



6 Cm 106/2010 - 143

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Vrchní soud v Olomouci v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Heleny Myškové a soudců Mgr. Milana Poláška a JUDr. Heleny Krejčí v právní věci žalobkyně **Obce Vranovice**, Školní 1, 691 25 Vranovice, zastoupené JUDr. Radkem Machem, advokátem, se sídlem Mlýnská 13, 602 00 Brno, proti žalované **JUDr. Vojtěšce Burešové**, Jedovnická 8, 628 00 Brno, **správkyni konkursní podstaty úpadce Agrodružstvo Vranovice – v likvidaci**, Vranovice, okres Břeclav, identifikační číslo 001 34 651, o vyloučení nemovitosti z konkursní podstaty, rozhodl o odvolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 29.6.2010, č. j. 12 Cm 50/2007 – 95,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 936,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

V záhlaví označeným rozsudkem Krajský soud v Brně zamítl žalobu na vyloučení budovy č. p. 57, objektu bydlení, na pozemku parc. č. 49, zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov, na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Vranovice nad Svratkou, obec Vranovice, z konkursní podstaty úpadce Agrodružstvo Vranovice – v likvidaci (výrok I.) a žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.).

V odůvodnění tohoto rozsudku soud prvního stupně nejprve zrekapituloval průběh řízení a rozvedl zjištění učiněná z provedených důkazů. K otázce právního předchůdce úpadce uvedl, že zjistil, že z původního Jednotného zemědělského družstva 1. máj se sídlem ve Vranovicích se změnou obchodní firmy ke dni 31.3.1991 stalo Agrodružstvo VIP Vranovice. Toto družstvo se následně rozdělilo na dva samostatné subjekty, a to Agrodružstvo Vranovice a Zemědělské družstvo Iváň. Z metodiky rozdělení majetku z června 1990 zjistil, že se jednalo o doporučení, jakým způsobem mají být řešeny majetkové vztahy ke stavebním investicím. Tyto měly přejít do majetku nově vzniklých družstev podle jejich rozmístění. Z delimitačního protokolu vyplynulo, že při rozdělení na dva samostatné subjekty měl nemovitý majetek, který vznikl po rozdělení Agrodružstva VIP Vranovice, připadat družstvu, v jehož katastru se nacházel. Sporná nemovitost leží v obci Vranovice a byla přiřčena k majetku Agrodružstva Vranovice. Dále vzal soud za prokázané, že „v roce 1975 byl úmysl prodat nemovitost novému majiteli, když v té době patřily paní Hrozínkové. Zda tento úmysl byl naplněn, nebylo zjištěno“. JZD 1. máj Vranovice zadalo v letech 1975 a 1976 zpracování projektového úkolu a jednostupňového projektu na stavbu Kuchyně a jídelna. Byl zpracován investiční záměr a projektový úkol, který s projektovou dokumentací prošel schvalovacím řízením. Zemědělské družstvo realizovalo na parc. č. 49 výstavbu nové budovy, postavené od základu včetně inženýrských sítí a venkovních úprav. Soud měl dále za prokázané, že na listu vlastnictví byla vedena jako vlastníka předmětné nemovitosti od roku 1959 stále Marie Hrozínková a JZD 1. máj Vranovice mělo zapsáno právo užívání. Dohodu uzavřenou mezi Agrodružstvem Vranovice a paní Hrozínkovou dne 6.2.1992 neschválil pozemkový úřad a předmětná nemovitost nebyla předmětem restitučního nároku. Marie Hrozínková poté odprodala nemovitost manželům Koštuříkovým a ti v roce 1996 Obci Vranovice. Soud prvního stupně uzavřel, že paní Hrozínková k nemovitosti nikdy neuplatnila restituční nároky a jednání obou subjektů dohody z roku 1992 nelze podřadit pod režim zákona č. 229/1991 Sb. I kdyby byl při jednání o této dohodě úmysl obou stran uzavřít dohodu se všemi důsledky, nebyla schválena pozemkovým úřadem, rozhodnutím vydaným ve správním řízení. Proto je dohoda uzavřená mezi úpadcem a paní Hrozínkovou dne 6.2.1992 neplatná.

