



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Kateřiny Burešové a soudců JUDr. Tomáše Němce a Mgr. Kláry Hrobské ve věci

žalobkyně: **Obec Stratov**, IČ 0239828
sídlem Stratov 90, PSČ 289 22
zastoupená advokátem Mgr. Bc. Tomášem Kasalem, LL.M.
sídlem Kutnohorská 43, 280 02 Kolín I

proti
žalovanému: **Barbora Skálová**, narozená 6.7.1991
bytem Máchova 1114/8, 289 22 Lysá nad Labem
zastoupená advokátem JUDr. Ing. Bystríkem Bujanem
sídlem Pod Bruskou 136/6, 118 00 Praha 1

o určení vlastnického práva k nemovitosti, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Nymburce ze dne 15.11.2017, č.j. 5 C 218/2017-66,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 10 081,72 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího právního zástupce.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem soud I. stupně ve výroku I. určil, že žalobkyně je vlastníkem pozemků parc. č. 404/181 a parc. č. 404/188 v katastrálním území Stratov (dále jen „předmětné pozemky“). Ve výroku II. uložil žalované zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 22 281,22 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího právního zástupce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Pažitná

2. Soud I. stupě v odůvodnění svého rozsudku zejména uvedl, že žalobkyně se domáhala požadovaného určení na základě tvrzení, že dle kupní smlouvy ze dne 22.3.2013 prodala Pavlu Trykarovi, narozenému 22.11.1943 předmětné pozemky. Jmenovaný pak kupní smlouvou ze dne 11.3.2014 předmětné pozemky prodal žalované. Žalobkyně však zjistila, že jmenovaný Pavel Trykar nebyl k uvedeným právním úkonům (právním jednáním) způsobilý, protože rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 19.2.2013, č.j. 10 Nc 715/2012-67, který nabyl právní moci dne 4.4.2013, byl omezen ve způsobilosti k právním úkonům, a to tak, že je schopen hospodařit pouze z částkou do výše 100 Kč denně, k jiným právním úkonům způsobilý není. Z odůvodnění tohoto rozsudku vyplývá, že Pavel Trykar trpí předčasnou psychotickou demencí, jedná se o poruchu trvalou. Z uvedených důvodů považuje žalobkyně obě zmíněné kuní smlouvy za neplatné. Soud I. stupně nejdříve dospěl k závěru, že žalobkyně má na požadovaném určení právní zájem ve smyslu § 80 o.s.ř., protože tímto určením může dosáhnout změny zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Po provedeném dokazování pak soud I. stupně uzavřel, že Pavel Trykar uzavíral se žalobkyní kupní smlouvu ze dne 22.3.2013, v duševní poruše, která jej činila k tomuto právnímu úkonu neschopným. Tato kupní smlouva je proto dle § 38 odst. zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník - dále jen **obč. zák.**) absolutně nepatným právním úkonem. Ze stejného důvodu pak shledal soud I. stupně jako absolutně neplatnou i kupní smlouvu, kterou uzavíral Pavel Trykar se žalovanou dne 11.3.2014, a to za použití § 581 občanského zákoníku dle zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen **o.z.**). Pokud se pak žalovaná domáhala, aby byla zohledněna její dobrá víra v nabytí vlastnictví od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí, tuto námitku neshledal soud I. stupně jako důvodnou. Ať již byl požadavek ochrany této dobré víry vyjádřen pouze judikatorně za účinnosti obč. zák. nebo je nyní vyjádřen zákonem výslovně v § 984 odst.1 o.z., v daném případě se tato ochrana dobré víry nabyvatele vlastnického práva neuplatní za situace, kdy k převodu vlastnického práva na žalovanou došlo na základě absolutně neplatného právního jednání z důvodu nedostatku svéprávnosti prodávajícího Pavla Trykara.
3. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná v zákonné lhůtě odvolání. Namítla v něm především, se nesouhlasí s právním závěrem soudu I. stupně, že ochrana dobré víry vyplývající z materiální publicity se nevztahuje na právní jednání zdánlivá nebo neplatná. Tento názor převzal soud I. stupně pouze z komentáře nového občanského zákoníku, přičemž žádná judikatura Nejvyššího soudu k této otázce nebyla dosud publikována. Žalovaná je naopak toho názoru, že ochrana její dobré víry v zápis vlastnického práva prodávajícího v katastru nemovitostí by se měla vztahovat právě na takové případy, jako je tento, protože žalovaná nemohla při obvyklé opatrnosti rozpoznat omezenou způsobilost prodávajícího Pavla Trakar, navíc za situace, kdy kupní smlouvu uzavíral pouze zprostředkovaně na základě plné moci pro svého syna Jana Eduarda Trykara. Tuto nezpůsobilost Pavla Trykara by žalovaná nemohla zjistit ani zkoumáním předchozích nabývacích titulů k předmětným nemovitostem, když i žalobkyně tuto skutečnost zjistila pouze náhodou až na počátku roku 2016. Žalovaná má tedy za to, že v daném případě bylo na místě ochránit její dobrou víru v řádné nabytí vlastnického práva k předmětným nemovitostem danou její dobrou vírou ve správnost zápisu vlastnického práva jejího právního předchůdce v katastru nemovitostí, a to i proto, že v obecné rovině má tento právní předchůdce ve smluvním vztahu silnější postavení, když při uzavírání převodní smlouvy je mu spíše znám skutečný stav . Dle žalované pak je třeba novou úpravu materiální publicity v novém občanském zákoníku vztáhnout i na převody před datem jeho účinnosti (tzn. před 1.1.2014), a to s ohledem na přechodné ustanovení § 3064 o.z. . Žalovaná navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žaloba žalobkyně na určení vlastnického práva k předmětným pozemkům bude jako nedůvodná zamítnuta, nebo aby tento rozsudek zrušil a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení a doplnění dokazování k prokázání její dobré víry v řádnost nabytí vlastnického práva k těmto pozemkům.
4. Žalobkyně v písemném vyjádření k odvolání navrhla napadený rozsudek soudu I. stupně jako správný potvrdit. Pokud se žalovaná domáhá ochrany své dobré víry v řádné nabytí vlastnického práva k předmětným pozemkům, poukázala žalobkyně na korespondenci s tehdejší právní Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Pažitná

