

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.1996, sp. zn. 2 Cdon 854/96, ECLI:CZ:NS:1996:2.CDON.854.96.1

**Číslo:** 4/1998

## **Právní věta:**

Byl-li shledán důvod pro přechod vlastnického práva ke stavbě podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, je třeba podle ustanovení § 1 odst. 1 písm. b) a c) tohoto zákona vztáhnout rozhodnutí o přechodu vlastnického práva i na pozemek touto stavbou zastavěný.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 27.11.1996

**Spisová značka:** 2 Cdon 854/96

**Číslo rozhodnutí:** 4

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Restituce, Zmírnění následků majetkových krivd

**Předpisy:** 229/1991 Sb. § 1 odst. 1 písm. b) a c)  
§ 8 odst. 1

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

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobci se podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, domáhali přechodu vlastnického práva k budovám a pozemkům bývalé zemědělské usedlosti čp. 15 v L., tj. k budově čp. 15 se stavební parcelou č. 29/2 a zahradou parc. č. 114. Tyto nemovitosti přešly na stát v roce 1951 způsobem uvedeným v ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 229/1991 Sb. a v roce 1973 byly převedeny na otce žalovaného kupní smlouvou (pokud jde o usedlost) a dohodou o zřízení práva osobního užívání k pozemkům. Uplatněný nárok opírali žalobci o tvrzení, že uvedené nemovitosti získal otec žalovaného protiprávním zvýhodněním, které spočívalo v nízké ceně.*

*Okresní soud v Písku původně rozsudkem z 29. 11. 1994 žalobě vyhověl; tento rozsudek byl zrušen usnesením odvolacího soudu ze dne 28. 4. 1995 částečně pro nepřezkoumatelnost v otázce, v čem je spatřováno cenové zvýhodnění pozemků, částečně pro nedostatečná skutková zjištění okolností, proč byla mezi účastníky kupní smlouvy sjednána nižší cena, než cena stanovená znaleckým posudkem.*

*Soud prvního stupně následným rozsudkem z 15. 9. 1995 rozhodl, že návrh na přechod vlastnického*

práva k pozemkům se zamítá, protože nebylo zjištěno při zřízení práva osobního užívání žádné cenové zvýhodnění. Ve zbývající části žalobě vyhověl s odůvodněním, že kupní cena, za kterou otec žalovaného budovu získal, neodpovídala tehdy platným cenovým předpisům a činila pouze 37,8 % ceny zjištěné revizním znaleckým posudkem. O nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu. Náklady řízení vzniklé státu uložil zaplatit oběma účastníkům řízení jednou polovinou a žalovaného zavázal zaplatit soudní poplatek 250 Kč.

Krajský soud v Českých Budějovicích poté k odvolání žalobce i žalovaného potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku, kterým byl zamítnut návrh na přechod vlastnického práva k pozemkům. Ve zbývající části rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že zamítl návrh na přechod vlastnického práva k zemědělské usedlosti čp. 15 v L. na žalobce a nepřiznal náhradu nákladů řízení žalovanému ani státu. Zamítnutí návrhu na přechod vlastnického práva k pozemkům považoval za správné, protože pozemky jsou v právním smyslu samostatnou věcí a je třeba je posuzovat samostatně. Právní předchůdce žalovaného je nenabyl v rozporu s tehdy platnými právními předpisy, ani za cenu nižší, než cenu odpovídající tehdy platným cenovým předpisům, ani na základě protiprávního zvýhodnění. Pokud jde o zemědělskou usedlost, bylo v řízení sice prokázáno, že znalecký posudek znalce K. stanovil cenu nižší, než byla cena odpovídající tehdy platným cenovým předpisům, nižší cena však byla dána chybným znaleckým posudkem. Za nižší cenu podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. považoval odvolací soud jen takovou nižší cenu, která byla takto stanovena s úmyslem zvýhodnit kupujícího, nikoli tedy takovou nižší cenu, která vyplynula z chybného znaleckého posudku, aniž si byli účastníci vědomi nižší ceny oproti ceně odpovídající platnému cenovému předpisu. Takovéto zvýhodnění nabyvatele - otce žalovaného - zajištěno nebylo a nebylo ani tvrzeno. Odvolací soud proto neshledal zákonné podmínky pro přechod vlastnického práva podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. Rozsudek nabyl právní moci dne 7. 5. 1996.