Dále soud prvního stupně uvedl, že v letech 1975, 1976 a 1977 došlo k demolici původního domu paní Hrozínkové, a to až do základů. V místě proluky postavilo JZD

1. máj se sídlem ve Vranovicích budovu zcela novou, s konkrétně zaměřeným užitím. Skutečnost, že původní nemovitost byla zlikvidována a na jejím místě byla postavena nemovitost zcela nová, bylo možno zjistit i ze znaleckého posudku z roku 1975 a projektové dokumentace nové stavby, která pamatovala i na základovou desku a inženýrské sítě. Následné vydání nemovitosti dle zákona č. 229/1991 Sb. ze strany Agrodružstva je nepochopitelné. Soud uzavřel, že paní Hrozínková nemovitost nevlastnila, proto ji nemohla prodat manželům Košťuríkovým a ti posléze žalobkyni. K námitce žalobkyně o vydržení vlastnického práva paní Hrozínkovou uvedl, že jmenovaná nemovitost nikdy skutečně nedržela, neboť ji užívalo ke svému užitku a potřebám po celou dobu od výstavby JZD a následně Agrodružstvo. Nemění na tom ničeho ani skutečnost, že v katastru nemovitostí byla zapsána jako vlastník paní Hrozínková. Před stavem evidovaným ve veřejných knihách má totiž přednost skutečný stav. Jelikož nemovitost je majetkem úpadce, správce ji důvodně zapsala do konkursní podstaty. O nákladech řízení rozhodl soud prvního stupně podle úspěchu ve věci. Úspěšná žalovaná žádné náklady řízení neúčtovala.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně odvolání. Nesouhlasila s názorem soudu prvního stupně, že dohoda o vydání nemovitostí je neplatná. Neplatným je totiž takový právní úkon, jehož plnění je nemožné, nebo který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází nebo se přiči dobrým mravům. Předmětná dohoda je projevem vůle dvou subjektů, směřujícím k právnímu následku, jenž obě smluvní strany předvíдалy. Dohoda nehovoří o tom, že by vlastnické právo k budově a pozemku přešlo na JZD Vranovice. Hovoří o fyzickém předání zpět do užívání Marii Hrozínkové. Pokud je v dohodě údaj o tom, že je tato uzavřena podle zákona o půdě, lze to považovat pouze za formální chybu. Právní úkon je třeba posuzovat podle jeho obsahu, nikoliv podle označení. Tvzení žalobkyně, že Marie Hrozínková byla kontinuálním vlastníkem budovy č. p. 57, stejně jako pozemku parc. č. st. 49 bez přerušení již od roku 1958, bylo doloženo zprávou Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. Soud uvedl, že se zřejmě jednalo o opomenutí právních kroků, které měly následovat poté, kdy JZD začalo v proluce po demolované stavbě stavět a následně stavbu dokončilo. Soud se tak vypořádal pouze domněnkou o tom, že právní úkony, které by tvrzení žalobkyně vyvracely, se zřejmě opomenuly uskutečnit. Soud v odůvodnění rozsudku neuvedl, na základě jakých důkazů dospěl k závěru, že došlo k demolici původního domu, když žalobkyně namítala, že k celkové demolici domu nikdy nedošlo, nebyl předložen demoliční výměr ani osvědčení o tom, že budova byla skutečně odstraněna a nikdy nebyla vymazána z katastru nemovitostí ani z katastrální mapy. Přesto soud dovodil demolici domu v roce 1975, 1976 a 1977. Již tento časový rozptyl svědčí o tom, že se spíše jedná o úsudek, než o prokázanou skutečnost. Tomu, že nemohlo dojít k demolici celé budovy nasvědčuje i formulace znaleckého posudku Ing. Coufala ze dne 5.2.1975. Také skutečnost, že paní Hrozínková uhradila za zhodnocení nemovitosti pouze částku 853.205,50 Kč, přestože její tržní hodnota byla zřejmě vyšší, potvrzuje tvrzení žalobkyně, že byla vydána pouze zhodnocená nemovitost, tedy nemohlo se jednat o převod vlastnického práva. Uhrazenou částku nelze považovat za úhradu kupní ceny, ale o náhradu za zhodnocení nemovitosti. Dále žalobkyně tvrdila, že se soud nevypořádal s její námitkou, dle které i pokud by

