Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30.11.1994, sp. zn. 7 Cdo 81/93, ECLI:CZ:VSPH:1994:7.CDO.81.1993.1

Číslo: 5/1997

Právní věta: Při posuzování věcné správnosti dovoláním napadeného pravomocného rozsudku odvolacího soudu nemůže dovolací soud přihlížet ke změnám v hmotněprávní úpravě, které nastaly po rozhodnutí odvolacího soudu. Protiprávní zvýhodnění nabyvatele (§ 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.) nelze bez dalšího spatřovat pouze v tom, že nabyl věc za cenu nižší než odpovídající ceně podle cenového předpisu, která je cenou maximální.

Soud: Vrchní soud v Praze

Datum rozhodnutí: 30.11.1994

Spisová značka: 7 Cdo 81/93

Číslo rozhodnutí: 5

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Dovolání, Zmírnění následků majetkových křivd

Předpisy: 229/1991 Sb. § 8 odst. 1

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý s o u d v Praze svým rozsudkem potvrdil rozsudek Okresního soudu v Kladně v tom znění, že vlastnické právo k domu čp. 2 se stavební parcelou č. 19 ve V. přechází na manžele V. L. a E. L. Dále rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení, a vyslovil, že proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné dovolání.

V řízení, v němž se žalobci domáhali určení, že podle § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. na ně přešlo vlastnické právo k označeným nemovitostem, bylo nesporné, že žalobci jsou oprávněnými osobami podle citovaného zákona, jejich zemědělský majetek přešel na stát podle ustanovení § 6 odst. 1 tohoto zákona, žalovaná a její manžel získali nemovitosti od státu (k pozemku bylo zřízeno právo osobního užívání) a žalovaná posléze zdědila manželův podíl jako manželka, tedy osoba blízká. Rovněž bylo nesporné, že nárok byl uplatněn ve stanovené lhůtě. Spornými otázkami, kterými se odvolací soud zabýval, zůstaly otázky, zda žalovaná a její manžel nabyli nemovitosti buď v rozporu s tehdy platnými předpisy nebo na základě protiprávního zvýhodnění. Na obě tyto otázky odvolací soud odpověděl kladně. Vycházel ze zjištění soudu prvního stupně, učiněných zejména ze znaleckých posudků znalkyně, která oceňovala nemovitost již v roce 1979 v souvislosti s převodem, a z dalšího znaleckého posudku vyžádaného v tomto řízení. Odvolací soud dospěl k závěru, že prodej nemovitosti žalované a jejímu manželu se uskutečnil jednak v rozporu s tehdy platnými předpisy (a to v rozporu s vyhláškou č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění

nemovitostí, protože při oceňování vedlejších staveb znalkyně nepostupovala podle ustanovení § 7 uvedeného cenového předpisu) a jednak v rozporu s ustanovením § 15 odst. 7 vyhlášky č. 156/1975 Sb., o správě národního majetku (neboť podle tohoto ustanovení nebylo možné převést nemovitost za cenu nižší než odpovídající cenovému předpisu). Kromě toho, jestliže kupní cena byla sjednána ve výši 12 000 Kč, ač celková cena všech staveb měla podle cenového předpisu správně činit 34 031 Kč, odvolací soud shledal, že nabyvatelé byli protiprávně zvýhodněni. Přitom nepovažoval za rozhodující, zda žalovaná a její manžel věděli, že sjednaná cena je podstatně nižší než cena podle cenového předpisu a že tím se kupní smlouva dostává do rozporu s právními předpisy a že tedy současně byli protiprávně zvýhodněni.

V odvolání žalovaná namítala, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, které spatřuje v otázce stanovení kupní ceny a v otázkách s tím souvisejících, a to v právních závěrech, že převod nemovitosti se uskutečnil v rozporu s tehdy platnými předpisy, že nabyvatelé byli protiprávně zvýhodněni a že subjektivní stránka (vědomost o rozporu smlouvy s předpisy a o zvýhodnění) je nerozhodná. Pokud jde o cenu nemovitosti, dovolatelka vytýkala, že odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) bez dalšího vycházel z druhého znaleckého posudku, i když znalkyně, která prováděla původní ocenění, setrvala na svých závěrech. Dále připomíná, že v době převodu šlo o majetek pro stát nepotřebný, o který se nechtěl starat; přitom ona ani její manžel neměli o získání nemovitosti do vlastnictví zájem. Proto – podle názoru dovolatelky – nelze dnes převod hodnotit jako protiprávní a se zvýhodněním, o němž ostatně nevěděla. Jestliže (spolu s manželem) nabyla nemovitost řádně registrovanou smlouvou a v dobré víře, pak i kdyby kupní smlouva byla objektivně v rozporu s právními předpisy, došlo k nabytí vlastnického práva vydržením. V této souvislosti se žalovaná odvolávala na svá ústavní práva vyplývající z článku 11 Listiny základních práv a svobod. Ze všech těchto důvodů dovolatelka navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

