Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 02.09.2002, sp. zn. 22 Cdo 122/2001, ECLI:CZ:NS:2002:22.CDO.122.2001.1

Číslo: 44/2003

Právní věta:

K 1. 4. 1964 se stala smlouva o převodu nemovitosti účinnou, i když strany nepožádaly o souhlas ONV k převodu podle zákona č. 65/1951 Sb.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 02.09.2002

Spisová značka: 22 Cdo 122/2001

Číslo rozhodnutí: 44

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Převod nemovitostí

Předpisy: § 1 předpisu č. 65/1951Sb.
§ 111 předpisu č. 141/1950Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 6. 9. 2000 změnil rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v Chrudimi ze dne 30. 4. 1999 tak, že se zamítá „žaloba o určení, že vlastníkem pozemků st. p. č. 2627/2, 2398/2, 2399, 2627/1 a parc. č. 506/13 – ostatní plocha v katastrálním území a obci Ch. je žalobce“, a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že právní předchůdkyně žalované, M. S., prodala kupní smlouvou uzavřenou 20. 10. 1960 právnímu předchůdci žalobce pozemkovou parcelu č. 506/13 za 7177 Kč. Z této parcely později vznikly parcely uvedené ve výroku rozsudku. Protože změna vlastnictví, ke které došlo na základě této kupní smlouvy, nebyla zapsána do evidence nemovitostí, byly sporné pozemkové parcely předmětem dodatečného projednání dědictví po M. S., k němuž došlo v roce 1977, a na základě rozhodnutí bývalého Státního notářství v S. z 1. 9. 1977 se jejich vlastnicí měla stát žalovaná. Jako vlastnice byla zapsána v příslušném katastru nemovitostí. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že shora uvedená kupní smlouva byla uzavřena v souladu s tehdy platným občanským zákoníkem z roku 1950, vlastnictví parcely přešlo na žalobce, a proto žalobě vyhověl.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, po opětovně provedeném důkazu obsahem kupní smlouvy z 20. 10. 1960 však dospěl k závěru, že údaje v ní uvedené byly doplňovány

jednak rukopisně, jednak jiným psacím strojem a částka představující kupní cenu je nesrozumitelná a zmatečná. Proto předmětnou kupní smlouvu shledal absolutně neplatnou. I kdyby bylo možné dovodit, že jde o platnou kupní smlouvu, spočívala další závada ve skutečnosti, že k uzavření smlouvy nebyl dán souhlas bývalého příslušného okresního národního výboru ve smyslu § 1 zákona č. 65/1951 Sb. Pro tento nedostatek nenabyla kupní smlouva právního účinku, žalobce se vlastníkem sporné parcely nestal a žalobu bylo třeba zamítnout.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. a uplatňuje dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Odkazuje na argumentaci soudu prvního stupně a namítá, že souhlas příslušného okresního národního výboru vztahující se k pozemkové parcele č. 506/13 je vyjádřen v územním rozhodnutí ze 14. 11. 1960, který přikládá. V. (správně M.) S. si byla vědoma, že pozemek již nevlastní, jestliže jej nezahrnula do své závěti, a proto nebyl ani předmětem dědického řízení. Žalovaná odmítla převzít vysvětlující dopis notářky A. V. z 23. 1. 1998, který dovolatel přikládá. Soud se nezabýval otázkou vydržení vlastnického práva, ač byl žalobce v době od 6. 10. 1960 do roku 1977 v dobré víře, že je vlastníkem předmětného pozemku. Kupní cena 7177 Kč je správná, neboť představuje 706 m2 po 4 Kč za 1 m2, to je 2824 Kč, cenu trvalých porostů ve výši 3000 Kč a oplocení za 1353 Kč, a pokud bylo ve smlouvě do řádku za l m2 dopsáno 2824 Kč, pak šlo o omyl, neboť šlo o 706 m2 pozemku za celkových 2824 Kč. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zák. č. 30/2000 Sb., tedy podle o. s. ř. ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem), a po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání důvodným.

N e j v y š š í s o u d rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

V době, ve které byla smlouva o převodu nemovitosti uzavřena, platil občanský zákoník č. 141/1950 Sb. (dále jen „obč. zák. z roku 1950“). Projev vůle je třeba vykládat tak, jak to se zřetelem k okolnostem, za kterých byl učiněn, odpovídá pravidlům socialistického (dnes: občanského) soužití (§ 31 odst. 1 obč. zák. z roku 1950).