přisvědčil názoru žalované, že úpadci svědčí vlastnické právo k budově a nebral v potaz tvrzení a důkazy žalobkyně, je třeba právní úkon, kterým žalovaná zapsala předmětnou budovu do konkursní podstaty posoudit jako úkon v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 39 občanského zákoníku a dále její výkon práva by neměl požívat právní ochrany v důsledku v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku ve smyslu § 265 obchodního zákoníku. K tomu žalobkyně uvedla, že nabyla nemovitost kupní smlouvou v roce 1995, zaplatila za ni řádně kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč. Konkurs byl prohlášen dne 20.2.1998, tedy cca 9 let předtím, než správyně budovu zapsala do konkursní podstaty. Správyně tedy nezapsala do konkursní podstaty budovu ihned po prohlášení konkursu, ale až poté, co Okresní soud v Břeclavi zamítl její žalobu. V mezidobí však žalobkyně předmětnou budovu zásadně technicky zhodnotila a přestavěla na budovu pro výuku žáků základní školy, v níž probíhá nejen výuka všech tříd měšťanské školy, ale je zde umístěna školní kuchyně a jídelna, zajišťující stravování pro všechny žáky a zaměstnance Základní školy Vranovice, školky ve Vranovicích i občany v důchodovém věku. Soud prvního stupně se vůbec nevypořádal s investicí do budovy č. p. 57, kterou provedla žalobkyně v roce 1996, a která byla předmětem řádné kolaudace a je předmětem znaleckého posudku ze dne 22.6.2010. Tuto investici nezpochybnila ani žalovaná. Žalobkyni uplynuly veškeré lhůty pro uplatnění podmíněných pohledávek v konkursním řízení. V důsledku průtahů soudního řízení u Okresního soudu v Břeclavi, nečinnosti správyně a napadeného rozhodnutí vznikla žalobkyni bez jejího zavinění nejen škoda sestávající z uhrazené kupní ceny, investic do budovy ve výši 3.307.958,- Kč, ale také problém, kam umístit výuku měšťanských tříd základní školy a školní kuchyni včetně jídelny. I pokud by bylo jednání žalované posouzeno jako de lege artis z hlediska absence vlastnického práva Marie Hrozínkové, jednalo by se o šikanózní výkon práva, schopný vyvolat v obci Vranovice značné sociální napětí. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl.

U jednání odvolacího soudu právní zástupce žalobkyně doplnil, že soud prvního stupně věc nesprávně právně posoudil ve dvou rovinách. Paní Hrozínková vlastnictví k budově nikdy nepozbyla. Dle obsahu dohody ze dne 6.2.1992 je zřejmé, že budova byla odňata jmenované bez právního důvodu, avšak nejedná se o dohodu neplatnou. I pozemkový úřad potvrdil, že dohoda nespádala pod dikci zákona o půdě. Soud prvního stupně se nevypořádal řádně s otázkou demolice či přestavby sporné nemovitosti, žalobkyně tvrdila, že nedošlo k demolici celého domu. Jednalo se totiž o celý komplex budov, o čemž svědčí zejména posudek Ing. Coufala z roku 1975. Budova byla zbourána v části asi 30 % a dále byla přestavěna. Listiny provedené k důkazu neprokázaly, jaká část objektu byla zbourána. Svědčí o tom také částka 853.205,50 Kč, která představuje zhodnocení nemovitosti.

Žalovaná namítala, že nemůže obstát argumentace žalobkyně, že dohoda o vydání nemovitosti je projevem vůle dvou subjektů bez ohledu na existenci právního důvodu vydání. Podotkla, že žalobkyně musela mít v době koupě nemovitosti, tj. v roce 1996, vědomost o soudním sporu u Okresního soudu v Břeclavi o určení vlastnictví, tudíž nemohla být v dobré víře, že nemovitost kupuje od vlastníka. Pokud se rozhodla ke koupě nemovitosti a k její rekonstrukci v době, kdy

prokazatelně o určení vlastnictví byl veden soudní spor, je neseriózní schvalovat možnost vzniku sociálního napětí na žalovanou, která provedla zápis nemovitosti do konkursní podstaty bez zbytečného odkladu poté, co byla žaloba o určení vlastnictví zamítnuta z důvodu nedostatku naléhavosti právního zájmu. Postup žalované, která byla do funkce správkyně ustavena v roce 2004, nemůže být šikanózní, a není ani úkonem provedeným v rozporu s dobrými mravy či zásadami poctivého obchodního styku. Ani znalecký posudek Ing. Jonáše z roku 1991 neprokazuje tvrzení žalobkyně ohledně pouhé rekonstrukce domu, když znalec sám vychází z předpokladu, že dům byl dle sdělení vlastníka pouze ubourán a na základech původního domu byla postavena stávající nemovitost. Soud několikrát vyzýval žalobkyni, aby tvrzení ohledně realizace stavby na základech původní budovy doložila či označila, které části současné budovy jsou původní. V tomto případě mohl být zpracován znalecký posudek. Argumentace žalobkyně o úhradě zhodnocení nemovitosti není relevantní, zvláště za situace, kdy v řízení o určení pravosti přihlášené pohledávky právní nástupci paní Hrozínkové nebyli schopni předložit doklad o způsobu úhrady této částky úpadci. Zdůraznila, že po zápisu nemovitosti do konkursní podstaty ponechala tuto žalobkyni v užívání bez nároku na úhradu nájmu. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek v plném rozsahu potvrdil.

