

# Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30.06.1995, sp. zn. 3 Cdo 345/93, ECLI:CZ:VSPH:1995:3.CDO.345.1993.1

**Číslo:** 27/1996

**Právní věta:** Ani dříve platný obecný zákoník občanský z roku 1811, ani dříve platný obecný knihovní zákon (zákon č. 95/1871 ř. z.) neobsahovaly ustanovení, které by limitovalo dobu, v níž by mělo dojít k zápisu převodu vlastnického práva k nemovitosti do pozemkové knihy a po jejímž uplynutí by se mělo za to, že převodní smlouva pozbývá závaznosti či účinnosti. Vzhledem k ustanovení § 562 dříve platného zákona č. 141/1950 Sb. dovršily se dnem účinnosti tohoto zákona podmínky pro převod vlastnictví nemovitosti i u smluv, které byly platně uzavřeny před tímto datem a nebyly do té doby vyznačeny ve veřejné knize.

**Soud:** Vrchní soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 30.06.1995

**Spisová značka:** 3 Cdo 345/93

**Číslo rozhodnutí:** 27

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nabývání vlastnického práva, Vklad do katastru nemovitostí, Vlastnické právo

**Předpisy:** 141/1950 Sb. § 562

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobkyně se žalobou podanou 4. 2. 1992 domáhala, aby jí žalovaný vydal polovinu domu čp. 1720 a stavební parcely č. 132 i zahrady parc. č. 71713 v D. s tím, že tyto nemovitosti (jejich ideální polovinu) převzal stát bez právního důvodu ( § 6 odst. 2 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích). Žalobkyně tvrdí, že uvedené nemovitosti koupila 16. 6. 1948 od F. S., avšak k zápisu do pozemkové knihy nedošlo, neboť se obávala další politické perzekuce, která vůči ní již v té době nastala. Stát v domnění, že vlastníkem předmětných nemovitostí (jejich poloviny) je F. S., v roce 1983 uspokojil svou pohledávku vůči tomuto údajnému vlastníku nemovitosti prodejem spoluvlastnického podílu v rámci výkonu rozhodnutí pro soudem přisouzenou pohledávku vůči jmenovanému. Nemovitosti se tak měly stát vlastnictvím státu a byly v témže roce hospodářskou smlouvou převedeny do správy žalovaného bytového podniku.*

*Obvodní soud pro Prahu 6 rozsudkem žalobu zamítl a vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Při rozhodování ve věci samé s poukazem na ustanovení § 431 někdejšího obecného občanského zákoníku z roku 1811 učinil závěr, že „zásada přechodu vlastnického práva na nabyvatele nebyla splněna; byla sice uzavřena tržová smlouva, ale nedošlo k zapsání nabývacího jednání do veřejných knih k tomu určených. Na základě této skutečnosti nepřešlo vlastnické právo*

na stranu kupující podle uvedené tržové smlouvy, a proto není ani navrhovatelka ve sporu aktivně legitimována, neboť vlastnické právo na ni z této tržové smlouvy nepřešlo.“

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze svým rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, rozhodl o nákladech řízení odvolacího a připustil dovolání. V odůvodnění rozsudku se odvolací soud soustředil na objasnění otázky, zda je žalobkyně oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení zákona č. 87/1991 Sb. a uvedl mimo jiné toto: „Obecný zákoník občanský z roku 1811, platný v té době, byl postaven na tzv. intabulačním principu, neboť v § 431 stanovil, že podmínkou převodu vlastnictví k věcem nemovitým je zapsání nabývacího jednání do veřejných knih k tomu určených. Občanský zákoník (zákon č. 141/1950 Sb.), který byl účinný od 1. 1. 1951, pak v § 562 stanovil, že jeho ustanoveními se, není-li uvedeno jinak, řídí i právní poměry vzniklé před 1. 1. 1951; do toho dne se tyto právní poměry řídily právem dřívějším. Ačkoliv občanský zákoník z roku 1950 zrušil intabulační princip, je nutno otázku převodu vlastnického práva k nemovitostem posuzovat podle práva platného v době, kdy tržová smlouva byla uzavřena, tedy podle obecného zákoníku občanského z roku 1811. Jestliže zápis do pozemkových knih nebyl proveden, ať už z jakéhokoliv důvodu, nedošlo k převodu vlastnického práva a navrhovatelka se nemohla stát vlastnící ideální poloviny nemovitostí, což respektovala svým konkrétním chováním podle vlastního vyjádření až do roku 1990 ...“ K politické perzekuci zmiňované žalobkyní odvolací soud uvedl, že tato otázka může být zvažována pouze ve vztahu k oprávněné osobě ve smyslu ustanovení zákona č. 87/1991 Sb.; tou však žalobkyně není. Dále uvedl, že při učiněném právním závěru nemohla mít žádný právní význam ani otázka správnosti žalobního návrhu. Dovolání odvolací soud připustil s tím, že „v rozhodnutí byla posuzována právní otázka, která zcela nově vyvstala v souvislosti s aplikací restitucí a rehabilitací, jež je v teorii i praxi dosud málo zhodnocena a spočívá v právním výkladu toho, zda smlouvy o převodu nemovitosti, uzavřené před 1. 1. 1951, avšak nezapsané do veřejných knih, nikdy nenabývaly účinnosti, či zda nabytím účinnosti občanského zákoníku z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.), který intabulaci nevyžadoval, nedošlo ke zhojení tohoto nedostatku. Odvolací soud má za to, že jde o posouzení zásadního právního problému, který odůvodňuje vyslovení přípustnosti dovolání ve smyslu ustanovení § 238 odst. 2 písm. a/ o. s. ř.“