zástupkyní žalované, z níž plyne, že žalovaná byla o omezení způsobilosti k právním úkonům u Pavla Trykara informována ještě v době před provedením vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy ze dne 11.3.2014.

5. Odvolací soud poté, co dospěl k závěru, že odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou a že je přípustné, přezkoumal opětovně rozsudek soudu I. stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo (§ 212 a § 212 o.s.ř.), a dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné.
6. Po stránce procesní soud I. stupně správně uzavřel, že žalobkyně má na požadovaném určení neexistence naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o.s.ř., když na základě rozhodnutí v této věci by mohlo dojít ke změně zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí.
7. De názoru odvolacího soudu pak soud I. stupně provedl dokazování v míře dostatečné pro učinění všech podstatných skutkových zjištění a skutkových i právních závěrů. Zjištěné skutečnosti a z nich učiněné závěry pak považuje odvolací soud za správné. V tomto směru proto odvolací soud odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku se kterým se ztotožňuje. Odvolací soud souhlasí i s právním hodnocením soudu I. stupně.
8. *Podle § 3028 odst.1 až 3 o.z.: Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti (odst.1). Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů (odst.2). Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti (odst.3).*
9. *Podle § 38 odst. 1 a 2 obč. zák.: Neplatný je právní úkon, pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům (odst. 1). Rovněž je neplatný právní úkon osoby jednající v duševní poruše, která ji činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou (odst.2).*
10. *Podle § 581 o.z.: Není-li osoba plně svéprávná, je neplatné právní jednání, ke kterému není způsobilá. Neplatné je i právní jednání osoby jednající v duševní poruše, která ji činí neschopnou právně jednat.*
11. *Podle § 984 odst. 1 o.z.: Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*
12. Odvolací soud se ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že kupní smlouva uzavřená mezi žalobkyní a Pavlem Trykarem dne 22.3.2013 je smlouvou absolutně neplatnou dle § 38 odst. 2 obč. zák. (ve spojení s § 3028 odst.2 o.z.), když v řízení bylo prokázáno, že Pavel Trykar v době uzavírání této smlouvy nebyl k tomuto úkonu právně způsobilý, respektive jednal v trvalé duševní poruše, která jej činila k tomuto právnímu úkonu neschopným. Tato kupní smlouva tedy nezaložila žádné obligační účinky a nemohla nabýt ani věcně právních účinků. Odvolací soud se pak ztotožňuje i s právním závěrem soudu I. stupně, že ze stejných důvodů, a to za použití § 581 o.z, je absolutně neplatnou i kupní smlouva o prodeji předmětných pozemků, kterou dne 11.3.2014 uzavřel Pavel Trykar se žalovanou, a tedy ani tato smlouva žádné obligační účinky a potažmo věcně právní účinky založit nemohla. Správně pak soud I. stupně uzavřel, že v daném případě nelze přihlídnout k tvrzené dobré víře žalované ve správnost zápisu vlastnického práva prodávajícího Pavla Trykara v katastru nemovitostí, ať by se jednalo o uplatnění judikатурních závěrů k této otázce vztahujících se k právní úpravě účinné do 31.12.2013 nebo o uplatnění pozitivní právní úpravy této otázky dle § 984 odst. 1 občanského zákoníku účinného od 1.1.2014. Dobrá víra totiž ve smyslu uvedených judikатурních závěrů či uvedené pozitivní právní úpravy chrání kupujícího jen co se týče správnosti zápisu vlastnického práva prodávajícího v katastru nemovitostí, nechrání ho však před důsledky neplatnosti kupní smlouvy po nedostatek právní způsobilosti prodávajícího disponovat s předmětem prodeje dle § 38 odst. 1 obč. zák. nebo dle §

