stavba koupaliště na něm umístěná, jejíž kupní cena nebyla ve smlouvě o budoucí smlouvě ujednána. Nedostatek této podstatné náležitosti smlouvy způsobuje sice její neplatnost, avšak – jelikož je stavba samostatnou věcí a nikoli součástí pozemku (§ 120 odst. 2 obč. zák.) – lze podle odvolacího soudu tento závěr vztáhnout pouze k té části smlouvy o budoucí smlouvě, jež se týká dotčené stavby. Oproti soudu prvního stupně tedy dospěl k závěru, že v části neplatností nedotčené, týkající se pozemku, není důvod žalobě na uložení povinnosti uzavřít kupní smlouvu nevyhovět. Žalobu, jak ji formulovali žalobci, považoval odvolací soud za žalobu „na nahrazení prohlášení vůle“, a i když „lze připustit, že žalobní návrh mohl být přesněji formulován“, je možné ji ustanovení § 161 odst. 3 o. s. ř. obsahově podřadit.

Proti měnicímu rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Nejvyšší soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle ustanovení § 50a občanského zákoníku (ve znění zákona č. 509/1991 Sb.) se účastníci mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech. Nedojde-li do dohod-

nuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím (právo na náhradu škody tím není dotčeno). Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.

Podstata smlouvy o uzavření budoucí smlouvy tedy spočívá v tom, že se její subjekty písemně zavazují, že do stanovené doby uzavřou určitou smlouvu; odmítá-li ji později jeden z nich uzavřít vůbec nebo za dohodnutých podmínek, může se druhý domáhat splnění jeho smluvního závazku žalobou podle ustanovení § 80 písm. b) o. s. ř. Pravomocný rozsudek ukládající prohlášení vůle pak toto prohlášení vůle nahrazuje (§ 161 odst. 3 o. s. ř.) a mezi účastníky je uzavřena smlouva.

Smlouva o budoucí smlouvě může znít i tak, že závazek uzavřít smlouvu převezmou nikoli oba její subjekty, ale jen jeden z nich. V takovém případě je oprávněn domáhat se splnění závazku ze smlouvy o budoucí smlouvě jen subjekt druhý; pouze jemu přísluší oprávnění předložit závazané straně návrh smlouvy a v případě, že nebude akceptován, i legitimace domáhat se proti této straně nahrazení projevu vůle – přijetí návrhu – soudním rozhodnutím.

Ustanovení § 50a obč. zák. nebrání ani tomu, aby záměr uzavřít v budoucnu smlouvu byl ve smlouvě o budoucí smlouvě vyjádřen tak, že jedna ze stran se zavazuje předložit druhé ve stanovené době návrh smlouvy a druhá strana se zavazuje jej v rovněž stanovené době poté přijmout. Podobně jako v předchozím případě také tato smlouva nezakládá – z hlediska mechanismu uzavření budoucí smlouvy – stejnorodé závazky. Povinnosti prohlášení vůle nesměřují k oběma stranám obsahově iden-

ticky (neplatí, že obě strany jsou povinny přijmout návrh strany druhé, popřípadě že obě strany jsou oprávněny návrh učinit), ale vázou se jen k těm konkrétním volním prohlášením, která účastníci smlouvy o budoucí smlouvě pro sebe jednotlivě dojednali. Straně, jež na sebe převzala závazek předložit návrh smlouvy dojednaného obsahu (učinit projev vůle podle ustanovení § 43a obč. zák.), pak ani rozsudkem podle ustanovení § 161 odst. 3 o. s. ř. nelze ukládat povinnost jinou, totiž aby návrh předložený druhou stranou přijala (aby učinila projev vůle podle ustanovení § 43c obč. zák.).

Nelze tedy než přisvědčit dovolatelce, že rozsudkem odvolacího soudu jí byla uložena povinnost, která ve smlouvě o budoucí smlouvě nemá oporu, případně, k níž se nezavázala. Uložil-li odvolací soud dovolatelce povinnost uzavřít smlouvu podle návrhu žalobců (o prodeji obou pozemků parc. č. 44 a parc. č. 41/1), neuložil jí povinnost předložit návrh smlouvy (což jediné pro ni ze smlouvy o budoucí smlouvě vyplývalo), ale tím, že jí stanovil povinnost uzavřít smlouvu, jí oproti tomu uložil fakticky povinnost přijmout návrh, který předložili žalobci (příčemž ze smlouvy o budoucí smlouvě takovou povinnost neměla). Úvahu, kterou odvolací soud – ohledně pozemku parc. č. 44 – pokládal za rozhodující (o podmínkách, za kterých lze mít povinnost ze smlouvy o budoucí smlouvě za splněnou), tedy vztáhl k jiné povinnosti, než kterou na sebe dovolatelka touto smlouvou převzala.

Odvolací soud závazek dovolatelky ze smlouvy o budoucí smlouvě, týkající se pozemku parc. č. 41/1 „se stavbou bývalého koupaliště“, pojímal jako závazek, který obsahuje dvě oddělitelné části, totiž závazek uzavřít (případně i samostatné) smlouvy ohledně pozemku a ohledně na něm umístěné stavby. K tomuto závěru (aniž by jej – mimo jiné – podložil příslušnými

skutkovými zjištěními) dospěl jen odkazem na § 120 odst. 2 obč. zák., podle něhož stavba není součástí pozemku. Jelikož je tedy stavba samostatnou věcí, již proto – dovořil odvolací soud – se důvod neplatnosti smlouvy o budoucí smlouvě (spočívající v nedostatku ujednání o ceně stavby) vztahuje pouze k té její části, jež se týká právě stavby, a nikoli již pozemku, na němž byla zřízena.

K spolehlivému závěru o oddělitelnosti části právního úkonu (pro posouzení jeho neplatnosti, případně neplatnosti jeho části) však nelze vystačit jen se závěrem, že nepřímým předmětem posuzovaného právního úkonu jsou dvě samostatné věci.

Podle ustanovení § 41 obč. zák. totiž platí, že 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. Posouzení toho, zda lze část úkonu oddělit od ostatního obsahu, úzce souvisí s jeho výkladem a neobejde se proto bez přihlídnutí k interpretačním zásadám, jež vyplývají z ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. Toto ustanovení ukládá právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

20. K určitosti smlouvy o převodu pozemků. K určitosti smlouvy o smlouvě budoucí

§ 37 odst. 1, § 50a odst. 1 obč. zák.

Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dá-

na obsahem listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu.

Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelní číslo převáděných pozemků, je neurčitá, a proto neplatná, a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem.

Označení pozemků ve smlouvě o smlouvě budoucí pouze údajem o katastrálním území a minimální výměře pozemků není určitým vymezením předmětu budoucí smlouvy a tento nedostatek nelze nahradit výkladem projevu vůle.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 33 Odo 273/2001
C 593 – Soubor

Z odůvodnění:

Právní posouzení věci odvolacím soudem je správné, když odvolací soud posoudil danou věc podle § 50a obč. zák. a § 37 odst. 1 obč. zák. a dospěl k závěru, že v daném případě účastníci uzavřeli smlouvy o smlouvách budoucích a tyto smlouvy neobsahují podstatné náležitosti požadované zákonem pro platnost kupních smluv, které mají být v budoucnu uzavřeny.

Závěr odvolacího soudu o tom, že první a druhý žalobce uzavřeli s žalovanou smlouvy o smlouvách budoucích, je v souladu s § 35 odst. 2 obč. zák., podle něhož je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být proto nejprve vykládáno

prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž podmínkou pro přihlednutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Interpretace obsahu právního úkonu soudem podle § 35 odst. 2 obč. zák. nemůže být považována za nahrazování či měnění již učiněných projevů vůle, jestliže použití zákonných výkladových pravidel směřuje pouze k tomu, aby obsah právního úkonu vyjádřeného slovy, který učinili účastníci ve vzájemné dohodě, byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době jejich smluvního jednání. Samotní žalobci v žalobě uvedli, že s žalovanou uzavřeli smlouvy o smlouvách budoucích, v průběhu řízení nenabídli jakékoliv důkazy ke skutečnosti nově tvrzené v dovolání, že by 19. 8. 1996 uzavřeli s žalovanou smlouvy o obstarání věci.

Předmětné smlouvy uzavřené mezi žalovanou a žalobcem A) a žalobcem B) dne 19. 8. 1996 jsou obě nazvány smlouva o smlouvě budoucí a účastníci se v čl. III. dohodli na uzavření kupní smlouvy, jejíž obsah pak následuje. V posuzovaném případě z tohoto jazykového vyjádření zcela jednoznačně vyplývá, že účastníci uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí – kupní smlouvě. Jiný výklad by byl v rozporu s jazykovým projevem, který účastníci ve smlouvě zřetelně učinili. Mimoto z přezkumné povahy činnosti dovolacího soudu vyplývá, že skutkový základ věci, tak jak byl vytvořen v důkazním řízení před soudem prvního stupně, případně před soudem odvolacím, nemůže být v rámci dovolacího řízení rozšiřován a nemohou být

uplatňovány nové skutečnosti nebo důkazy. Sám charakter přezkumné činnosti dovolacího soudu nepřipouští, aby správnost rozhodnutí odvolacího soudu byla hodnocena s přihlédnutím k novým skutečnostem nebo důkazům, které nebyly provedeny v řízení před soudem prvního stupně nebo před soudem odvolacím, a které odvolací soud nemohl ani uvažovat. Nejvyšší soud proto nemohl přihlížet k novým skutečnostem uváděným v dovolání ve věci tvrzení uzavření smluv o obstarání věci a předmětem dovolacího přezkumu zůstala otázka, zda z pohledu uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. odvolací soud správně posoudil neplatnost smluv o budoucích kupních smlouvách uzavřených mezi účastníky dne 19. 8. 1996.