Samotná okolnost, že k uzavření smlouvy bylo použito předtištěného vzoru, který byl vyplněn rukou, příp. jiným psacím strojem, není důvodem pro neplatnost smlouvy (ostatně odvolací soud na tuto skutečnost poukazuje, aniž by z ní neplatnost výslovně dovozoval). Nesrozumitelnost a zmatečnost smlouvy spatřoval odvolací soud v tom, že ve smlouvě bylo uvedeno, že cena za 1 m2 činí 2824 Kčs, takže by podle něj měla cena za 706 m2 činit 1 993 744 Kčs, nikoliv sjednaných 7177 Kčs. Dovolací soud však má za to, že jde jen o nepřesnou formulaci, kterou lze překlenout výkladem smlouvy. Do formuláře sloužícího k uzavření smlouvy byla totiž na místo předtištěné ceny za 1 m2 pozemku dopsána částka, odpovídající ceně za celý pozemek, tedy 2824 Kčs, což spolu s cenou za oplocení (1353 Kčs) a za porosty (3000 Kčs) představuje sjednanou částku. Tuto částku také prodávající obdržela a nebylo tvrzeno ani prokázáno, že by proti ní měla námitky. Je tedy zřejmé, že předmětem smlouvy byl prodej parcely v něm uvedené za celkovou kupní cenu 7177 Kč. Nepřesnou formulaci smlouvy lze překlenout výkladem a nemůže mít za následek neplatnost smlouvy pro nesrozumitelnost (§ 32 obč. zák. z roku 1950). Pokud odvolací soud hodnotil obsah smlouvy jako

nesrozumitelný, je jeho postup v rozporu s § 31 odst. 1 a § 32 obč. zák. z roku 1950; jeho rozhodnutí tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.).

Podle § 111 odst. 1 obč. zák. z roku 1950 vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou, není-li umluveno jinak anebo nevyplývá-li nic jiného ze zvláštních předpisů. Zvláštním předpisem byl v případě převodu pozemků zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy. Stanovil, že k převodu nemovitosti a k pronájmu zemědělské nebo lesní půdy je třeba přivolení okresního národního výboru (§ 1 odst. 1). Zákon nevyžadoval, aby souhlas ONV byl dán již před uzavřením smlouvy. Systematickým výkladem s přihlédnutím k § 111 odst. 1 obč. zák. z roku 1950 je třeba dovodit, že smlouva o převodu nemovitosti byla v takovém případě – pokud splňovala ostatní zákonné podmínky – platná, k její účinnosti však bylo třeba přivolení okresního národního výboru (ONV). Zákon nestanovil lhůtu, do které bylo třeba o souhlas požádat. Tuto lhůtu původně neupravoval ani občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Ten v § 47 stanovil, že jestliže 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. Novelou, provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., byl § 47 obč. zák. změněn mimo jiné tak, že do něj byl zařazen odstavec 3, podle kterého 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 té doby nebylo možno ze zákona dovodit omezení lhůty pro podání návrhu na vydání úředního rozhodnutí, nutného ke smlouvě, a tím i zánik vázanosti smluvních stran uzavřenou smlouvou v důsledku toho, že návrh nebyl podán.

Dnem 1. 4. 1964 nabyl účinnosti občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který zrušil zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské a lesní půdy (§ 509 bod 8). Podle § 134 odst. 2 obč. zák. (v tehdy platném znění) bylo ke smlouvě o převodu nemovitosti zapotřebí její registrace státním notářstvím. Vlastnictví pak přecházelo registrací příslušné smlouvy, pokud nešlo o převod do tzv. socialistického vlastnictví. Souhlas ONV s převodem nemovitostí pak vyžadoval § 492 odst. 2 obč. zák., podle kterého nezastavěné stavební pozemky smějí občané převádět jen na stát nebo na socialistickou organizaci k tomu zvláštním předpisem oprávněnou. Pokud by nezastavěné stavební pozemky vzhledem k svému určení a výměře mohly být předmětem práva osobního užívání (§ 200), mohou je občané darovat příbuzným v řadě přímé a sourozencům. K smlouvě o převodu budovy, která je v soukromém vlastnictví, a k smlouvě o převodu nebo nájmu zemědělského (lesního) pozemku je třeba souhlasu okresního národního výboru. Jinak se na smluvní převody věcí, které jsou předmětem soukromého vlastnictví, vztahují přiměřeně ustanovení § 134. Je zřejmé, že nadále nebyl souhlas ONV ke smlouvě o převodu nemovitosti – v té době již zastavěného stavebního pozemku – vyžadován. Proto ke dni, kdy nabyl účinnosti občanský zákoník č. 40/1964 Sb., tedy k 1. 4. 1964, se stala smlouva o převodu nemovitosti do tzv. družstevního socialistického vlastnictví, uzavřená před tímto dnem, účinnou, i když strany smlouvy nepožádaly o souhlas ONV k převodu podle zákona č. 65/1951 Sb. Lze poznamenat, že z obdobného přístupu vychází i rozhodnutí publikované pod č. 27/1996 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. I v této části tak rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Naopak námitky dovolatele, týkající se možného vydržení pozemku, neobstojí. Žalobce totiž své vlastnické právo o vydržení neopíral, a proto se touto otázkou odvolací soud nezabýval.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1, věta za středníkem, o. s. ř.) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2 o. s. ř.).