U jednání odvolacího soudu žalovaná doplnila, že žaloba byla původně postavena na tvrzení o restituci majetku. Dohoda o vydání nemovitosti nespĺňuje podmínky dle zákona o půdě. Budova jednoznačně zanikla, na jejím místě byla postavena stavba nová. Tato skutečnost vyplývá i ze stavební dokumentace. V neposlední řadě uvedla, že žalobkyně nebyla schopna označit důkazy k prokázání tvrzení o zbourání budovy pouze v části 30 %. Do konkursní podstaty sepsala žalovaná pouze předmětnou budovu, nikoliv další objekty nacházející se na pozemku parcelní č. 49, tedy stodolu, chlévy a vedlejší budovy.

Řízení v přezkoumávané věci je sporem vyvolaným konkursem. Přestože zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), byl s účinností od 1.1.2008 zrušen zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, z ust. § 432 odst. 1 insolvenčního zákona vyplývá, že pro konkursní a vyrovnací řízení zahájená před účinností tohoto zákona se použijí dosavadní právní předpisy, což platí i pro spory konkursem vyvolané. V dané věci je tedy i nadále rozhodný zákon o konkursu a vyrovnání ve znění účinném do 31.12.2007 a občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) ve znění účinném do 31.12.2007.

Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno oprávněnou osobou včas a že obsahuje odvolací důvod podle ust. § 205 odst. 2 písm. g) o.s.ř., přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 206, § 212, § 212a odst. 1, odst. 5 a § 221a o.s.ř.), a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně není důvodné.

Nejprve považuje odvolací soud za vhodné zrekapitulovat tvrzení žalobkyně a žalované učiněná v průběhu řízení před soudem prvního stupně. Žalobkyně ve své žalobě tvrdila, že k podání předmětné žaloby byla vyzvána konkursním soudem

a považuje se za vlastníka sporné nemovitosti. Za nabývací titul označila kupní smlouvu ze dne 15.4.1996, kterou uzavřela s Vlastou a Zdeňkem Koštuřikovými. Tito nabyli nemovitost od Marie Hrozínkové kupní smlouvou ze dne 11.2.1993. Marie Hrozínková byla zapsána jako vlastníka nemovitosti nepřetržitě od roku 1958. Dále žalobkyně tvrdila, že v roce 1976 Agrodružstvo bez právního důvodu nemovitosti paní Hrozínkové fakticky, nikoliv právně odebralo a následně budovu přestavělo na závodní jídelnu a kuchyň pro JZD. Dohoda o vydání nemovitosti ze dne 6.2.1992 nebyla dohodou o převodu nemovitosti, ale pouze dohodou, předvídanou zákonem č. 229/1991 Sb., podle které došlo k faktickému předání nemovitosti zpět do užívání paní Hrozínkové, která uhradila družstvu za zhodnocení nemovitosti přestavbou na jídelnu částku 853.205,50 Kč dle znaleckého posudku. Nejednalo se o převod nemovitosti a úhradu kupní ceny, ale o úhradu za zhodnocení nemovitosti. Žalovaná odůvodnila zapsání nemovitosti do konkursní podstaty tím, že v řízení u Okresního soudu v Břeclavi byla rozsudkem ze dne 5.4.2000 předmětná dohoda o vydání nemovitosti posouzena jako neplatná a dalším rozsudkem ze dne 6.2.2007 byla žaloba na určení vlastnictví zamítnuta, když správce konkursní podstaty nemá naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva k nemovitostem úpadce. Nemovitost zapsala do konkursní podstaty dne 21.3.2007. Tvrdila, že na základě neplatného právního úkonu nemohlo dojít k převodu vlastnictví. Marie Hrozínková tedy nemohla nabýt vlastnické právo k domu č. p. 57 a tudíž nemohla vlastnictví převést ani na další právní nástupce. Ztotožnila se s právním názorem ohledně neplatnosti dohody o vydání nemovitosti s tím, že původní dům Marie Hrozínkové byl zbourán a na jeho místě byla vystavena novostavba. V průběhu řízení žalobkyně doplnila, že se nejednalo o novou stavbu, ale o přestavbu původní nemovitosti, jejímž vlastníkem byla paní Hrozínková, která nikdy vlastnictví nepozbyla. Tvzení žalované o zbourání původního domu není podle žalobkyně podloženo žádnými důkazy, neboť právně se jedná již od roku 1958 o jednu a tutéž budovu, která byla v evidenci nemovitostí a katastru nemovitostí zapsána kontinuálně již od roku 1958 bez jakéhokoliv přerušení či výmazu. Úplná demolice objektu by se musela promítnout v evidenci nemovitostí výmazem budovy a následným zápisem budovy nové, k čemuž nikdy nedošlo. Budova č. p. 57 sestávala v době rekonstrukce, tj. v roce 1976, z několika objektů (zemědělská usedlost, vedlejší stavby, stodola, chlív, vepřín). Původní zástavba byla půdorysně stejně velká jako stávající budova. I průjezd, nyní užívaný jako průjezd v rámci budovy č. p. 57, byl využíván rodinou paní Hrozínkové jako průjezd na stejném místě. Dnešní vnější podoba budovy je výsledkem nákladné rekonstrukce provedené v roce 1996.

