



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zdeňky Táborské a soudkyň JUDR. Lenky Severové a JUDr. Radmily Baďurové v právní věci žalobce **Bonus Pactum s.r.o.**, se sídlem Praha 3, Domažlická 1256/1, IČ: 28451643, zastoupeného Mgr. Josefem Tobiáškem, advokátem se sídlem Krnov, Hlavní náměstí 1a, proti žalované **J. M.**, nar. XXX, bytem XXX, o **vyklizení nemovitosti**, k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Bruntále – pobočka v Krnově ze dne 14.5.2012, č. j. 19C 114/2011- 43,

t a k t o:

I. Rozsudek okresního soudu **se** v napadené části, tj. v odstavcích I., III. výroku, **potvrzuje.**

II. Žalobce je povinen zaplatit žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 184,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d ň ě n í:

Napadeným rozsudkem soud I. stupně žalobu o vyklizení domu č.p. XXX na p.č. XXX v KÚ XXX – XXX, zamítl. Návrh žalované na přerušení řízení zamítl.

O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Soud I. stupně po provedeném dokazování vyšel ze zjištění, že žalovaná uzavřela se společností Lesy Morava s.r.o. dne 10.12.2010 kupní smlouvu, jejímž předmětem byly nemovitosti v katastrálním území XXX – XXX, a to dům č.p. XXX na p.č. XXX, p.č. XXX. Kupní cena byla dohodnuta částkou 800.000,- Kč. Vklad vlastnického práva byl zapsán s účinky k 15.12.2010. Žalovaná uzavřela kupní smlouvu s úmyslem půjčit si peníze na podnikání, které měla provozovat s R. D., S. Č. a M. K., kteří za tímto účelem oslovili žalovanou, aby zajistila prostřednictvím svých nemovitostí prostředky na podnikání. R. D., M. K. zajistili zájemce o koupi nemovitostí, a to společnost Lesy Morava s.r.o., zastoupenou jednatelem N. N.. Žalovaná byla připravena uzavřít smlouvu o půjčce nikoliv smlouvu kupní. Následně žalovaná kupní smlouvu podepsala. Věc vyšetřuje Policie ČR KŘP MS kraje ÚO Bruntál, vedena je pod č.j. KRPT-7092/TČ-2011-070181. Žalobce uzavřel s Lesy Morava s.r.o. dne 4.11.2011 kupní smlouvu, na základě které měl nabýt vlastnictví k nemovitostem, dle kupní smlouvy uzavřené mezi Lesy Morava s.r.o. a žalovanou.

Po těchto zjištěních okresní soud žalobu zamítl. Kupní smlouva vykazuje z obsahového hlediska znaky nepřipustného ujednání o propadné zástavě dle § 169 písm. e) o.z., je proto dle § 39 o.z. absolutně neplatná. Pokud došlo k uzavření další kupní smlouvy týkající se předmětných nemovitostí mezi Lesy Morava s.r.o. a žalobcem, soud žalobu pro nedostatek věcné aktivní legitimace zamítá. Námitku žalobce, týkající se dobré víry žalobce jako kupujícího, považuje soud za právně irelevantní.

Proti tomuto rozsudku podal včasné odvolání žalobce. Podané odvolání zaměřil do odstavce I. výroku, kterým byla žaloba zamítnuta a domáhal se jeho změny – rozhodnutí dle žaloby. Namítal, že žalobce zakoupil předmětnou nemovitost od předchozího vlastníka – společnost Lesy Morava s.r.o. v dobré víře, vlastnické právo k nemovitostem nebylo nijak omezeno ani zpochybňováno. Důvodem proč žalobce nemovitost koupil, je jeho záměr nemovitost opravit a pronajímat. V této souvislosti poukazyval na Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 165/11-1 ze dne 11.5.2011. Žalobci svědčí dobrá víra a nenesou žádný podíl odpovědnosti za neplatné smlouvy uzavřené mezi právním předchůdcem žalobce a žalovanou. Za stavu, kdy žalovaná netvrdí, že je vlastníkem nemovitostí a v katastru nemovitostí je žalobce zapsán jako výlučný vlastník nemovitostí, nelze učinit závěr o tom, že žalobce nemá aktivní věcnou legitimaci v tomto řízení.

Žalovaná navrhla potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného. Kupní smlouva byla organizovaným podvrhem ze strany pana N. a R. D.. Ve věci bylo podáno trestní oznámení, věc nebyla doposud skončena.