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání s tím, že právní názor tohoto soudu v dané věci není správný, především proto, že institut intabulace zanikl dnem účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. Navrhla, aby napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný podnik ve vyjádření k dovolání zdůraznil, že žalobkyně neprojevila žádnou vůli směřující k zaknihování kupní smlouvy. Samo zrušení intabulačního principu a konstitutivního významu zápisu do pozemkových knih nemohlo podle něj vést k tomu, že dnem účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. došlo automaticky k převodu vlastnického práva u všech smluvních převodů týkajících se nemovitostí, které do té doby nebyly k zápisu do pozemkové knihy ani předloženy. Připustil pouze výklad, podle kterého mohlo dojít k dovršení převodu vlastnického práva u nezaknihovaných smluvních převodů k 1. 1. 1951, tedy u těch právních úkonů, kde byl návrh na povolení zápisu do knih podán, avšak k tomuto datu nebyl zápis proveden. Takový výklad by odpovídal i právní úpravě platné po uvedeném datu, která s knihovním návrhem na povolení zápisu práva do pozemkových knih počítala. Žalobkyně pak podle něj nemá postavení oprávněné osoby. Konečně žalovaný namítal neplatnost celé smlouvy o převodu uvedených nemovitostí (jejich poloviny), neboť účastníci tržové smlouvy nepožádali o schválení smlouvy podle vládního nařízení č. 218/1938 Sb.

Vrchní soud v Praze svým rozsudkem zrušil uvedené rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

### **Z odůvodnění:**

Protože žalobkyně nenamítala, že by v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 o. s. ř., nebo že by řízení bylo postiženo jinou vadou, která by měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci ( § 241 odst. 3 písm. a), b) o. s. ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k nějaké takové vadě řízení došlo, soustředila se přezkumná činnost dovolacího soudu na výslovně uplatněný důvod, kterým je nesprávné právní posouzení věci, a to pouze v rozsahu odvolacím soudem řešené právní otázky, pro niž bylo dovolání výslovně připuštěno. Ostatně odvolací soud jinou než v odůvodnění přípustnosti dovolání uvedenou otázku vlastně neřešil. Nadto i z povahy přezkumné činnosti dovolacího soudu obecně plyne, že řešit právní otázky, byť i právně významné, kterými se soudy obou stupňů vůbec nezabývaly, dovolacímu soudu nepřisluší. Proto se dovolací soud nemohl zabývat jinými souvisejícími otázkami, např. platností uvedené tržové smlouvy z jiných důvodů, přestože žalovaný námítky v tomto směru uplatnil již v řízení před soudy obou stupňů.

Před účinností dříve platného zákona č. 141/1950 Sb., která nastala 1. ledna 1951, bylo předpokladem vzniku vlastnického práva k nemovitostem na základě smlouvy, aby v příslušné veřejné knize byl o převodu vlastnictví učiněn zápis. Smluvní převod nemovitosti se tedy uskutečňoval nejen vlastní smlouvou, ale musel být nezbytně dovršen odevzdáním, a to tzv. intabulací, tedy zápisem (vkladem) do veřejných knih k tomu určených (viz § 431 obecného zákoníku občanského z roku 1811). K právně účinnému převodu uvedených nemovitostí tak mohlo dojít jen zápisem tržové smlouvy z 16. června 1948 do pozemkové knihy. Obecný zákoník občanský z roku 1811 ani obecný knihovní zákon (zákon č. 95/1871 ř. z.) neměl ustanovení, které by limitovalo dobu, v níž by mělo dojít k zápisu převodu vlastnického práva a po jejímž uplynutí by se mělo za to, že převodní smlouva pozbývá závaznosti či účinnosti. Naopak v některých případech, např. podle zákona č. 82/1883 ř. z. ( § 3), dozvěděl-li se knihovní soud při projednávání pozůstalosti, že není do pozemkových knih zapsáno nějaké právo, „obmeškale straně“ určil lhůtu, ve které má provést knihovní pořádek nebo vykázat, co podnikla k odklizení překážek tomu bránících, přičemž překročení takové lhůty bylo sankcionováno pouze administrativně (peněžitým trestem). Kdo z účastníků převodní smlouvy byl oprávněn k podání knihovní žádosti, nebylo rovněž výslovně stanoveno. Teorie i praxe dovozovala, že „zpravidla má žádati ten ve vlastním jméně, kdo nabývá knihovního práva ... Oprávnění nemůže být však odepřeno ani prodávajícímu, ježto mu náleží prodanou věc kupci odevzdati ...“ (srov. A. Hartmann: Obecný knihovní zákon a předpisy knihovního práva, Praha 1934, str. 252).