Po stránce skutkové dospěl odvolací soud k závěru, že soud prvního stupně učinil z provedených důkazů správná zjištění, která podrobně rozvedl v odůvodnění napadeného rozsudku. V zájmu stručnosti proto odvolací soud na tato zjištění soudu prvního stupně zcela odkazuje.

V návaznosti na odvolací námítky žalobkyně a v rovině úvah právního hodnocení věci odvolací soud zopakoval dokazování znaleckým posudkem o ocenění nemovitosti, který zpracoval Ing. Václav Jonáš dne 4.11.1991. Dále doplnil dokazování o listinu nazvanou Registr členů a oprávněných osob zpracovanou dne

3.11.1992 k transformačnímu projektu Agrodružstva Vranovice a o usnesení Okresního soudu v Břeclavi č. j. 4 C 848/93-81 ze dne 12.11.1999 včetně doručení, kteréžto listiny jsou součástí spisu Okresního soudu v Břeclavi sp. zn. 4 C 848/93. Doklady v něm založené navrhl k důkazu žalovaná již v řízení před soudem prvního stupně.

Z Registru členů a oprávněných osob ze dne 3.11.1992, který byl vystaven pro Marii Hrozínkovou, rodné číslo 0453050000, vyplývá, že jmenovaná byla vedena jako jiná oprávněná osoba - fyzická, nečlen družstva, nebyla v družstvu ani jinak pracovně účastna, výměra restituované a vnesené zemědělské půdy činila 28,72 ha a celkový majetkový podíl (základní plus další) činil částku 953.302,- Kč.

Ze znaleckého posudku o ocenění nemovitosti, vypracovaného znalcem Ing. Václavem Jonášem dne 4.11.1991 odvolací soud zjistil, že jako vlastník je uvedena Hrozínková Marie, Vranovice č. p. 80, znalecký posudek se týkal provozní stavby – jídelny a kuchyně, venkovních úprav, vedlejších staveb, kotelny, stodoly, oplocení pozemku s tím, že předmětem ocenění je objekt č. p. 57 situovaný v obci Vranovice. Ocenění bylo provedeno na základě objednávky vlastníka za účelem vrácení užívacího práva, a to ve dvou časových úrovních. K době, kdy došlo k bourání objektu a k dnešnímu dni. Znalec v závěrečné části znaleckého posudku ohodnotil cenu nemovitosti v celkové částce 1.262.000,- Kč. Přitom byla oceněna provozní budova (jídelna a kuchyně), venkovní úpravy, vedlejší stavby, stodola, chlév, vepřín a pozemek.

Z usnesení Okresního soudu v Břeclavi ze dne 12.11.1999 č. j. 4 C 848/93-81 dále odvolací soud zjistil, že ve věci žalobce JUDr. Pavla Procházky, správce konkursní podstaty Agrodružstva Vranovice - v likvidaci proti žalovaným Zdeňku Koštuříkovi a Vlastě Koštuříkové, o určení vlastnictví, soud prvního stupně připustil, aby do řízení na straně žalovaných jako další účastník přistoupila Obec Vranovice. Z odůvodnění usnesení se podává, že žalobce se domáhal proti žalovaným určení, že je vlastníkem domu č. p. 57, na pozemku parc. č. 49 a navrhl, aby do řízení přistoupila jako další účastník na straně žalovaných Obec Vranovice, když žalovaní předmětnou nemovitost převedli na Obec Vranovice po podání žaloby. Usnesení bylo Obci Vranovice doručeno dne 19.11.1999 a právní moci nabylo dne 7.12.1999.

Po posouzení předpokladů, za nichž může soud vyhovět žalobě o vyloučení věci, práva, nebo jiné majetkové hodnoty ze soupisu majetku konkursní podstaty (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu uveřejněná pod č. 58/1999, 67/2009 a 9/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) dospěl odvolací soud k závěru, že žaloba byla podána včas ve smyslu § 19 odst. 2 zákona o konkursu a vyrovnání, podána byla proti správce konkursní podstaty úpadce Agrodružstvo Vranovice – v likvidaci, předmětná nemovitost je zapsána v konkursní podstaty tohoto úpadce a žaloba byla podána osobou odlišnou od úpadce. Rozhodným se stalo posoudit, zda žalobkyni svědčí právo vylučující zařazení sporné nemovitosti do majetku konkursní podstaty úpadce. Podstatou vylučovací žaloby podle ust. § 19 zákona o konkursu a vyrovnání je závazným způsobem vyřešit otázku, zda majetek sepsaný do konkursní podstaty

byl do soupisu pojat oprávněně, a zda zde není silnější právo jiné osoby než úpadce, které soupis tohoto majetku a jeho následně zpeněžení v konkursu vylučuje.