Žalobci podali proti tomuto rozsudku dovolání, jehož přípustnost dovozovali z ustanovení § 238 odst. 1 o. s. ř., pokud se týká zemědělské usedlosti čp. 15 v L., a o ustanovení § 238 odst. 2 písm. b) o. s. ř. s poukazem na to, že původním rozsudkem soudu prvního stupně, později zrušeným rozsudkem odvolacího soudu z 28. 4. 1995, bylo žalobě v plném rozsahu vyhověno. Dovolatelé tedy, pokud jde o citaci příslušných procesních ustanovení o přípustnosti dovolání, poukazovali na znění občanského soudního řádu platné do 31. 12. 1995 (tj. do účinnosti novelizace zákonem č. 238/1995 Sb.). Dovolání odůvodnili tím, že právní posouzení věci odvolacím soudem není správné. Otec žalovaného koupil kupní smlouvou z 9. 4. 1972 dům čp. 15 v L. se všemi součástmi a s příslušenstvím, vyjmenovaným ve znaleckém posudku, za dohodnutou kupní cenu 13 974 Kč. Tato cena však podle znaleckého posudku pokrývá pouze znalcem ohodnocenou obytnou plochu domu a studnu a nezahrnuje drobné stavby, popsané ve znaleckém posudku, v celkové hodnotě 8190 Kč. Z revizního posudku znalce Ing. H. je navíc zřejmé, že v ohodnocení obytné plochy domu byla vynechána jedna obytná místnost o výměře 25,92 m<sup>2</sup>, což je patrné i z původního znaleckého posudku J. K. Cena, za kterou otec žalovaného nemovitost koupil, neodpovídala tedy ani samotnému znaleckému posudku, který navíc vykazoval zjevné chyby. Není proto možné konstatovat, že účastníci kupní smlouvy si nebyli vědomi nižší ceny oproti ceně odpovídající tehdy platnému cenovému předpisu. Pokud jde o pozemky, zřízení práva osobního užívání k nim ve prospěch V. L. nebylo sice v rozporu s tehdy platnými předpisy, avšak bylo provedeno za účelem převodu vlastnictví zemědělské usedlosti čp. 15 a mají sdílet stejný osud. Dovolatelé navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu vrácena k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud svým rozsudkem zamítl dovolání proti výroku, kterým byl potvrzen výrok soudu prvního stupně o zamítnutí návrhu na přechod vlastnického práva k pozemku parc. č. 114 v katastrálním území L.; v ostatních výrocih rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne

### **Z odůvodnění:**

Dovolací soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas osobami k tomu oprávněnými ( § 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupenými advokátem ( § 241 odst. 2 o. s. ř.), splňuje náležitosti uvedené v ustanovení § 241 odst. 2 o. s. ř. a opírá se o možný dovolací důvod podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., se dále zabýval otázkou jeho přípustnosti. Vady řízení podle ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. a § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř. nebyly tvrzeny, ani dovolacím soudem zjištěny. Dovolání je přípustné v rozsahu výroku odvolacího soudu, jímž byl rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé změněn ( § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). Podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) je dovolání dále přípustné proti výroku, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. V projednávaném případě odvolací soud zrušil původní rozsudek soudu prvního stupně ve věci přechodu vlastnického práva k pozemkům především pro nepřezkoumatelnost; podle názoru dovolacího soudu však zároveň tím vyjádřil určitý právní názor, kterým byl soud prvního stupně vázán. Jestliže totiž uložil soudu prvního stupně zabývat se samostatně důvody pro vyslovení přechodu vlastnického práva podle § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. k pozemkům, vyslovil tím názor, že důvody pro přechod vlastnického práva k pozemkům je třeba posuzovat zvlášť u pozemků jako samostatných nemovitých věcí.

Dovolací soud proto dovedl, že i ohledně potvrzující části dovoláním napadeného rozsudku odvolacího soudu je dána přípustnost dovolání podle ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) o. s. ř. a bez jednání ( § 243a písm. a/ o. s. ř.) posoudil dovolání z hlediska v něm uplatněného dovolacího důvodu ( § 242 odst. 3 o. s. ř.). Přitom dospěl k závěru, že dovolání je zčásti důvodné.

Především se dovolací soud zabýval otázkou, zda pozemky bývalé zemědělské usedlosti jsou samostatnou nemovitou věcí nejen z hlediska občanského zákoníku ( § 119 odst. 2 o.z.), ale i samostatnou nemovitostí z hlediska ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. Z ustanovení § 1 odst. 3 tohoto zákona vyplývá, že pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se právní vztahy k majetku, na který se zákon podle svého ustanovení § 1 odst. 1 vztahuje, právními předpisy upravujícími příslušné právní vztahy (zejména občanským zákoníkem). Zákon č. 229/1991 Sb. v ustanovení § 8 odst. 1 neurčuje, že při existenci důvodu pro vyslovení přechodu vlastnického práva k pozemkům bývalé zemědělské usedlosti (kterou tvořily půda, budovy a jiné stavby) je třeba vztáhnout tento důvod i na stavbu nebo naopak. Ve skutečnosti by to ani nebylo možné, protože v době mezi roky 1948 a 1990 se právní režim staveb a pozemků bývalých zemědělských usedlostí ve velké řadě případů rozcházel.