Podle § 37 odst. 1 obč. zák. je neplatný právní úkon, který nebyl učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně. Podle § 40 odst. 1 obč. zák. je neplatný právní úkon, nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků. Ve smlouvě o budoucí smlouvě se podle § 50a obč. zák. musí účastníci dohodnout o jejich podstatných náležitostech. Jedná-li se o smlouvu o budoucí kupní smlouvě o koupi nemovitosti, je podstatnou náležitostí této kupní smlouvy podle § 588 obč. zák. její předmět a cena. Smlouvy o převodech nemovitostí musí mít písemnou formu (§ 46 obč. zák.); vůle směřující k převodu nemovitostí je právně významná jen v případě, že je projevena v písemné formě. Nebyl-li tato písemná forma dodržena, jedná se o neplatnost takové smlouvy ve smyslu § 40 odst. 1 obč. zák. Katastrální zákon č. 344/1992 Sb., platný v rozhodném období, v § 20 stanoví, že údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Podle § 5 citovaného

zákona musejí být pozemky v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, označeny parcelním číslem a názvem katastrálního území, ve kterém leží. Jsou-li předmětem převodu vlastnického práva části různých pozemků, musí být tyto části v listině označeny s odkazem na označení v geometrickém plánu, který je podle § 19 cit. zákona neoddělitelnou součástí listiny, podle nichž má být proveden zápis do katastru. Dostatečná identifikace nemovitostí je zaručena uvedením těchto údajů ve smlouvě, tak aby nebylo možné zaměnit předmět smlouvy s jinými nemovitostmi. Jde-li tedy o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. Cdon 227/96, ze dne 31. 7. 1996, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 6/1997, s. 145). Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu.

V rozsudku ze dne 28. ledna 1998 sp. zn. 2 Cdon 1900/96, publikovaném v časopise Soudní rozhledy č. 7/1998, s. 175, dovolací soud uvedl, že smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům, v níž není uvedeno parcelní číslo převáděných pozemků, je neurčitá a proto neplatná (§ 37 obč. zák.), a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně, nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace nemovitostí provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti – po-

zemky nebo které konkrétní části pozemků jsou předmětem toho kterého právního úkonu, v tomto konkrétním případě dvou právních úkonů – dvou kupních smluv. Z uvedených rozhodnutí vyplývá, že na smlouvy o převodu nemovitostí, které podle zákona musí mít písemnou formu, je třeba klást vyšší nároky.

Vzhledem k tomu, že soud nemůže při rozhodování o nahrazení projevu vůle (§ 161 o. s. ř.) ničeho na podstatných náležitostech budoucí smlouvy měnit, doplňovat či upřesňovat, je vyloučeno, aby neurčité, popř. ve smlouvě chybějící údaje o identifikaci nemovitostí, jež mají být předmětem převodu, byly napravovány výkladem projevu vůle účastníků smlouvy o budoucí smlouvě (§ 35 obč. zák.).

V dané věci účastníci zvolili k identifikaci předmětu budoucí smlouvy pouze pozemky v katastrálním území K., případně Ď. nebo M. o rozloze alespoň 1000 m². Takové označení pozemků není určitým vymezením předmětu budoucí smlouvy, nevyhovuje požadavkům ustanovení § 50a obč. zák., a jak již bylo vysvětleno, nelze tento nedostatek nahradit výkladem projevu vůle. Citované ustanovení totiž požaduje, aby se předmět převodu jako jedna z podstatných náležitostí budoucí smlouvy sjednal přímo ve smlouvě.

21. Vymezení dosud neexistující parcely jako předmětu budoucí kupní smlouvy. Identifikace části pozemku v žalobě

§ 37 odst. 1, § 50a odst. 1 obč. zák.

Požadavkům na určitost právního úkonu ohledně pozemku, plynoucím z ustanovení § 35 obč. zák., lze vyhovět i tak, že pro účely uzavření budoucí kupní smlouvy bude předmět prodeje

vymezen nejprve identifikací budoucího odděleného pozemku podle údajů, jež měli účastníci smlouvy k dispozici při podpisu smlouvy, s následným „odsouhlasením“ oddělovacího geometrického plánu, podle něhož bude parcela zobrazena do katastrální mapy a bude proveden zápis do katastru nemovitostí.

Část pozemku – dříve samostatná parcela – je náležitě identifikována nejen tehdy, jestliže je tato část označena na připojeném geometrickém plánu, ale také tehdy, jestliže je identifikována jiným způsobem, nevzbuzujícím pochybnosti o tom, jaké části pozemku se (žaloba) týká.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2006, sp. zn. 25 Cdo 1497/2005
ASPI.JUD93133CZ

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud ve své judikatuře opakovane zdůraznil, že část pozemku – dříve samostatná parcela – je náležitě identifikována nejen tehdy, jestliže je tato část označena na připojeném geometrickém plánu, ale také tehdy, jestliže je identifikována jiným způsobem, nevzbuzujícím pochybnosti o tom, jaké části pozemku se (žaloba) týká. Tyto zásady, vyjádřené např. v rozsudku ze dne 27. 3. 19997, sp. zn. 2 Cdon 180/9/1996, publikovaném pod poř. číslem 26 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998, lze uplatnit i při hodnocení správnosti právního posouzení věci odvolacím soudem.

O tom, jaká část pozemku z původní parcely č. 514/9 má být předmětem budoucí kupní smlouvy mezi účastníky pochybností nebylo. Odvolací soud svůj závěr o neurčitosti označení části pozemku, která měla být oddělena, odůvodnil tím, že třetím osobám v dané věci není ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě (jež musí mít pí-

semnou formu) zřejmé, jaké části původního pozemku se přesně týká.

Takovému požadavku určitosti smlouva ovšem vyhovovala. Účastníci sice ve vlastní smlouvě předmět budoucího prodeje (část pozemku) neoznačili zcela přesně (v tom jest s odvolacím soudem souhlasit), ovšem učinit tak ani nemohli, nemajíce tehdy k dispozici geometrický plán nutný pro oddělení této části. K identifikaci části pozemku nemohli užít ani jiné údaje (nároky na jejich kvalitu odvolací soud přiléhavě popsal), jejichž prostřednictvím bylo možno část pozemku, jež měla v budoucnu být předmětem kupní smlouvy, zcela přesně označit a jednoznačně ji odlišit od pozemku původního. Odvolací soud ovšem náležitě nehodnotil, že požadavkům na určitost právního úkonu, plynoucím z ustanovení § 35 obč. zák., účastníci vyhověli jinak, a to způsobem v životě praktickém obvyklým a užitečným, totiž že zcela určitě a přesně se dohodli na tom, jakým způsobem bude pro účely uzavření budoucí kupní smlouvy předmět prodeje vymezen.

Ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě totiž její účastníci po vzájemné dohodě identifikovali věc, ohledně které bude uzavřena kupní smlouva, jednak tím, že půjde o tu část původní parcely č. 514/9, která bezprostředně sousedí s parcelou č. 534/1 na straně jedné a parcelou č. 534/2 na straně druhé, jednak tím, že zbývající, takto neurčené hranice, budou probíhat přesně podle geometrického plánu, tj. vyznačeny v terénu a na mapě tak, jak „odsouhlasí“ prodávající i kupující. Jinak řečeno ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní účastníci dohodli, že předmět budoucího prodeje bude vymezen ve dvou fázích. Prvá z nich byla uzavřena dohodou na identifikaci budoucího odděleného pozemku podle údajů, jež měli účastníci smlouvy k dispozici při podpisu smlouvy, a tím byly přesně stanoveny dvě hranice budoucí samostatné parcely. Druhá fáze měla být podle účastníků

dohody ukončena po vyhotovení a „odsouhlasení“ oddělovacího geometrického plánu (podle něhož pak měla být parcela zobrazena do katastrální mapy a proveden zápis do katastru). Při posuzování určitosti uvedeného právního úkonu a tedy i důvodnosti námítky jeho neplatnosti nebylo možné jednu fázi oddělovat od druhé.

Jestliže odvolací soud vyšel ze závěru opačného a dovodil, že smlouva o budoucí smlouvě kupní je neplatná, neb předmět kupní smlouvy byl označen neurčitě, pak je jeho právní posouzení nesprávné. Napadený rozsudek odvolacího soudu, na tomto právním posouzení založený, proto správný není a Nejvyšší soud ho zrušil podle § 243b odst. 2 o. s. ř. a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Viz též rozsudek ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 33 Odo 273/2001, Soubor C 593.

22. K převodu pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

§ 11 odst. 3 zák. č. 95/1999 Sb.