V r c h n í s o u d v Praze svým rozsudkem zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí.

Z odůvodnění:

Kromě námitek k právnímu posouzení věci dovolatelka vytýkala, že odvolací soud „automaticky“ považoval za správné zjištění ceny znaleckým posudkem nově vyžádaným v tomto řízení a nevzal v úvahu ocenění znalkyní, které sloužilo jako podklad pro ujednání o kupní ceně, i když znalkyně na svých závěrech nic nezměnila. Pokud tím dovolatelka míní vytýkat, že skutkové závěry, z nichž odvolací soud vycházel, nemají oporu v provedených důkazech potud, že z nich vyplývá zjištění jiné, pak uplatňovala i důvod podle ustanovení § 241 odst. 2 písm. c) o.s.ř. Tímto posledně uvedeným důvodem se však dovolací soud, ač jinak je důvody v dovolání vázán, nemohl zabývat. V dovolání, které bylo přípustné na základě výroku odvolacího soudu podle ustanovení § 238 odst. 2 písm. a) o.s.ř., je t otiž způsobilým důvodem, tj. takovým, který umožňuje dovolacímu soudu přezkoumat věcnou správnost napadeného rozsudku, důvod podle ustanovení § 241 odst. 2 písm. d) o.s.ř. (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 34/1994 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Především tento důvod dovolání dovolatelka uplatňovala.

Při právním posouzení věci odvolací soud aplikoval ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. (ve znění před změnami a doplněními provedenými zákonem č. 183/1993 Sb., tj. ve znění platném a účinném v době, kdy rozhodoval). Dovolání nemá suspenzívní účinky (podáním dovolání není v žádném případě dotčena právní moc napadeného rozhodnutí). Proto dovolací soud – při posuzování věcné správnosti napadeného pravomocného rozsudku – nemůže přihlížet ke změnám, které v hmotněprávní úpravě nastaly po rozhodnutí odvolacího soudu, i kdyby to povaha uplatněného nároku a ustanovení pozdějšího předpisu umožňovaly. Dovolací soud proto přezkoumal právní závěry

odvolacího soudu z hlediska ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. ve znění před změnami a doplněními provedenými zákonem č. 183/1993 Sb. Ostatně těch podmínek vzniku nároku, které odvolací soud posuzoval, se změny citovaného ustanovení nedotkly.

Závěr vyslovený v rozsudku odvolacího soudu, že žalovaná nabyla nemovitost (spolu s manželem) v rozporu s tehdy platnými předpisy, se opírá o názor, že za účinnosti vyhlášky č. 43/1969 Sb. a vyhlášky č. 156/1975 Sb. se převod mohl uskutečnit pouze za cenu odpovídající cenovému předpisu, neboť citované vyhlášky nedovolovaly sjednat cenu nižší. Uvedený názor však neodpovídá výkladu těchto předpisů v době, kdy jako platné a účinné byly uplatňovány. K interpretaci a aplikaci zejména ustanovení § 15 odst. 7 vyhlášky o správě národního majetku a též ustanovení § 399 odst. 2 o.z. ve znění před změnami a doplněními provedenými zákonem č. 131/1982 Sb. vyplývají např. z rozsudku bývalého Nejvyššího soudu ČR z 30. 1. 1981 sp. zn. 3 Cz 77/80, uveřejněného ve Sborníku IV, Nejvyššího soudu ČSFR, SEVT, Praha 1986, na str. 599, následující právní závěry: „Na převody staveb z národního majetku do osobního vlastnictví občanů se vztahovalo ustanovení § 399 odst. 2, věta první, o.z. Toto ustanovení bránilo tomu, aby byla dohodnuta cena částkou vyšší, než by odpovídalo cenovému předpisu, nebránilo však tomu, aby byla dohodnuta částkou nižší. Tam, kde šlo o národní majetek, bylo organizacím uloženo ustanovením § 2 vyhlášky č. 156/1975 Sb., o správě národního majetku, aby tento majetek spravovaly s péčí řádného hospodáře a aby kromě jiného prováděly všechna opatření potřebná k tomu, aby byl ve své podstatě zachován. Byly ovšem povinny dbát i o to, aby byl plně využíván a účelně rozmisťován. Takto byly povinny postupovat i při úvahách o tom, zda se má určitá věc převést z národního majetku do vlastnictví občana a za jakou cenu se tak má stát.“