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Pažitná

581 o.z. . Na tomto místě je pak možno podotknout, že, jak se podává z obsahu plné moci, kterou měl dne 28.11.2013 Pavel Trykar udělit svému synu Janu Eduardu Trykarovi zmocnění uzavřít ze něj kupní smlouvu na prodej předmětných nemovitostí (tento důkaz byl již proveden soudem I. stupně), k platnému zmocnění na základě této plné moci nedošlo, protože i tento právní úkon je třeba považovat za absolutně neplatný dle § 38 odst. 1 obč. zák., a to opět z důvodu právní nezpůsobilosti Pavla Trykara takovýto právní úkon učinit. Posuzovanou kupní smlouvu, jež měla být uzavřena mezi Pavlem Trykarem a žalovanou dne 22.3.2014, je proto možno považovat i za nicotný právní úkon, který nezaložil žádné právní účinky, a to pro nedostatek projevené vůle ze strany označeného prodávajícího Pavla Trykara (podle současné právní úpravy by šlo o zdánlivé právní jednání ve smyslu § 551 o.z.). Ani tato právní vada posuzované kupní smlouvy by pak nemohla být zhojena poukazem na dobrou víru žalované ve správnost zápisu vlastnického práva prodávajícího v katastru nemovitostí. Soud I. stupně proto správně dospěl k závěru, že v důsledku absolutní neplatnosti obou zmíněných kupních smluv došlo k obnovení právního stavu, kdy vlastníkem předmětných pozemků je žalobkyně. Soud I. stupně proto správně žalobě na určení vlastnického práva žalobkyně k předmětným pozemkům vyhověl.

13. Z podaných důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně ve výroku I. jako věcně správný potvrdil (§ 219 o.s.ř.), stejně i ve výroku II. s poukazem na jeho správné odůvodnění.
14. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst.1 ve spojení s § 142 odst.1 o.s.ř. . Žalobkyně byla v odvolacím řízení zcela úspěšná, má proto vůči žalované právo na náhradu nákladů řízení za právní zastoupení advokátem v rozsahu dvou úkonů právní služby po 3 100 Kč (§ 9 odst.4 bod b) vyhlášky č. 177/1996b Sb.) za sepsání písemného vyjádření k odvolání a za účast u ústního jednání odvolacího soudu, dvou režijních paušálů po 300 Kč (§ 13 odst.3 zmíněné vyhlášky), dále v rozsahu náhrady za promeškaný čas za osm půlhodin po 100,-Kč (§ 14 zmíněné vyhlášky) a dále v rozsahu náhrady jízdného osobním automobilem (§ 13 odst.4 zmíněné vyhlášky) na trase Kolín – Praha a zpět – 60 km při výši paušální náhrady za jeden kilometr v částce celkem 6,10 Kč, to vše pak povýšeno o DPH ve výši 21%. Celkem tak výše této náhrady nákladů činí částku 10 081,72 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení prostřednictvím Okresního soudu v Nymburce k Nejvyššímu soudu ČR, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 4. dubna 2018

JUDr. Kateřina Burešová, v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Pažitná