Lhůta „bez zbytečného odkladu“ upravená v § 11 odst. 3 zák. č. 95/1999 Sb. k předložení návrhu smlouvy obci může posunout počátek běhu promlčení doby obci k uplatnění práva na převod pozemku Pozemkovým fondem. Tuto lhůtu je však možno posunout nejvýše na dobu, ve které by měla obec podle zákona přijmout návrh smlouvy předložený jí Pozemkovým fondem.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3725/2009

ASPI JUD164041CZ

Z odůvodnění:

Otázkou promlčení práva obce na uza-

vření smlouvy o bezúplatném převodu vlastnického práva k pozemkům podle § 5 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (pokud nebude uvedeno jinak, ve znění účinném do 24. 7. 2001 – zákon č. 253/2001 Sb. – dále jen „zákon č. 95/1999 Sb.“) se dovolací soud zabýval v nedávné judikatuře, v níž dospěl k závěru, že toto právo je právem majetkové povahy a promlčuje se podle ustanovení § 100 a § 101 obč. zák. [viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4413/2008, veřejnosti dostupný též na internetových stránkách Nejvyššího soudu (www.nsoud.cz)].

Dovolací soud v tomto rozhodnutí též konstatoval, že „na tomto závěru nemění nic ani to, že žalovaný 1) (Pozemkový fond České republiky) měl na základě § 11 odst. 3 zákona č. 95/1999 Sb. předložit příslušný návrh smlouvy žalobci bez zbytečného odkladu, neboť neurčitě vyjádřená lhůta „bez zbytečného odkladu“ je lhůtou pořádkovou, s jejímž uplynutím právní předpisy nespojují výslovně žádné právní následky.

K tomu je třeba dodat, že i kdyby výše uvedená, neurčitě vyjádřená lhůta „bez zbytečného odkladu“, byla zohledněna, bylo by na ni třeba pohlížet tak, že její délka musí odpovídat době, kterou Pozemkový fond České republiky potřebuje nezbytně k přezkoumání formální správnosti a důvodnosti (oprávněnosti) vzneseného požadavku na převod vlastnického práva k danému pozemku na obec, tedy včetně zjištění, zda k danému pozemku nevznikl nárok osobě oprávněné podle restitučních právních předpisů či (podle znění zákona č. 95/1999 Sb. od 25. 7. 2001) nabídnutí pozemku osobám

oprávněným, pokud tak Pozemkový fond již neučinil. Tato doba by podle zásady proporcionality neměla výrazně překročit lhůtu, kterou mají nabyvatelé obecně k přijetí návrhu Pozemkového fondu na uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o převodu zemědělských pozemků, vyjádřenou v § 11 odst. 3 uvedeného zákona, tedy 90 dnů, resp. 45 dnů (ve znění uvedeného zákona účinného od 13. 9. 2005 – zák. č. 342/2005 Sb.).

Tento závěr odpovídá i tomu, co Nejvyšší soud uvedl ve výše citovaném rozhodnutí, tedy že lhůta „bez zbytečného odkladu“ „nemůže mít vliv na uplynutí promlčecí doby v dané věci, kde žalobce přikročil k podání žaloby až s prodlením jeden a půl roku po tříleté promlčecí době, taková doba jistě překračuje lhůtu bez zbytečného odkladu, jež měla k činnosti povínavat prvního žalovaného.“ I v daném případě byl nárok u soudu uplatněn po čtyřech letech, čtyřech měsících a třinácti dnech od podání žádosti obce, čímž byla tříletá promlčecí doba překročena o jeden rok, čtyři měsíce a dvanáct dnů, tedy z obdobným časovým odstupem jako ve výše uvedeném případě.

K lhůtě „bez zbytečného odkladu“ by tedy mohlo být v souvislosti s ustanoveními zákona č. 95/1999 Sb. při zohlednění výše uvedených kritérií přihlédnuto, a to z toho důvodu, že povinnost Pozemkového fondu České republiky k uzavření smlouvy ve smyslu § 5 cit. zákona je podmíněna právě tím, že převodu nebrání práva třetích osob (viz návětí uvedeného ustanovení), jež mají před uspokojením práv obcí v tomto případě přednost. Počátek běhu promlčecí doby tak může být odsunut na dobu nezbytnou pro zjištění, zda tu nejsou taková práva třetích osob, která by konurovala právu obce na uzavření příslušné smlouvy. Vzhledem k tomu, že Pozemkový fond České republiky musí v mnoha případech nejdříve dotčený pozemek nabídnout (a to neprodleně) k převodu oso-

bám oprávněným, neučinil-li tak již dříve, nebylo by spravedlivé vázat počátek běhu promlčecí doby bezprostředně na podání žádosti obce o uzavření příslušné smlouvy, neboť obec tyto úkony Fondu nemůže právně relevantním způsobem ovlivnit. Na druhou stranu není možné takový posun počátku běhu promlčecí doby vykládat příliš extenzivně, neboť by to neodpovídalo zásadě soukromého práva, že každý si má střežit svá práva.

23. Kupní smlouva o převodu nemovitostí státu a potvrzení o bezdlužnosti podle zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

§ 39 obč. zák.

§ 8 zák. č. 95/1999 Sb.

§ 11 odst. 1 písm. b) zák. č. 95/1999 Sb.,
ve znění před novelou č. 354/2004 Sb.

Kupní smlouva o převodu nemovitostí státu uzavřená s osobou, která je v prodlení s plněním svého dluhu vůči Fondu národního majetku ve smyslu § 11 odst. 1 písm. b) zák. č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, je absolutně neplatná pro rozpor se zákonem.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.
5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 936/2008
C 6353 – Soubor

Z odůvodnění:

Předmětné pozemky, ke kterým se žalobce domáhal určit vlastnictví ve svůj prospěch, byly převedeny na žalovaného kupní smlouvou ze dne 25. 10. 2002, a to podle ustanovení § 8 zákona č. 95/1999 Sb., o pod-

mínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Tento zákon v § 11 odst. 1 písm. b) stanovil podmínku pro převod předmětných pozemků spočívající v prokázání, že nabyvatel není v prodlení s plněním svého dluhu vůči F. n. m. Na základě provedeného dokazování bylo zjištěno, že žalovaný předložil při uzavírání smlouvy potvrzení z 11. 6. 2002, které ke dni uzavření smlouvy již nebylo aktuální, neboť od 1. 8. 2002 se stala splatnou kupní cena podle smlouvy o prodeji privatizovaného majetku, uzavřené dne 1. 2. 1998 mezi F. n. m. a žalovaným. Žalovaný kupní cenu v době uzavření smlouvy (25. 10. 2002) nezaplatil a byl tedy v prodlení ve smyslu výše citovaného ustanovení zákona č. 95/1999 Sb. Soud prvního stupně však dospěl k závěru, že ani F. n. m. nesplnil povinnost ze smlouvy ze dne 1. 2. 1998 – nepředal žalovanému privatizovaný majetek, a proto je namíště aplikovat § 325 obchodního zákoníku o vzájemném plnění (druhá strana, jež sama závazek nesplnila, se nemůže účinně domáhat protiplnění). Odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně z jiného právního důvodu. Neplatnost kupní smlouvy ze dne 25. 10. 2002 posoudil odvolací soud jako neplatnost relativní z důvodu omylu žalobce (§ 40a, § 49a obč. zák.) s tím, že se jí žalobce mohl dovolat v obecné tříleté promlčecí době (§ 101 obč. zák.), plynoucí ode dne následujícího po dni, ke kterému vznikly právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí. S ohledem na skutečnost, že žalovaný vznesl při jednání před odvolacím soudem dne 16. 10. 2007 námitku promlčení a promlčecí doba skončila dnem 18. 11. 2005 (účinky vkladu 18. 11. 2002), přičemž žaloba byla u soudu podána až dne 6. 11. 2006, tedy po uplynutí promlčecí doby, nemohl se žalobce úspěšně dovolat relativní neplatnosti předmětné kupní smlouvy.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Nejvyšší soud dovolání

považoval za přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., neboť právní otázka neplatnosti kupní smlouvy uzavřené podle § 8 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve spojení s namítaným důvodem neplatnosti právního úkonu podle § 11 odst. 1 písm. b) citovaného zákona (a § 39 obč. zák.) dosud nebyla dovolacím soudem explicitně řešena (§ 237 odst. 3 o. s. ř.). Dovolání není důvodné.

Podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 95/1999 Sb., platného ke dni uzavření smlouvy ze dne 25. 10. 2002, mohl P. f. uzavřít kupní smlouvu nebo smlouvu o převodu zemědělských pozemků pouze s osobou, která prokázala, že není v prodlení s plněním svého dluhu vůči F. n. m. Pokud by ke splnění této podmínky nedošlo, byl by převod neplatný pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák., srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005).

24. Neplatnost darování pozemku v průběhu vyvlastňovacího řízení

§ 39, 628 obč. zák.

Jestliže převodce v době uzavření darovací smlouvy ohledně spoluvlastnického podílu k předmětnému pozemku věděl, že probíhá řízení o vyvlastnění jeho spoluvlastnického podílu, a rozhodnutí správního orgánu o vyvlastnění mu bylo doručeno uložením na poště několik dnů před darováním, pak darovací smlouva je pro obcházení zákona absolutně neplatná.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2008, sp. zn. 30 Cdo 1430/2007

ASPI JUD133292CZ

Z odůvodnění:

Podle § 39 obč. zák. neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičií dobrým mravům.