Byl tedy, třebaže i vyjímečně, možný převod rodinného domku z národního majetku do vlastnictví občana i za cenu nižší, než odpovídalo ceně určené podle cenového předpisu. Bylo přitom věcí organizace, která nemovitost spravovala, popřípadě organizace, která převod schvalovala, anebo orgánu, který činnost této organizace řídil, zda a v kterých případech se rozhodne pro prodej nemovitosti za nižší cenu. Jak již bylo uvedeno, musela však organizace postupovat s péčí řádného hospodáře i při posuzování možnosti převodu domku a dohodě o jeho ceně.

Není důvodu dnes dospívat k jinému výkladu cenového předpisu, ustanovení § 15 odst. 7 vyhlášky č. 156/1975 Sb., o správě národního majetku, a též původního znění ustanovení § 399 odst. 2 o.z. (kupní smlouva byla v daném případě uzavřena v roce 1979 a registrována byla v roce 1980), než z něhož bývalé státní notářství a soudy vycházely při aplikaci tehdy platných předpisů ve své rozhodovací činnosti.

Jestliže v projednávané věci smluvní strany neujednaly kupní cenu ve výši maximální ceny podle cenového předpisu, nýbrž se dohodly na kupní ceně nižší, nestačí pro závěr o nabytí nemovitosti v rozporu s tehdy platnými předpisy (§ 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.) zjištění, že podkladem pro ujednání o kupní ceně byl chybný postup znalce a jím nesprávně – v rozporu s cenovým předpisem – stanovená cena. Rozhodující je, jak už bylo uvedeno, za jakou kupní cenu byla nemovitost převedena a zda důvody, které vedly k dohodě o nižší kupní ceně, obstojí ve vztahu k výši správně zjištěné ceny (odpovídající cenovému předpisu) a vzhledem k povinnostem uloženým organizaci vyhláškou o správě národního majetku. Tím se však odvolací soud, který vycházel z jiného právního názoru, nezabýval.

Každý ze sporných předpokladů nároku podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., které odvolací soud posuzoval, sám o sobě (jestliže je dán a jsou-li samozřejmě splněny podmínky ostatní), má za následek vznik tohoto nároku. Zbývá proto posoudit, zda věcnou správnost odvoláním napadeného rozsudku odůvodňuje závěr, že žalovaná a její manžel nabyli nemovitost na základě protiprávního zvýhodnění.

Naplnění tohoto zákonného předpokladu odvolací soud shledal v rozdílu mezi cenou odpovídající cenovému předpisu a kupní cenou, který „lze kvalifikovat i jako protiprávní zvýhodnění“. Rovněž tento právní závěr není správný.

Protiprávní zvýhodnění nabyvatele nelze bez dalšího spatřovat pouze v tom, že nabyl věc za cenu nižší, než odpovídající ceně podle cenového předpisu, která je cenou maximální. Význam pojmu „zvýhodnění“ ve smyslu výhodné koupě (za výhodnou cenu, tj. levně) totiž nezahrnuje protiprávnost výhody. Předpoklad protiprávního zvýhodnění nabyvatele, který nabyl za nižší cenu než podle cenového předpisu, by byl naplněn v případě (zpravidla vedle rozporu kupní smlouvy s tehdy platnými předpisy), kdyby právě pro osobu nabyvatele (např. s ohledem na jeho společenskopolitické postavení) a ve vztahu jen k němu a pro ten účel (převod na jeho osobu) byla sjednána cena nižší. Takové skutečnosti ovšem nebyly zjištěny a ani nebyly tvrzeny.