Za této právní situace je pak nezbytné zabývat se otázkou vlivu výše citovaného přechodného ustanovení § 562 zákona č. 141/1950 Sb. na daný případ, jestliže se po 1. 1. 1951 vlastnictví i k věcem nemovitým a jednotlivě určeným podle ustanovení § 111 zákona č. 141/1950 Sb. převádělo už samou smlouvou (nebylo-li stanoveno jinak) a zápis převodu vlastnictví k věcem nemovitým neměl již konstitutivní význam a byl v zákoně ponechán „jen z důvodu potřebné kontroly a evidence“ (viz důvodová zpráva k § 111 až § 113 dříve platného zákona č. 141/1950 Sb.).

Na uvedenou otázku lze nalézt odpověď rovněž v důvodové zprávě k § 562 zákona č. 141/1950 Sb., kterou lze považovat za obecně platné řešení ve vztahu k obdobným přechodným ustanovením zákonů, jež přinášejí novou úpravu právních vztahů odlišnou od jejich předchozí úpravy, již derogují. Podle uvedené důvodové zprávy „vznik právního poměru se ovšem posuzuje podle dřívějšího práva, i když podmínky vzniku toho kterého práva či povinnosti jsou v novém zákoně stanoveny jinak. Muselo však dojít ke vzniku práva či povinnosti ještě za platnosti dřívějšího práva, tj. musil být do 31. 12. 1950 splněn celý skutkový základ nutný k tomu, aby určité právo či povinnost vznikly. Novým právním řádem se řídí zejména obsah právních povinností (právní následky) vyplývající z právních poměrů již existujících.“

Aby došlo ke vzniku právního vztahu, zakládaného smlouvou v době do 1. 1. 1951, bylo třeba, aby se tato smlouva stala v uvedené době perfektní podle tehdy platných právních předpisů. Jestliže se v této době ke vzniku vlastnického vztahu (poměru) smluvního nabyvatele nemovité věci vyžadovala

intabulace, přičemž v této době k ní nedošlo, smluvní ujednání se nestalo perfektním. V takovém případě se vlastnický vztah k předmětu smlouvy nezměnil a dokud nebyla provedena intabulace, nový vlastnický poměr nevznikl. Pak ovšem po 1. 1. 1951 je třeba vznik takového právního poměru posuzovat podle příslušných ustanovení zákona č. 141/1950 Sb. Vzhledem k tomu, že zákon č. 141/1950 Sb. opustil požadavek odevzdání, popřípadě zápisu do veřejné knihy, jako nezbytný akt k uskutečnění převodu nemovitosti, a postavil se na stanovisko, že převod nastává ve většině případů již perfekcí smlouvy samé, dovršily se dnem účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. podmínky pro převod vlastnictví nemovitosti i u smluv, které byly platně uzavřeny před tímto datem, a nebyly do té doby vyznačeny ve veřejné knize. Nabyvatele v nich uvedeného je v těchto případech třeba považovat za oprávněného vlastníka nemovitosti, pokud tomu nebrání změny, k nimž od té doby došlo.

Z výše uvedeného vyplývá, že dovolací soud při řešení sporné otázky, pro kterou bylo v této věci připuštěno dovolání, zaujal opačný právní názor, než jaký měl odvolací soud, který nepovažoval žalobkyni za aktivně legitimovanou jen proto, že nedošlo k zápisu předmětné tržové smlouvy do pozemkové knihy. Tento názor odvolacího soudu není správný. Napadený rozsudek tedy musí být podle ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř. zrušen. Protože i rozsudek soudu prvního stupně je postaven na stejně chybném základě jako rozsudek odvolacího soudu a ve věci bude třeba zabývat se dalšími otázkami, jež soudy v důsledku dosavadního právního názoru neřešily, byl podle ustanovení § 243b odst. 2 o. s. ř. zrušen i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

V novém rozhodnutí rozhodne soud znovu i o nákladech původního řízení, tedy i o nákladech dovolacího řízení (§ 243d odst. 1 o. s. ř.).