Podle § 128 odst. 2 obč. zák. ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.

Podle § 109 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), cílem vyvlastnění je dosáhnout přechodu, popřípadě omezení vlastnického práva k pozemkům a stavbám nebo zařízení, zrušení, popřípadě omezení práva věcného břemene k pozemkům a stavbám.

Ustálená judikatura soudů dovodila, že smlouva, která neodporuje výslovnému zákonu zákona, avšak svými důsledky směřuje k výsledku zákona odporujícímu, je absolutně neplatná pro obcházení zákona (§ 39 obč. zák.); není rozhodné, zda účastníci smlouvy o důvodu její neplatnosti věděli (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2003, sp. zn. 22 Cdo 505/2002, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod č. C 1772). Obcházení zákona spočívá ve vyloučení závazného pravidla záměrným použitím prostředku, který sám o sobě není zákonem zakázaný, v důsledku čehož se uvedený stav stane z hlediska pozitivního práva nenapadnutelným. Jednání *in fraudem legis* představuje postup, kdy se někdo chová podle práva, ale tak, aby záměrně dosáhl výsledku právní normou nepředvídaného a nežádoucího (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1772/2004, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod č. C 3014).

Tyto závěry Nejvyššího soudu jsou aplikovatelné i na posuzovanou věc. Jestliže v řízení bylo prokázáno, že otec žalobce v době

uzavření předmětné darovací smlouvy dne 6. 5. 2003 věděl, že u stavebního úřadu probíhá řízení o vyvlastnění jeho spoluvlastnického podílu k předmětnému pozemku, přičemž rozhodnutí správního orgánu prvního stupně o vyvlastnění mu bylo doručeno uložením na poště dne 2. 5. 2003, nelze odvolacím soudem vytykat nesprávné právní posouzení věci, pokud dovodil, že tato smlouva je pro obcházení zákona absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.). Ačkoliv zákon č. 50/1976 Sb. neobsahoval žádné ustanovení, které by vlastníkům nemovitostí, ohledně nichž se vede vyvlastňovací řízení, zakazovalo nemovitosti převádět na jiné subjekty do doby pravomocného skončení tohoto řízení, je nepochybné, že uzavřením této smlouvy došlo k záměrnému vyloučení účinků rozhodnutí o vyvlastnění použitím prostředku, který sám o sobě není zákonem zakázáný. I když tedy předmětná darovací smlouva neodporuje výslovnému zákazu zákona, avšak svými důsledky směřuje k výsledku zákona odporujícímu, je vzhledem k okolnostem, za nichž byla uzavřena, absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro obcházení zákona, neboť jejím smyslem bylo zmařit účel vyvlastnění, tj. ve smyslu ustanovení § 109 stavebního zákona přechod spoluvlastnického podílu otce žalobce na žalovanou. Na tomto závěru nemožno nic změnit ani žalobcovy námitky, že o pohnutce svého otce darovat mu ideální podíl k nemovitostem nevěděl, a že rozhodnutí stavebního úřadu o vyvlastnění bylo dárce doručeno na základě zákonné fikce doručení uložením písemnosti podle § 24 zák. č. 71/1967 Sb., o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů.

25. K podmínkám převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

§ 39 obč. zák.

§ 7 odst. 1 zák. č. 95/1999 Sb.

Jiným osobám než uvedeným v § 7 odst. 1 zák. č. 95/1999 Sb. nemůže Pozemkový fond ČR zemědělské pozemky podle tohoto ustanovení prodat. Jestliže o koupi zemědělského pozemku požádal společník obchodní společnosti, musí tato společnost provozovat zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích v katastrálních územích obce nebo katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 30 Cdo 2381/2005
PrRo 19/06

Z odůvodnění:

Zásadní právní význam rozhodnutí odvolacího soudu Nejvyšší soud spatřuje ve výkladu § 7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění účinném do 30. 4. 2004. Odvolací soud citované ustanovení v daném případě nesprávně vyložil a aplikoval.

Podle § 7 odst. 1 zákona, který upravuje je převody zemědělských pozemků na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy družstev a oprávněné osoby, P. f. může prodat zemědělské pozemky a) oprávněným osobám, b) samostatně hospodařícím rolníkům, kteří prokazatelně provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích o rozloze nejméně 10 ha v katastrálních územích obce nebo katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji, c) společníkům obchodních společností nebo členům družstev, které provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích v katastrálních územích obce nebo katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji,

d) osobám podle § 4 odst. 1 písm. a), které vlastní nejméně 10 ha zemědělské půdy v katastrálních územích obce nebo katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji.

Podle odst. 3 tohoto ustanovení osoby uvedené v odst. 1 mohou o koupi zemědělského pozemku požádat písemně P. f. do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje.

Podle odst. 4 tohoto ustanovení požádá-li o koupi zemědělského pozemku více osob uvedených v odst. 1, vyzve je P. f., aby nabídly cenu. Podle výše nabídnuté kupní ceny stanoví P. f. pořadí osob a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí. Pokud tato osoba neuzavře ve stanovené lhůtě (§ 11 odst. 3) smlouvu, bude P. f. postupně vyzývat k uzavření kupní smlouvy osoby na dalších místech v pořadí. V případě, že některé nabízené kupní ceny budou shodné, platí obdobně § 6 odst. 3. Podle odst. 5 tohoto ustanovení výzvu podle odst. 4 P. f. neučiní, pokud mezi osobami, které požádaly o koupi zemědělského pozemku, je oprávněná osoba, jejíž nárok uplatněný na převod vznikl nevydáním pozemků nebo jejich částí nacházejících se v katastrálním území obce nebo katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemek určený k prodeji, a finanční hodnota nároku představuje nejméně 70 % z minimální ceny pozemku určeného k prodeji, nebo osoba, která má tento pozemek pronajatý od P. f. ke dni vyhlášení prodeje a po dobu 36 měsíců před vyhlášením prodeje byla nájemcem nebo podnájemcem tohoto pozemku. Do požadované doby 36 měsíců se započítává i doba, po kterou byl nájemce nebo podnájemce pozemku právním předchůdcem současného nájemce. Tyto osoby mají před ostatními osobami uvedenými v odst. 1 přednostní právo na prodej, a to

tak, že na prvním místě v pořadí bude oprávněná osoba a na druhém místě bude nájemce, pokud toto právo uplatní v žádosti podle odst. 3. Podle odst. 6 tohoto ustanovení podmínka nájmu nebo podnájmu bude považována za splněnou i v případě, že osoba uplatňující přednostní právo z titulu nájmu měla po stanovenou dobu v nájmu nebo podnájmu zemědělský pozemek v majetku státu odpovídající velikosti v katastrálním území obce, do něhož náleží pozemek (pozemky) určený k prodeji dotčený pozemkovou úpravou, který vznikl na základě rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Podle odst. 8 tohoto ustanovení u společníků obchodních společností nebo členů družstev podle odst. 1 písm. c) platí, že podmínky pro vznik přednostního práva uvedené v odst. 5 a 6 splňuje obchodní společnost, jejímž je společníkem, nebo družstvo, jehož je členem. Společník obchodní společnosti nebo člen družstva může své přednostní právo podle odst. 5 a 6 uplatnit pouze s písemným souhlasem obchodní společnosti, jejímž je společníkem, nebo družstva, jehož je členem. Tento souhlas týkající se konkrétního pozemku musí být přiložen k žádosti podle odst. 3.

Z této úpravy vyplývá, že § 7 odst. 1 zákona stanoví okruh subjektů, kterým může P. f. prodat zemědělské pozemky, jimiž jsou oprávněné osoby, samostatně hospodařící rolníci, vlastníci zemědělské půdy, společníci obchodních společností a členové družstev, a to za podmínek blíže vymezených v tomto ustanovení pod písm. a) až d). V dalších odstavcích tohoto ustanovení pak zákon stanoví, jakým způsobem P. f. při prodeji zemědělských pozemků v majetku státu subjektům uvedeným v § 7 odst. 1 zákona postupuje, a současně určuje pořadí osob, jímž pozemky mohou být prodány v případě, že o koupi zemědělského pozemku požádá více osob uvedených v § 7 odst. 1. Z toho vyplývá, že jiným oso-

bám než uvedeným v § 7 odst. 1 písm. a) až d) nemohou být zemědělské pozemky podle tohoto ustanovení prodány. Jestliže tedy o koupi zemědělského pozemku požádal společník obchodní společnosti, musí tato společnost splňovat podmínky uvedené v § 7 odst. 1 písm. c), tj. že provozuje zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích v katastrálních územích obce nebo katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji. Ustanovení § 7 odst. 5, 6, 7, 8, 9 a 10 pak stanoví podmínky přednostního práva na prodej zemědělských pozemků z majetku státu osobám uvedeným v § 7 odst. 1 písm. c).