Pro posouzení nároku podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., který je ve vztahu k občanskému zákoníku zákonem zvláštním, je nutno vyjít z jeho ustanovení § 1 odst. 1. Zákon zde specifikuje, na které nemovitosti se vztahuje. V první řadě jde o zemědělskou a lesní půdu (písm. a/), dále obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby patřící k původní zemědělské usedlosti včetně zastavěných pozemků (písm. b/) a konečně obytné a hospodářské budovy a stavby sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků. Z toho, že pozemky zastavěné budovami bývalých zemědělských usedlostí (i budovami, které sloužily zemědělské a lesní výrobě nebo vodnímu hospodářství, přičemž nešlo o zemědělskou usedlost) zákonodárce včlenil do pojmu jedné nemovitosti, tj. budovy nebo jiné stavby (slovem „včetně“), vyplývá zřejmý úmysl, aby nadále byl u staveb a jimi zastavěných pozemků zajištěn stejný právní režim a vyloučily se tak další spory plynoucí z jejich odděleného vlastnictví. Lze proto dovést, že pokud důvod pro vyslovení přechodu vlastnického práva byl shledán u budovy nebo jiné stavby, je třeba podle cito-vaného zvláštního ustanovení § 1 odst. 1 písm. b) a c) uvedeného zákona vztáhnout rozhodnutí o přechodu vlastnického práva podle ustanovení § 8 odst. 1 citovaného zákona i na

stavební pozemek touto stavbou zastavěný. Tento právní režim se ovšem netýká jiných pozemků než zastavěných; netýká se tedy zahrad, ostatních ploch a jiných zemědělských a lesních pozemků. Výrok rozsudku odvolacího soudu je tedy správný, pokud jde o pozemek parc. č. 114 - zahradu, ale nikoli ve vztahu k zastavěnému pozemku parc. č. 29/2 v L.

Dovolací soud se neztotožňuje s názorem odvolacího soudu, který se týká výkladu ustanovení § 8 odst.1 zákona č. 229/1991 Sb. ve vztahu k pojmu nabytí nemovitosti za cenu nižší než cenu odpovídající tehdy platným cenovým předpisům. Především nelze z ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. dovodit, že by byl důvod pro vyslovení přechodu vlastnického práva dán jen v případě, že ten, kdo nemovitost od státu nebo právnické osoby získal, si byl vědom rozporu s platnými právními předpisy, protiprávního zvýhodnění či okolností, že cena, za kterou nemovitost získal, je cenou nižší, než odpovídá cenovým předpisům, nebo že by úmysl takto postupovat byl prokázán u převodce či u znalce. I když dovolací soud zastává názor, že pro stanovení ceny staveb na základě znaleckého posudku je důležitým prvkem odborné posouzení a zkušenosti znalce, v nichž je vždy obsažen jistý subjektivní prvek, a je třeba z tohoto důvodu připustit určitou toleranci k rozdílným závěrům posudků různých znalců, nelze tuto toleranci připustit v případě, že cenový rozdíl vyplynul z porušení cenových předpisů, jakými je např. zřejmé opomenutí ocenění části nemovitosti nebo nesprávné zjištění stavu stavby a následné nesprávné výpočty. Pokud byla cena znalcem takto snížena, dopadá tato objektivní situace na současného vlastníka jako osobu ve sporu pasívně legitimovanou s příslušnými důsledky uvedenými v ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. Navíc v daném případě byla kupní cena za stavby stanovena částkou nižší, než jak vyplývala z původního znaleckého posudku znalce K. Cena za stavby jím vypočtená činila 22 164 Kč a kupní cena dle smlouvy pak pouze 13 974 Kč. Nelze tedy souhlasit ani se závěrem odvolacího soudu, že nižší cena byla dána pouze chybným znaleckým posudkem.

Z uvedených důvodů dovolací soud shledal - jak již bylo uvedeno - rozsudek odvolacího soudu z hlediska uplatněného dovolacího důvodu správným pouze ve výroku vztahujícím se k pozemku parc. č. 114 - zahradě v L. a v této části dovolání zamítl ( § 243b odst. 1, věta před středníkem, o. s. ř.). Ve zbývajících částech, tj. ve vztahu ke stavbám a ke stavebnímu pozemku parc. č. 29/2, rozsudek odvolacího soudu zrušil ( § 243b odst. 1, věta za středníkem, o. s. ř.) a věc mu vrátil k dalšímu řízení ( § 243b odst. 2, věta první, o. s. ř.). Právní názor dovolacího soudu je v dalším řízení pro odvolací soud závazný ( § 243d odst. 1, věta druhá, o. s. ř.).

O náhradě nákladů původního řízení i řízení dovolacího rozhodne v novém rozhodnutí odvolací soud ( § 243d, věta třetí, o. s. ř.).

*\*) Ve znění se změnami a doplňky vyhlášeném pod č. 195/1993 Sb. a ve znění nálezů Ústavního soudu ČR č. 131/1994 Sb., č. 166/1995 Sb. a č. 29/1996 Sb. i zákona č. 30/1996 Sb.*