V přezkoumávané věci se stalo rozhodným posoudit žalobkyní tvrzené vlastnické právo k objektu č. p. 57, postaveném na pozemku parc. č. 49, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001, pro k. ú. Vranovice nad Svatkou, obec Vranovice. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalobkyně (jako kupující) uzavřela dne 15.4.1996 s Vlastou a Zdeňkem Koštuříkovými (jako prodávajícími) smlouvu o převodu této nemovitosti, na základě které povolil Katastrální úřad v Břeclavi vklad práva k nemovitosti, přičemž právní účinky vkladu vznikly dnem 22.4.1996. Nebylo sporu ani o tom, že žalobkyně od uzavření kupní smlouvy předmětnou nemovitost užívala a podstatným způsobem ji zrekonstruovala a zhodnotila. Nesporné bylo i to, že předmětná budova č. p. 57 byla Agrodružstvem Vranovice užívána bez právního důvodu od poloviny 80. let 20. století (od roku 1975 či 1976), což vyplývá i z obsahu dohody o vydání nemovitosti ze dne 6.2.1992. Ze sdělení Pozemkového úřadu Břeclav ze dne 12.8.2009 vyplynulo, že Marie Hrozínková uplatnila u tohoto úřadu nárok na vydání nemovitosti v katastrálním území Třibice, Vranovice a Pohořelice na Jihlavou. Jednalo se o restituční řízení dle zákona č. 229/1991 Sb. K předmětné nemovitosti restituční nárok uplatněn nebyl. Nároky byly uplatněny pouze na zemědělské pozemky. Z dokazování provedeného odvolacím soudem nepochybně vyplynulo, že Marie Hrozínková byla oprávněnou osobou ve vztahu k Agrodružstvu Vranovice - v likvidaci a její majetkový podíl byl předmětem vypořádání při transformaci družstva. Rovněž znalecký posudek Ing. Václava Jonáše ze dne 4.11.1991 prokazuje, že v době před uzavřením dohody o vydání nemovitosti ze dne 6.2.1992 posuzoval znalec ocenění sporné nemovitosti za účelem vrácení užívacího práva Marii Hrozínkové. Skutkové vylíčení žaloby, jakož i k nim provedené důkazy, svědčí pro závěr, že v posuzované věci došlo k převzetí sporné nemovitosti Jednotným zemědělským družstvem 1. máj se sídlem ve Vranovicích (jinou právnickou osobu) bez právního důvodu (§ 6 odst. 1 písm. p/ zákona č. 229/1991 Sb.). V této souvislosti je nutno zdůraznit, že o převzetí věci státem (či jinou právnickou osobou) bez právního důvodu jde i tehdy, jestliže stát (či jiná právnická osoba) převzal věc, aniž k tomu existoval právní důvod, tedy došlo-li k faktickému zmocnění se věci, které nebylo právně doloženo (okupace nemovitosti).

Otázka vztahu předpisů restituční povahy a ustanovení občanského zákoníku i ustanovení občanského soudního řádu byla řešena rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.9.2003, sp. zn. 31 Cdo 1222/2001, v němž Nejvyšší soud zaujal názor, že oprávněná osoba, jejíž nemovitost převzal stát v rozhodné době (25.2.1948 až 1.1.1990) bez právního důvodu, se nemůže domáhat ochrany vlastnického práva podle obecných předpisů (zejména podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku), a to ani formou určení vlastnického práva podle § 80 písm. c) o.s.ř., mohla-li žádat o vydání věci podle předpisů restituční povahy. Uvedené závěry odpovídají smyslu a úpravě restitučních zákonů, které sledovaly zmírnění některých majetkových křivd, k nimž došlo v rozhodném období mocenskými akty státu a byly v rozporu se zásadami demokratické společnosti. V předpisech restituční povahy byl vymezen

osobní, věcný a časový rámeček, v němž bylo na oprávněných osobách, aby postupem v zákoně uvedeným docílily nápravy protiprávního stavu.