Dovolací soud se s ohledem na shora uvedené ztotožňuje s námitkami žalobce v dovolání, včetně jeho poukazu na nález pléna Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 15/99, jímž byl zamítnut návrh na zrušení některých ustanovení zákona č. 95/1999 Sb., v němž tento soud mimo jiné uvedl, že „z důvodové zprávy k zákonu i ze stenografického záznamu z jednání Poslanecké sněmovny vyplývá, že návrh zákona byl odůvodněn tím, že prodej státní půdy má se zřetelem na obecný zájem za cíl nalezení odpovědnějšího vlastníka v naději, že bude dobrým hospodářem. Návrh vycházel z představy, že je v obecném zájmu, aby se půda dostala přednostně do rukou těch, kteří na ní pracují a kteří mají osobní zájem na vybudování vlastní hospodářské existence a dosažení vlastní prosperity. Naproti tomu volný prodej jakýmkoliv právnickým osobám otevírá přednostně prostor spekulativním nákupům finančně silných skupin. Proto zákon stanoví, že P. f. může prodat zemědělské pozemky oprávněným osobám dle zákona o půdě, dále samostatně hospodařícím rolníkům a členům družstev, resp. obchodních společností, kteří splňují zákonem stanovené podmínky, jakož i osobám, které v dané oblasti vlastní nejméně 10 ha ze-

mědělské půdy a jimž náleží stavby na pozemcích, určených k prodeji. Přednostní převod zemědělské půdy na fyzické osoby, samostatně hospodařící rolníky, odůvodňuje tedy stát snahou zabezpečit řádné obdělávání půdy a omezit možnosti spekulací s pozemky. Tento cíl je ústavně konformní, i když prostředek zvolený k jeho naplnění nemůže jistě eventuálním spekulativním převodům v budoucnosti zabránit zcela.“

Z uvedeného vyplývá, že je nesprávný názor odvolacího soudu, že pro posouzení důvodnosti žaloby o určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanými dne 19. 1. 2004, není rozhodující, zda obchodní společnost A., s. r. o., jejíž je druhá žalovaná společníkem, provozovala před uzavřením této smlouvy zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích v katastrálním území obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji, a že podmínka provozování zemědělské výroby podle § 7 odst. 1 písm. c) zákona se vztahuje k případnému převodu jiných pozemků než těch, které má společnost v nájmu či podnájmu.

26. K platnosti smlouvy o nájmu zemědělského pozemku pro nezemědělský účel

§ 39 obč. zák.

§ 4, 9 zák. č. 334/1992 Sb.

Okolnost, že pozemek v zemědělském půdním fondu byl pronajat k nezemědělským účelům, sama o sobě nezpůsobuje absolutní neplatnost nájmní smlouvy.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 25 Cdo 2434/2004

C 3438 – Soubor

Z odůvodnění:

Dovolací soud se ztotožňuje i se závěrem odvolacího soudu, že nájemní smlouva ze dne 15. 8. 1993 je ve smyslu § 39 obč. zák. platným právním úkonem. Pokud dovolatelka tento závěr zpochybňuje námitkou, že nájemní smlouva byla uzavřena v rozporu s § 3, § 4, § 7 a 9 a s dalšími ustanoveními zák. č. 334/1992 Sb., o zemědělském půdním fondu, ve znění zák. č. 10/1993 Sb., z důvodu, že předmětné pozemky byly pronajaty k nezemědělským účelům, je třeba uvést, že tato okolnost sama o sobě absolutní neplatnost uzavřené nájemní smlouvy nezpůsobuje. Smyslem citovaného zákona je veřejnoprávní ochrana zemědělského půdního fondu před jeho využíváním k jiným účelům, než k jakým má sloužit, k čemuž tento zákon stanoví správní sankce jako prostředek k dosažení požadovaného účelu jím sledovaného. I když užívání pozemku v zemědělském půdním fondu k jiným účelům, než ke kterým byl určen, je v rozporu se zákonem, nelze za neplatný podle § 39 obč. zák. považovat právní úkon, jímž byly předmětné pozemky (ostatně dlouhodobě využívané k provozování výroby betonových směsí) pronajaty k nezemědělským účelům, neboť citovaný zákon s takovou okolností absolutní neplatnost nájemní smlouvy nespojuje.

27. K předpokladům účinnosti smlouvy o převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku do socialistického vlastnictví, uzavřené před 1. 4. 1983

§ 47 obč. zák., ve znění před novelou č. 509/1991 Sb.

§ 490 odst. 2 obč. zák., ve znění před novelou č. 105/1990 Sb.

Ke smlouvě o převodu zemědělského pozemku do socialistického vlastnictví nebylo ani před 1. 4. 1983 třeba registrace státním notářstvím.

Ke smlouvě o převodu zemědělského pozemku do socialistického vlastnictví, uzavřené před 1. 4. 1983, nebylo po uvedeném datu již třeba souhlasu ONV.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 91/2000

C 961 – Soubor

Z odůvodnění:

Podle § 490 odst. 2 věty třetí obč. zák. ve znění platném v době uzavření předmětné smlouvy ze 7. 6. 1979, tedy ve znění před novelou č. 131/1982 Sb., ke smlouvě o převodu budovy, která je v soukromém vlastnictví, a k smlouvě o převodu nájmu zemědělského (lesního) pozemku, je třeba souhlasu okresního národního výboru. Novelou č. 131/1982 Sb. bylo toto ustanovení změněno a nadále znělo tak, že k smlouvě o převodu budovy, která je v soukromém vlastnictví a k smlouvě o převodu nebo nájmu zemědělského (lesního) pozemku, je třeba souhlasu národního výboru, ledaže jde o převod do socialistického společenského vlastnictví. Podle § 507a odst. 1 obč. zák. ve znění novely č. 131/1982 Sb., pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé v době od 1. dubna 1964 do 1. dubna 1983. Uvedené ustanovení zakotvilo tzv. pravou zpětnou působnost zákona č. 131/1982 Sb., takže na vztahy mezi účastníky bylo možno nadále aplikovat § 490 odst. 2 obč. zák. ve znění této novely. Prává zpětná působnost se vztahovala i na § 47 odst. 1 a 3 obč. zák. ve znění novely, podle kterého jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím. Je-li rozhodnutí záporné, smlouva se ruší. Nedošlo-li na návrh podaný do tří let od uzavření smlouvy k rozhodnutí příslušného

orgánu nebo k registraci, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili. (Do 1. 4. 1983 bylo v § 47 obč. zák. stanoveno, že pokud se účastníci v předepsané formě shodli na obsahu smlouvy a k jejímu vzniku je třeba ještě rozhodnutí příslušného orgánu, jsou svými projevy vázáni až do tohoto rozhodnutí. Je-li rozhodnutí záporné, ke smlouvě nedojde.)

Po účinnosti novely obč. zák. č. 131/1982 Sb., tj. po 1. 4. 1983, ke smlouvě o převodu zemědělského pozemku do socialistického vlastnictví, uzavřené v roce 1979, nebylo ve smyslu § 507a a § 490 odst. 2 obč. zák. ve znění zákona č. 131/1982 Sb. třeba souhlasu ONV. Vzhledem k tomu nemohla ani nastoupit zákonná domněnka o odstoupení účastníků od smlouvy podle § 47 odst. 3 obč. zák. ve znění této novely.

Pokud jde o otázku registrace smlouvy, uzavřené v roce 1979, která se týkala převodu zemědělského pozemku z vlastnictví občanů do vlastnictví státu, pak šlo o převod nemovitosti v soukromém vlastnictví [§ 127 obč. zák. ve znění platném ke dni uzavření smlouvy, tj. před novelou č. 131/1982 Sb. *a contr.*, vymezující předmět osobního vlastnictví občanů, a § 490 obč. zák. (téhož znění)] do socialistického společenského vlastnictví (čl. 8 zákona č. 100/1960, Ústavy ČSSR).

Podle § 490 odst. 2 obč. zák. před novelou č. 131/1982 Sb. se na smluvní převody zemědělských pozemků vztahuje přiměřeně ustanovení § 134, v němž bylo uvedeno, že ke smlouvě o převodu nemovitosti je třeba její registrace státním notářstvím. Vlastnictví přechází registrací smlouvy. Toto ustanovení bylo však obsaženo v Hlavě druhé, upravující osobní vlastnictví a předcházející § 133 stanovil způsoby nabytí osobního vlastnictví.

Závěr odvolacího soudu, k němuž dospěl systematickým výkladem, že registrace

smlouvy jako předpoklad převodu vlastnictví k zemědělskému pozemku byla nutná jen při jeho nabytí do soukromého vlastnictví, nikoli při nabytí do vlastnictví socialistického, je tedy správný. Pokud v § 134 odst. 2 obč. zák. ve znění novely č. 131/1982 Sb. bylo uvedeno, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví účinností smlouvy. K její účinnosti je třeba registrace státním notářstvím, nejde-li o převod do socialistického vlastnictví, pak tato novela jen výslovně upravila, co již i dříve z platné úpravy výkladem vyplývalo. Úprava registrace smluv již od r. 1964 odpovídala také tehdejší preferenci „socialistického vlastnictví“ oproti vlastnictví soukromému. Nabytí těchto pozemků do socialistického vlastnictví nebylo třeba prostřednictvím registrace kontrolovat, resp. proces nabytí vlastnictví byl v tomto směru jednodušší (k tomu srov. Stanovisko Cpj 130/87 uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 43/88: Účelem registrace smlouvy o převodu nemovitosti státním notářstvím je zabezpečit právní jistotu vzniku právních vztahů podle uzavřené smlouvy. Zároveň je registrací zajišťována účinná kontrola souladu zájmu jednotlivce se zájmy společnosti, aby dispozice s nemovitostmi v osobním nebo soukromém vlastnictví nevedla k nehospodárnému nakládání s nimi nebo k obohacování se jednotlivců na úkor společnosti a spoluobčanů). Konečně lze poukázat na čl. 9 část II směrnice Ministerstva spravedlnosti a Ministerstva zemědělství, lesního a vodního hospodářství z 19. 5. 1964, kterou byly vydány pokyny k postupu při registraci smluv u státních notářství a při udělování souhlasu k převodům a nájům některých druhů nemovitostí okresními národními výbory, v níž bylo uvedeno, že registraci nepodléhají smlouvy o převodu nemovitostí do socialistického společenského vlastnictví. Ostatně, i kdyby uvedený výklad neobstál, pak by s ohledem na § 507a a § 134 obč. zák. ve znění po

novelae č. 131/1982 Sb. bylo třeba aplikovat § 134 odst. 2 obč. zák. ve znění této novely.