Pokud jde o právní závěr, že není rozhodující, zda žalovaná a její manžel věděli, že sjednaná cena je podstatně nižší než cena podle cenového předpisu a že se tím kupní smlouva dostává do rozporu s právními předpisy a že současně byli protiprávně zvýhodněni, lze s odvolacím soudem souhlasit. Znění ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. neumožňuje dovodit výkladem opak, totiž že podmínkou vzniku nároku podle citovaného ustanovení je vědomost nabyvatele o tom, že nabyl v rozporu s tehdy platnými předpisy nebo že byl protiprávně zvýhodněn.

Třebaže některé dovolatelčiny námitky nebyly opodstatněné, byl tu dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 2 písm. d) o.s.ř. dán.

Ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1, věta druhá, o.s.ř. byl dovolací soud povinen přihlížet k vadám uvedeným v ustanovení § 237 o.s.ř. a k jiným vadám řízení, které nebyly uplatněny v dovolání, jestliže tyto vady měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Přitom je nerozhodné, zda je těmito vadami postiženo řízení před soudem prvního stupně a nápravy nebylo dosaženo v odvolacím řízení, nebo zda k takovým vadám došlo až v řízení před soudem odvolacím.

Vady uvedené v ustanovení § 237 o.s.ř. nebyly v dovolání tvrzeny a z obsahu spisu se nepodávají.

Námitky dovolatelky vůči zjištění ceny nemovitosti, i pokud by byly chápány jako směřující proti postupu soudu při hodnocení důkazů (znaleckých posudků) a sledovaly výtku, že soudy neodstranily rozpor mezi dvěma znaleckými posudky, neznamenaly existenci jiné vady podle ustanovení § 242 odst. 1, věta druhá, o.s.ř.; nejsou totiž opodstatněné. Z odůvodnění rozhodnutí soudů obou stupňů je zřejmé, že rozdíl v ocenění nemovitosti je dán rozdílem v ceně vedlejších staveb, a to v závislosti na tom, zda se jejich ocenění provede podle ustanovení § 7 vyhlášky č. 43/1969 Sb. (tak postupoval soudem ustanovený znalec) nebo podle § 13 odst. 1 téže vyhlášky (jíž se řídila původní znalkyně). Odvolací soud vysvětlil, proč se ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně, že správným je postup soudem ustanoveného znalce a tím i výsledek jeho posudku; přitom závěry odvolacího soudu, týkající se aplikace ustanovení cenového předpisu, dovolatelka výslovně nezpochybnila. Za tohoto stavu – jestliže rozpor mezi znaleckými posudky vyplynul ze sporné otázky, které ustanovení cenového předpisu použít, nešlo o rozpor v odborných závěrech znalců, který by bylo třeba odstranit za pomoci jiného znalce.
Přesto nelze dospět k závěru, že řízení a rozhodnutí netrpělo žádnou z jiných vad ve smyslu § 242 odst. 1, věta druhá, o.s.ř.

Ve shodě s návrhem, jímž byl vázán (§ 153 odst. 2 o.s.ř.), soud prvního stupně rozhodl – a odvolací soud jeho rozsudek potvrdil – že na navrhovatele přechází vlastnické právo k domu se stavební parcelou. Kromě zjištění, že k pozemku bylo zřízeno právo osobního užívání, a konstatování, že podle ustanovení § 872 odst. 1 zákona č. 509/1991 Sb. se toto právo změnilo na vlastnictví, chybí v odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně jakákoli zmínka, z níž by bylo možno seznat, z jakých

právních závěrů rozhodnutí o přechodu vlastnictví k pozemku vychází, popřípadě z jakých důvodů závěry ohledně domu dopadají i na vztahy k pozemku. Jestliže odvolací soud tuto vadu neodstranil (§ 221 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.) a rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, aniž byl uveden právní důvod přechodu vlastnictví k pozemku, trpělo napadené rozhodnutí vadou, jež byla uvedena v ustanovení § 242 odst. 1, věta druhá, o.s.ř. (§ 241 odst. 2 písm. b/ o.s.ř.).

Z těchto důvodů dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu (§ 243b odst. 1, věta za středníkem, o.s.ř.) i rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta druhá, o.s.ř.). Právní názory vyslovené v odůvodnění tohoto rozsudku jsou pro rozhodnutí věci závazné (§ 243d odst. 1, věta druhá, o.s.ř.).

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