Na základě výše uvedených zjištění a závěrů nelze než uzavřít, že Marie Hrozínková se měla domáhat svého nároku k předmětné nemovitosti cestou restitučního řízení, v daném případě postupem podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Na tom nemůže změnit ničeho ani tvrzení žalobkyně, že Marie Hrozínková byla od roku 1958 kontinuálně vedena jako vlastnice předmětné nemovitosti v operátech katastrálního úřadu, a že dohodou ze dne 6.2.1992 nedošlo k převodu nemovitosti, ale pouze k faktickému předání nemovitosti jmenované zpět do užívání. V rozsudku ze dne 12.5.2010 sp. zn. 28 Cdo 78/2009 Nejvyšší soud ČR vysvětlil, že již konstantní judikatura Nejvyššího soudu (např. sp. zn. 28 Cdo 675/2008) dospěla k závěru, že neexistence smlouvy či jiného právního titulu při převzetí (odnětí) věci státem znamená restituční důvod podle ust. § 6 odst. 1 písm. p) zákona č. 229/1991 Sb. Na dosud zapsaných vlastnících bylo, aby se domáhali nápravy – např. cestou finanční náhrady z důvodu zastavenosti – podle restitučních zákonů vůči příslušnému státnímu orgánu. Pokud tuto možnost nevyužili, nemohou již nyní dohánět absenci restitučního postupu skrze obecné občanskoprávní předpisy.

V poměrech přezkoumávané věci měla tedy Marie Hrozínková jako oprávněná osoba (§ 4 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.) uplatnit svůj nárok u pozemkového úřadu a současně vyzvat povinnou osobu k vydání nemovitosti (§ 9 odst. 1 téhož zákona). Z provedeného dokazování vyplynulo, že o okolnostech týkajících se ztráty majetku oprávněná osoba bezpečně věděla a měla také vědomost o tom, která povinná osoba ke dni účinnosti zákona o půdě předmětnou nemovitost drží. Nelze než dovodit, že svých práv dostatečně nedbala, jestliže se bez přiměřených důvodů spoléhala na to, že k zániku jejího vlastnického práva nedošlo a není proto třeba žádat o jeho obnovení podle restitučních předpisů. Jelikož k přechodu vlastnického práva k nemovitostem dochází dnem právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2863/2009 ze dne 12.8.2009), což se v dané věci nestalo, dospěl odvolací soud shodně se soudem prvního stupně k závěru, že dohodou o vydání nemovitosti ze dne 6.2.1992 nepřešlo vlastnické právo ke sporné nemovitosti na Marii Hrozínkovou.

Argumentace žalobkyně a žalované, stejně tak i závěry soudu prvního stupně ve vztahu k přestavbě, novostavbě a demolici předmětné nemovitosti nejsou v posuzované věci relevantní. Byly by významné v případě uplatnění nároku na vydání nemovitosti cestou zákona o půdě. Ten v ust. § 11 odst. 4 vymezuje důvody pro nemožnost vydání objektu v případě zásadní přestavby a v ust. § 11 odst. 7 poskytuje návod pro postup v případech, kdy se na pozemku oprávněné osoby nachází stavba ve vlastnictví povinné osoby, která zajišťuje zemědělskou výrobu a má-li oprávněná osoba vůči povinné osobě nevypořádané nároky na poskytnutí náhrad dle tohoto zákona nebo na vydání majetkového podílu dle zákona č. 42/1992 Sb. ve výši nejméně 50 % ceny stavby.

Zcela správně vyhodnotil soud prvního stupně i námitku vydržení vlastnického práva Marií Hrozinkovou. V podrobnostech lze proto odkázat na úvahy soudu prvního stupně uvedené na straně 9, odstavec druhý shora, a jeho správný závěr o tom, že Marie Hrozínková vlastnické právo ke sporné nemovitosti nevydržela.

Prísvědčit lze soudu prvního stupně i v tom, že Marie Hrozínková nemohla jako nevlastník platně převést spornou nemovitost na další nabyvatele. Jak soud prvního stupně správně zdůraznil, v občanském právu se uplatňuje zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než měl sám. To platí i pro převod vlastnictví. Od nevlastníka nelze nabýt vlastnictví k nemovitosti, i když nabyvatel vychází ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti (srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1836/2002). Z tohoto důvodu jsou následně uzavřené smlouvy (ze dne 30.7.1992 a ze dne 15.4.1996) neplatnými právními úkony.