Dovolací soud je tedy zajedno s odvolacím soudem v závěru, že k převodu vlastnictví smlouvou o převodu zemědělského pozemku do socialistického vlastnictví uzavřenou v roce 1979 nebylo třeba souhlasu ONV a její registrace – byť odlišně u souhlasu ONV až na základě § 507a a § 490 odst. 2 obč. zák. ve znění novely č. 131/1982 Sb. Rozsudek odvolacího soudu je z pohledu dovolacích námitek žalobce správný.

28. Vliv účinků prohlášení konkurzu na obligační a věcněprávní účinky smlouvy o převodu nemovitosti

**§ 133 odst. 2, § 588 obč. zák.
§ 14 odst. 1 zák. č. 328/1991 Sb.**

Prohlášení konkurzu na majetek prodávajícího nemá samo o sobě vliv na platnost sjednané kupní smlouvy ani na její obligační účinky. Nedošlo-li po prohlášení konkurzu k odstoupení od kupní smlouvy nebo nezanikla-li tato smlouva po prohlášení konkurzu jiným způsobem a nejde-li současně o právní úkon neúčinný, stíhá správce konkurzní podstaty závazek převést vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 29 Odo 312/2003
C 4519 – Soubor

Z odůvodnění:

S přihlédnutím k době prohlášení konkursu na majetek úpadkyně (19. března 1999) a k době podání vylučovací žaloby (21. března 2000) je pro další úvahy Nejvyššího soudu rozhodný především výklad zákona o konkursu a vyrovnání, ve znění zákonů č.

122/1993 Sb., č. 42/1994 Sb., č. 74/1994 Sb., č. 117/1994 Sb., č. 156/1994 Sb., č. 224/1994 Sb., č. 84/1995 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 151/1997 Sb. a č. 12/1998 Sb.

Ustanovení § 19 ZKV určuje, že jsou-li pochybnosti, zda věc náleží do podstaty, запиše se do soupisu podstaty s poznámkou o nárocích uplatněných jinými osobami anebo s poznámkou o jiných důvodech, které zpochybňují zařazení věci do soupisu (odstavec 1). Soud uloží tomu, kdo uplatňuje, že věc neměla být do soupisu zařazena, aby ve lhůtě určené soudem podal žalobu proti správci. V případě, že žaloba není včas podána, má se za to, že věc je do soupisu pojata oprávněně (odstavec 2).

Podle ustáleného výkladu podávaného soudní praxí (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu uveřejněné pod čísly 58/1998, 27/2003 a 9/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) k předpokladům, za nichž může soud vyhovět žalobě o vyloučení majetku ze soupisu majetku konkursní podstaty podle § 19 odst. 2 ZKV (excindanční žalobě), patří, že:

1) Označený majetek byl správcem konkursní podstaty příslušného úpadce vskutku pojat do soupisu majetku konkursní podstaty.

2) Vylučovací žaloba podaná osobou odlišnou od úpadce došla soudu nejpozději posledního dne lhůty určené této osobě k podání žaloby výzvou soudu, který konkurs prohlásil.

3) Žalovaným je správce konkursní podstaty.

4) V době, kdy soud rozhoduje o vyloučení majetku, trvají účinky konkursu a sporný majetek je nadále sepsán v konkursní podstatě (nebyl v mezidobí ze soupisu majetku konkursní podstaty vyloučen).

5) Osoba, která se domáhá vyloučení majetku ze soupisu, prokázala nejen to, že tento majetek neměl (nebo ke dni rozhodnutí o žalobě již nemá) být do soupisu zařazen, nýbrž i to, že právo, které vylučovalo zařazení majetku do soupisu majetku konkursní podstaty, svědčí jí.

Pro výsledek dovolacího řízení je určující, zda je dána poslední z vypočtených podmínek (o splnění předchozích čtyř neměli pochybnosti účastníci řízení ani soudy nižších stupňů).

Podle ustanovení § 6 ZKV majetek podléhající konkursu tvoří konkursní podstatu (dále jen „podstata“) (odstavec 1). Konkurs se týká majetku, který patřil dlužníkovi v den prohlášení konkursu a kterého nabyl za konkursu; tímto majetkem se rozumí také mzda nebo jiné podobné příjmy. Do podstaty nenáleží majetek, jehož se nemůže týkat výkon rozhodnutí; majetek sloužící podnikatelské činnosti z podstaty vyloučen není (odstavec 2).

Z ustanovení § 14 odst. 1 ZKV se dále podává, že prohlášení konkursu má – mimo jiné – tyto účinky:

a) oprávnění nakládat s majetkem podstaty přechází na správce. Právní úkony úpadce, týkající se tohoto majetku, jsou vůči konkursním věřitelům neúčinné. Oso-

ba, která uzavřela s úpadcem smlouvu, může od ní odstoupit, ledaže v době jejího uzavření věděla o prohlášení konkursu,

(...)

d) řízení o nárocích, které se týkají majetku patřícího do podstaty nebo které mají být uspokojeny z tohoto majetku, mohou být zahájena jen na návrh správce nebo proti správci; jde-li o pohledávky, které je třeba přihlásit v konkursu (§ 20 odst. 1 ZKV), může být řízení, s výjimkou řízení o výkon rozhodnutí, zahájeno jen za podmínek uvedených v § 23 a 24 ZKV.

Podle ustanovení § 132 odst. 1 obč. zák. ve znění účinném jak v době uzavření kupní smlouvy (2. prosince 1998), tak v době prohlášení konkursu na majetek úpadkyně a v době vydání napadeného rozhodnutí (dále též jen „rozhodné znění“), vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Dle ustanovení § 133 odst. 2 obč. zák. v rozhodném znění převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

C. Dvojí převod téhož pozemku

Může se stát, že vlastník pozemku uzavře smlouvu o jeho převodu s dvěma různými osobami. Judikatura Nejvyššího soudu vytýčila pravidla, jak takový postup posuzovat a kdo z více „nabyvatelů“ se stane vlastníkem.

29. Dvojí převod téže nemovitosti

§ 133 obč. zák.

Smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva pro tuto osobu nedošlo.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97
R 17/2000

Z odůvodnění:

Pokud se týká právního posouzení věci, ztotožňuje se dovolací soud se závěrem odvolacího soudu, že kupní smlouva ze dne 30. srpna 1994, uzavřená mezi prvním žalovaným a druhým a třetím žalovaným, je platná. Smluvní převod vlastnictví je ve smyslu ust. § 133 obč. zák. dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nepůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na základě požadavku vkladu věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve spojení s novelou

občanského zákoníku č. 264/1992 Sb., došlo k výraznému odlišení závazkověprávních účinků smlouvy od jejich účinků věcnoprávních. Vlastnické právo přechází dnem vkladu do katastru. Podle § 2 odst. 3 citovaného zákona právní účinky vkladu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu orgánu. Byla-li zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tato nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu. V důsledku nemožnosti plnění (§ 575 obč. zák.) dochází k zániku závazku z kupní smlouvy, u které byl podán návrh na vklad později. Ten, kdo byl dvojím zcizením poškozen, má nárok na náhradu vzniklé mu škody podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 obč. zák. a násl.).

V posuzovaném případě se první žalovaný zavázal převést na žalobce nemovitosti, ale dříve, než došlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tyto nemovitosti na základě jiné kupní smlouvy převedl a podal návrh na vklad druhému a třetímu žalovanému a tito se stali vlastníky nemovitostí. O neplatnosti předmětné smlouvy by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její účel sledovaný účastníky (nikoliv však nevyslovená pohnutka) odporoval zákonu nebo jej obcházel či se přičil dobrým mravům – § 39 obč. zák. Takové skutkové zjištění však soudy neučinily a nezjistily, že by účelem smlouvy bylo něco jiného než prodej a koupě nemovitostí. Nebylo zjištěno, že by první žalovaný přistupoval k prodeji s úmyslem záměrného poškození žalobců. Ze skutkových zjištění nebylo možno konstatovat, že účel smlouvy byl v rozporu se zákonem,

zákon obcházel nebo byl v rozporu s dobrými mravy.

V rozporu s dobrými mravy je právní úkon, který se nepříčí zákonu, ani jej neobchází, ale přece je z hlediska mravních zásad, na kterých spočívá společnost, nežádoucí.

Kupní smlouva, jak bylo výše uvedeno, nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligační. Zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl. Navíc měli i žalobci možnost dosáhnout převodu vlastnictví, neboť ve smyslu § 4 zákona č. 265/1992 Sb. mohou návrh na vklad podat všichni účastníci smlouvy. Žalobci tak jednali v rozporu se zásadou „práva náležitěji bdělým“.

Aplikace ustanovení § 3 odst. 1 a § 39 obč. zák., kdy neplatnost smlouvy je deklarovaná rozsudkem, rovněž nemůže v konkrétním případě vést na druhé straně k oslabení principu jistoty (bezpečnosti) občanskoprávního styku. Zejména se nemůže dostat do rozporu s odedávna uznávanou zásadou „ochrany zájmů poctivého nabyvatele“, tzn. nabyvatele, který se v dobré víře domníval, že věc získal od vlastníka. Porušení kupní smlouvy ze dne 15. června 1993 jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby.

V posuzovaném případě dochází ke střetu obligačního práva, jež zavazuje zcizitele k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru, s již existujícím vlastnickým právem. Vlastnickému právu je proto třeba dát přednost.

Z hlediska uplatněného dovolacího důvodu je tedy napadené rozhodnutí správné. Nejvyšší soud neshledal důvody pro zruše-

ní tohoto rozsudku, proto nezbylo, než dovolání žalobců, které je založeno na odlišném právním hodnocení věci, zamítnout podle ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř.

30. Dvojitý převod téže nemovitosti a dobré mravy

§ 133 odst. 2 obč. zák.

Smlouva o převodu nemovitosti, kterou převodce převedl nemovitost na určitou osobu, ačkoliv stejnou nemovitost předtím již převedl na jinou osobu, může být neplatnou z důvodu, že se příčí dobrým mravům, i když ke vkladu vlastnického práva podle v pořadí druhé převodní smlouvy došlo dříve, než se tak mohlo stát ohledně smlouvy uzavřené jako první.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 298/2001
C 1490 – Soubor

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud v rozsudku uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 17, ročník 2000, uvedl, že „smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejnou nemovitost na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva proto tuto osobu nedošlo“. O neplatnosti v pořadí druhé kupní smlouvy „by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její účel sledovaný účastníky (nikoliv však nevyslovená pohnutka) odporoval zákonu nebo jej obcházel či se příčil dobrým mravům – § 39 obč. zák. ... V rozporu s dobrými mravy je právní úkon, který se nepříčí zákonu, ani jej neobchází, ale přece je z hlediska mravních zásad, na kterých spočívá společnost, nežádoucí“. V dané věci soudy obou stupňů učinily závěr, že účel sledovaný první za-

lovanou uzavřením předmětné kupní smlouvy se přiči dobrým mravům. Rozhodnutí odvolacího soudu tak není v rozporu s dosavadní judikaturou Nejvyššího soudu.

Otázkou zásadního právního významu nemůže být otázka, zda konkrétní a jedinečné jednání účastníka určité smlouvy je či není v konkrétních souvislostech v souladu s dobrými mravy. V této souvislosti lze odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 297. Tím ovšem jedna ze základních podmínek přípustnosti dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř. není dána.

31. Dvojí převod nemovitosti: střet obligčního a vlastnického práva

§ 133, § 3 odst. 1 a § 39 obč. zák.

Byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97

PrRo 7/99, s. 440

Z odůvodnění:

Pokud se týká právního posouzení věci odvolacím soudem, ztotožňuje se dovolací soud se závěrem odvolacího soudu, že kupní smlouva ze dne 30. srpna 1993 uzavřená mezi prvním žalovaným a druhým a třetím žalovaným je platná. Smluvní převod vlastnictví je ve smyslu ust. § 133 obč. zák. dvoufázový. Rozlišuje se právní důvod a právní způsob nabytí vlastnického práva. Kupní smlouva směřující k převodu vlastnického

práva je právním důvodem jeho převodu. Sama však jeho převod nepůsobí. Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na základě požadavku vkládání věcných práv k nemovitostem podle zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve spojení s novelou občanského zákoníku č. 264/1992 Sb. došlo k výraznému odlišení závazkově (obligčních) právních účinků smlouvy od jejich účinků věcněprávních. Vlastnické právo vzniká dnem vkladu do katastru. Podle § 2 odst. 3 cit. zák. právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu orgánu. Byla-li zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu. V důsledku nemožnosti plnění (§ 575 obč. zák.) dochází k zániku závazku z kupní smlouvy, u které byl podán návrh na vklad později. Ten, kdo byl dvojím zcizením poškozen, má nárok na náhradu vzniklé mu škody podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 a násl. obč. zák.).

V posuzovaném případě se první žalovaný zavázal převést na žalobce nemovitost, ale dříve než došlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tyto nemovitosti na základě jiné kupní smlouvy převedl a podal návrh na vklad druhému a třetímu žalovanému a tito se stali vlastníky nemovitostí. O neplatnosti předmětné smlouvy by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její účel sledovaný účastníky (nikoliv však nevyslovená pohnutka) odporoval zákonu nebo jej obcházely či se přiči dobrým mravům – § 39 obč. zák. Takové skutkové zjištění však

soudy neučinily a nezjistily, že by účelem smlouvy bylo něco jiného než prodej a koupě nemovitostí. Nebylo zjištěno, že by první žalovaný přistupoval k prodeji s úmyslem záměrného poškození žalobců. Ze skutkových zjištění nebylo možno konstatovat, že účel smlouvy byl v rozporu se zákonem, zákon obcházel nebo byl v rozporu s dobrými mravy.

V rozporu s dobrými mravy je právní úkon, který se nepříčí zákonu, ani jej neobchází, ale přece je z hlediska mravních zásad, na kterých spočívá společnost, nežádoucí. Ustanovením o neplatnosti smluv proti „dobrým mravům“ mají být postiženy pouze ty smlouvy, jejichž právní sankcionování by hrubě uráželo veřejné mínění, mravy společnosti a soudce. V případě akceptace pravidel ze souboru „dobrých mravů“ je třeba akceptovat jen ta, která harmonicky zapadají do celku právního řádu. Použití korektivu „dobré mravy“ nelze vytrhovat ze zákonného celku a přeskakovat ze sféry právního řádu do řádu morálky a mravů. Tento problém je třeba řešit výlučně na půdě právního řádu, jeho souboru právních norem. Pravidla „dobrých mravů“ proto nemohou být v rozporu se zásadami, na kterých je postaven občanský zákoník a jež jsou rovněž pramenem občanského práva.

Kupní smlouva, jak bylo výše uvedeno, nemá účinek převodní, ale pouze účinek obligací. Zavazuje zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl. Navíc

toto oprávnění měli i žalobci, neboť ve smyslu § 4 zák. č. 265/1992 Sb. mohou návrh na vklad podat všichni účastníci smlouvy. Žalobci tak jednali v rozporu se zásadou „práva náležejí bdělým“, když při uzavření smlouvy si nevyžádali její stejnopis, resp. ve smyslu ust. § 10 cit. zákona neprodleně neuvědomili katastrální orgán o tom, že oni jsou oprávněnými osobami z kupní smlouvy ze dne 15. 6. 1993, avšak své tvrzení nemohou hodnověrně prokázat. Na základě včas podané žaloby na určení právního vztahu by příslušný katastrální úřad provedl poznámku, která by zabránila dvojímu zcizení nemovitostí.

Aplikace ustanovení § 3 odst. 1 a § 39 obč. zák., kdy smlouva je sankcionována rozsudkem, rovněž nemůže v konkrétním případě vést na druhé straně k oslabení principu jistoty (bezpečnosti) občansko-právního styku. Zejména se nemůže dostat do rozporu s odedávna uznávanou zásadou „ochrany zájmů poctivého nabyvatele“, tzn. nabyvatele, který se v dobré víře domníval, že věc získal od vlastníka. Porušení kupní smlouvy ze dne 15. června 1993 jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby.

V posuzovaném případě dochází ke střetu obligačního práva, jež zavazuje zcizitele k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru, s již existujícím vlastnickým právem, které představuje kvalitativně i funkčně vyšší právo. Vlastnickému právu je proto třeba dát přednost před kvalitativně i funkčně nižším právem obligačním.

D. K odstoupení od smlouvy o převodu pozemků a k důsledkům odstoupení na vlastnické právo účastníků smlouvy a třetích osob

V souvislosti s odstoupením od smlouvy o převodu pozemků vyvstávají dva problémy. První je, zda se vlastnické právo převodce obnovuje již odstoupením od smlouvy anebo zda je třeba výmaz práva nabyvatele v katastru nemovitostí a opětovný vklad práva převodce. Ačkoliv v odborné literatuře je zastáván i druhý z uvedených názorů, judikatura se jednoznačně přiklonila k tomu, že odstoupením od smlouvy se bez dalšího obnovuje vlastnické právo převodce, i když šlo o vlastnické právo k nemovitosti (viz níže uvedený rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97).

Složitější je druhá otázka, zda totiž v případě odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti zaniká i vlastnické právo třetí osoby, která mezitím pozemek či stavbu nabyla od nabyvatele. Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/2000 vyslovil právní názor, dle něhož: „Pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečně odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře.“ Rovněž Ústavní soud pak tento názor považoval za správný, jak plyne z jeho nálezu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000.