Na rozdíl od soudu prvního stupně se odvolací soud zabýval také otázkou vydržení vlastnického práva ke sporné nemovitosti ze strany žalobkyně. Postupoval tak proto, že judikatorní praxe se ustálila v závěru, že vydržením vlastnického práva podle ust. § 134 občanského zákoníku se zabývá soud vždy, bez zřetele k tomu, zda se jej některý z účastníků dovolá či nikoliv (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2132/2009 ze dne 28.8.2009). K pojmu oprávněného držitele uvedl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 31.3.1998, sp. zn. 3 Cdo 395/96, že okolnostmi, které mohou svědčit pro závěr o existenci dobré víry, jsou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí práva a v rozsudku ze dne 24.2.2000 sp. zn. 22 Cdo 417/98, že oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod. Postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), jde tedy o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový titul svědčí. V posuzované věci právní důvod, od kterého žalobkyně dovozovala nabytí vlastnického práva, představovala kupní smlouva ze dne 15.4.1996. Důsledkem závěru, že pouhou touto smlouvou nepřešlo vlastnické právo k předmětné nemovitosti, neboť nebyl dodržen řádný postup dle zákona o půdě, je skutečnost, že se jedná o právní důvod domnělý (nikoliv existující), což je však pro účely zkoumání oprávněnosti držby zcela dostačující. V daném případě však žalobkyně nenaplnila podmínky předpokládané ust. § 134 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého se oprávněný držitel stává vlastníkem nemovitosti, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu 10 let. Při určení počátku běhu vydržecí doby je nutno vyjít z data 22.4.1996, kdy nastaly účinky vkladu vlastnického práva k předmětné nemovitosti. Žalobkyně jako držitel nemohla být po dobu 10 let se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jí nemovitost patří, neboť v řízení bylo nepochybně prokázáno, že se o zpochybnění jejího vlastnického práva k předmětné nemovitosti dozvěděla nejpozději dne 19.11.1999, kdy jí bylo doručeno usnesení Okresního soudu v Břeclavi ze dne 12.11.1999 o připuštění Obce Vranovice jako dalšího účastníka na straně žalovaných v řízení o určení vlastnictví k předmětné nemovitosti.

Za nedůvodnou považuje odvolací soud námitku žalobkyně, že sepsání předmětné budovy do konkursní podstaty je úkonem v rozporu s dobrými mravy ve

smyslu § 39 občanského zákoníku a tento výkon práva by neměl požívat právní ochrany v důsledku rozporu se zásadami poctivého obchodního styku ve smyslu § 265 obchodního zákoníku. Opodstatněná a přesvědčivá je v této souvislosti argumentace žalované, že postupovala v souladu se zákonem o konkursu a vyrovnání a nemovitost zapsala do soupisu konkursní podstaty dne 21.3.2007, tedy krátce po vydání (zamítavého) rozsudku Okresního soudu v Břeclavi ve věci o určení vlastnictví (dne 6.2.2007). Důvodem pro tento postup žalované byla dle jejího tvrzení skutečnost, že dohodu o vydání nemovitosti ze dne 6.2.1992 považovala za neplatnou. Lze jen doplnit, že správkyň konkursní podstaty nelze vytýkat její procesní postoj, který vychází z jejího právního názoru na uzavřenou dohodu či z jejího posouzení právního vztahu založeného smlouvou a případných nároků z tohoto vztahu vzešlých. Správkyň je povinna při výkonu funkce postupovat s odbornou péčí a odpovídá za škodu vzniklou porušením povinností uložených zákonem a soudem (§ 8 odst. 2 věta první zákona o konkursu a vyrovnání).

Ze všech výše uvedených důvodů postupoval odvolací soud podle ust. § 219 o.s.ř. a rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil, včetně správného rozhodnutí o nákladech řízení před soudem prvního stupně.

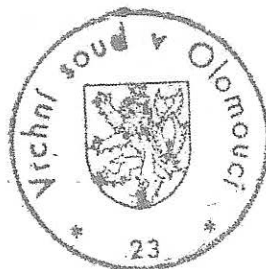
O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. V odvolacím řízení byla úspěšná žalovaná, která má proto právo na náhradu svých účelně vynaložených nákladů. Ty představují náhradu cestovného dle § 156 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů, ve výši 936,- Kč (za cestu k odvolacímu jednání dne 2.11.2011 z Brna do Olomouce a zpět, celková vzdálenost 154 km, průměrná spotřeba motorového vozidla Mercedes reg. zn. 3B9 8666, kterým byla cesta konána, 6,9 litrů benzínu natural 95 na 100 km, doložená cena 1 litru PHM 34,50 Kč, sazba základní náhrady za 1 km jízdy 3,70 Kč dle § 1 písm. b/ vyhlášky č. 377/2010 Sb.)

P o u č e n í : Proti výroku I. tohoto rozsudku, kterým byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, **n e n í** přípustné dovolání, ledaže na základě dovolání podaného ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení prostřednictvím Krajského soudu v Brně k Nejvyššímu soudu ČR v Brně, dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Proti zbylým výrokům tohoto rozsudku **n e n í** dovolání přípustné.

V Olomouci dne 2. listopadu 2011

Za správnost vyhotovení:
Jana Fuksíková



JUDr. Helena Myšková v.r.
předsedkyně senátu