Dne 28. 6. 2000 ovšem občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu ČR přijalo stanovisko Cpjn 38/1998 k výkladu ustanovení zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v němž konstatovalo, že: „odstoupením od smlouvy, není-li

právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.). Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.“ V judikatuře Nejvyššího soudu ČR se po přijetí výše zmíněného stanoviska začal uplatňovat naposledy uvedený právní názor. Věcí se pak zabývalo stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, které bylo přijato a publikováno pod č. 40/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek s právní větou: „Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“ Stejně poté rozhodl i velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR (srov. rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004). Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR tedy v důsledku odstoupení od smlouvy mezi právními předchůdci vlastníka zaniká jeho řádně nabytý vlastnický

právo. Tento právní názor byl zjevně překonán (viz níže), a proto zde citovaná rozhodnutí nepublikujeme.

Věci se poté zabývalo plénium Ústavního soudu, které se zmíněnými stanovisky nesouhlasilo a konstatovalo: „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyl v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy a nezaniká“ (nález pléna Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06).

Smysl nálezu Ústavního soudu je v tom, že pokud někdo nabyl vlastnické právo, nemůže jej pozbyt na základě úkonů třetí osoby. Zmínka o dobré víře má jen vyloučit případy, kdy nabyvatel např. ví o tom, že jeho předchůdce nezaplatil kupní cenu a chce se nemovitosti „zbavit“, aby se tak obohatil na úkor převodce. V takovém případě však nelze hovořit o nabytí vlastnického práva v rozporu s dobrými mravy, ale o tom, že smlouva je neplatná podle § 39 obč. zák. a vlastnické právo na nabyvatele nepřešlo.

Na toto rozhodnutí navázal – ne zcela výstižně – rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005, ve kterém se uvádí:

„1. Nabyvatel nemůže v důsledku toho, že třetí osoba odstoupila od smlouvy uzavřené s jeho právním předchůdcem, přijít o vlastnické právo k nabytému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy

byl jako kupující se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran předchozí kupní smlouvy (uzavřené mezi právním předchůdcem nabyvatele a třetí osobou) mohla od této kupní smlouvy účinně odstoupit.

2. Za předpokladu, že nabyvateli v době uzavření kupní smlouvy, kterou věc byla na něj převedena, bylo známo, že některá ze smluvních stran předchozí kupní smlouvy (uzavřené mezi jeho předchůdci) může od kupní smlouvy odstoupit, a že důvody pro odstoupení od smlouvy již byly naplněny, nepožívá vlastnické právo nabyvatele k majetku, jenž nabyl kupní smlouvou, ústavní ochrany (pro absenci dobré víry), a v důsledku odstoupení od kupní smlouvy uzavřené mezi jeho právními předchůdci se tak obnovuje vlastnické právo prodávajícího z této kupní smlouvy.

3. Nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stihá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra – v rovině právní – ku prospěchu. Proto v případě, že vzdálenější právní předchůdce vlastníka odstoupil od smlouvy, kterou věc nabyl přímý předchůdce, který ji později vlastníkovu převedl, nese procesní odpovědnost za nesplnění povinnosti tvrzení a důkazní povinnosti ohledně své dobré víry při uzavření kupní smlouvy žalovaný pozdější nabyvatel“.

Toto rozhodnutí však nevykládá závěry nálezu Ústavního soudu zcela korektně (k tomu viz články autorů Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno? Právní rozhledy č. 9/2008; Švestka, J., Mikeš, J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: jasno? Právní rozhledy č. 8/2009).

Patrně nejvhodnější bude nadále vycházet přímo z citovaného nálezu Ústavního soudu, nikoliv z jeho pozdější interpretace ve zmíněném rozsudku velkého senátu.

32. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby

§ 48 obč. zák.

Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 obč. zák. se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny za s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy a nezaniká.

Nález pléna Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06
SbÚS 162/2007

Z odůvodnění:

Kupní smlouva je tedy esenciálně založena na dvoufázovém pojetí translační obligace individuálně posuzujícím dvojí právní jednání, a to uzavření smlouvy a převod vlastnictví, kdy nezbytným předpokladem nabytí vlastnického práva je kumulativní naplnění jak příslušného titulu, tak i tomu odpovídajícího modu. Pokud prodávající převede na základě platného titulu a modu vlastnictví na kupujícího I, aniž by tento převod podmínil právními nástroji věcněprávní povahy, kupující I se stává vlastníkem převáděné věci, jenž je nadán k tomu, aby vykonával veškerá práva plynoucí z povahy vlastnických práv – *ius utendi, fruendi, possidendi, abutendi,*

disponendi. Neplyne-li ze zákona či ze smlouvy věcněprávní povahy něco jiného, je zcela v dispozici kupujícího I, aby své vlastnické právo svobodně a v plném rozsahu převedl na další subjekt, tedy kupujícího II. Kupující II, který nabyl vlastnické právo od předchozího vlastníka, kupujícího I, se tak může úspěšně dovolávat ochrany svého vlastnického práva dle čl. 11 odst. 1 Listiny, a to *erga omnes*. Jakékoli pozdější právní úkony předchozích vlastníků, a tedy i odstoupení od smlouvy, nemohou mít vliv na jeho vlastnictví, neboť v době převodu byl kupující I skutečným vlastníkem a nevymínil-li si tento jinak, převedl na kupujícího II vlastnické právo v celé jeho šíři. Ze žádného ustanovení občanského zákoníku navíc nelze dovodit, že v případě odstoupení od smlouvy dochází též k zániku všech smluv navazujících.

Výše předestřené úvahy jsou podporovány rovněž skutečností, že při odstoupení od smlouvy musí prodávající tomuto jednání přizpůsobit též způsob ochrany svých práv. Příslušný nárok založený ustanovením § 457 občanského zákoníku je nárokem toliko obligačním, nikoli věcným. Z tohoto důvodu tak nemůže být postupováno dle § 126 občanského zákoníku a použito žaloby vlastnické, nýbrž žaloby na plnění. Ustanovení § 458 občanského zákoníku pak předvidá právě ty situace, kdy kupující I není objektivně schopen poskytnuté plnění vrátit a ukládá povinnému poskytnutí peněžité náhrady. Došlo-li k řádnému převodu vlastnického práva na kupujícího II, není prodávajícímu ani kupujícímu I dán žádný právní titul, o který by mohli opřít žalobu na vydání.

V rovině právně dogmatické a teoretické, při současném uvážení platné právní úpravy, Ústavní soud potvrzuje výklad ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku, jak jej provedl Nejvyšší soud ČR v rozhod-

nutí ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/2000, a Ústavní soud v nálezu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, dle něhož odstoupení od smlouvy o převodu věci může působit účinky výhradně mezi stranami této smlouvy a nemůže mít vliv na řádně nabytí vlastnické právo třetí osoby. Stejně tak hledisko komparativní přivádí Ústavní soud dospět k totožnému závěru, jelikož holandská právní úprava (srov. čl. 271 holandského občanského zákoníku), německá právní úprava (srov. § 892 odst. 1, § 929 BGB) a rakouská právní úprava (srov. § 367 o. z. o.) shodně chrání práve nabyvatele vlastnického práva.

Ústavní soud ovšem, což je pro nyní souzenou věc zcela krucální, dále shledává, že právě výklad ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku, zastávaný Nejvyšším soudem ČR v jeho rozhodnutí ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/2000, a Ústavním soudem v jeho nálezu ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, je výkladem ústavně konformním, kteréžto hodnocení pro výklad napadaného ustanovení občanského zákoníku, jak k tomuto Nejvyšší soud ČR přistoupil v rozsudku ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, zjevně neplatí.

Interpretace..., dle níž dodatečným odpadnutím právního důvodu, na základě kterého nabytí vlastnictví kterýkoliv z právních předchůdců vlastníka, tento vlastník pozbývá vlastnické právo, ač v kontrastu s tímto čl. 11 Listiny a § 123 občanského zákoníku poskytují vlastníkově ochranu, narušuje celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv, pochopitelně však jen těch práv, která byla nabyta v dobré víře, kdy dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo. V případě akceptování výkladu § 48 odst. 2 občanského zákoníku, jak byl deklarován občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu ČR, by si vlastník, který nabytí vlastnictví derivativně, ni-

kdy nemohl být jist svým vlastnictvím, což pojetí materiálního právního státu zjevně neodpovídá.

33. Důsledky odpadnutí právního důvodu, na jehož základě získal převodce vlastnictví převáděné věci

§ 126 odst. 1, § 457 obč. zák.

Pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyt v dobré víře.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98
PrRo 2/00, s. 70

Z odůvodnění:

V občanském právu hmotném se tradičně uplatňuje zásada ochrany dobré víry; proto je třeba dovodit, že v případě, kdy převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyt v dobré víře. Důsledky odstoupení od smlouvy řeší § 457 obč. zák., který je zařazen do části šesté hlavy třetí občanského zákoníku, upravující bezdůvodné obohacení. Podle § 457 obč. zák. „je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.“ Ustanovení § 458 odst. 1 obč. zák. pak stanoví, že „musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné zejména proto, že obohacení zále-