V důsledku podaného odvolání přezkoumal odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v části odvoláním žalobce dotčené, tj. v odstavci I. výroku, kterým byla žaloba zamítnuta a v souvisejícím odstavci III. výroku o náhradě nákladů řízení (§ 206, § 212 o.s.ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

Soud I. stupně provedl v řízení dostačující dokazování, skutková zjištění, která učinil, považuje odvolací soud za správná, tato přijímá a v podrobnostech na ně odkazuje.

Odvolací soud se rovněž ztotožňuje s právním posouzením věci.

Dle ustanovení § 126 odst. 1 o.z. vlastník má právo na ochranu proti, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

V posuzované věci závěr soudu, který žalobu zamítl, se odvíjí od přijatého závěru, že kupní smlouva, kterou žalovaná uzavřena se společností Lesy Morava s.r.o. je smlouvou absolutně neplatnou dle ustanovení § 39 o.z., neboť smlouva vykazuje znaky nepřijatelného ujednání o propadné zástavě, takové ujednání je v rozporu s účelem zástavního práva, neboť obchází ustanovení § 152 o.z. S názorem soudu I. stupně se odvolací soud ztotožňuje.

Úkolem odvolacího soudu bylo proto vyřešit, zda je správný závěr soudu, který žalobu pro nedostatek aktivní legitimace žalobce zamítl poté, když odmítl námitku žalobce – nabyvatele práva k nemovitostem s vysloveným právním názorem, že námitka žalobce, vztahující se k dobré víře, je právně irelevantní.

Otázkou posouzení dobré víry při nabytí nemovitosti od nevladníka, se zabýval Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích, např. rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 1587/2011 ze dne 26.9.2012, 30 Cdo 2367/2012 ze dne 30.8.2012, rovněž Ústavní soud ve svém Nálezu II. ÚS 165/11 ze dne 11.5.2011.

Z hlediska skutkového stavu bylo v řízení prokázáno, že 10.12.2012 uzavřela žalovaná kupní smlouvu o prodeji předmětných nemovitostí se společností Lesy Morava s.r.o. Lesy Morava s.r.o. uzavřela následně kupní smlouvu o prodeji předmětných nemovitostí s Bonus Pactum s.r.o. dne 4.11.2011. Námitka žalobce (odvolatele), který do řízení vstoupil na základě rozhodnutí okresní soudu poté, kdy soud rozhodl dle ustanovení § 107a o.s.ř. se odvíjí od přijatého názoru, že nabytí nemovitosti od původního vlastníka (Lesy Morava s.r.o.), při uzavření kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí. V daném případě tak žalobce odvíjí svou dobrou víru toliko z údajů uvedených v katastru nemovitostí, netvrdí, že by byly splněny podmínky pro vydržení věci a odvolací soud proto nemá důvod odchýlit se od stávající judikatury Nejvyššího soudu, že nikdo nemůže převést více práv, než má, tudíž že ten, kdo jednal v dobré víře může nabyt (mimo institut vydržení, případně v situaci předvídanou v § 486 o.z. – nabytí o nepravého dědice), což rovněž není daný případ, vlastnické právo věci od nevladníka. Pokud je kupní smlouva o prodeji nemovitostí uzavřena mezi Lesy Morava s.r.o. a žalovanou absolutně neplatná, nemohl se kupující – Lesy Morava s.r.o. stát vlastníkem předmětných věcí a nemohl je ani převést do vlastnictví subjektu Bonus Pactum s.r.o. – žalobce (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 544/2012 ze dne 27.3.2012). I Ústavní soud ve věci sp. zn. I ÚS 2016/10 přistoupil k vydání usnesení, ve kterém přisvědčil dosavadní judikatuře Nejvyššího soudu při aplikaci zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv než sám má, odkázal na rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 9.12.2009, sp.zn. 31 Odo 1426/2006). (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.9.2012 sp. zn. 30 Cdo 1577/2011). Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne

28.7.2003 sp. zn. 22 Cdo 1836/2002 odůvodnil a formuloval právní závěr, že „od nevlastníka nelze nabýt vlastnictví k nemovitosti, i když nabyvatel vychází ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce, který vlastníkem není, za vlastníka této nemovitosti“. K tomuto rozhodnutí se Nejvyšší soud přihlásil ve svém rozhodnutí ze dne 24.3.2009 sp. zn. 30 Cdo 57/2008. Odvolatel argumentuje Nálezem Ústavního soudu II. ÚS 165/11 ze dne 11.5.2011, ve kterém se Ústavní soud zabýval otázkou posouzení dobré víry při nabytí nemovitosti od nevlastníka. Ústavní soud v tomto Nálezu však vytykal obecným soudům skutečnost, že se důkladně nezabývaly stěžovatelovou dobrou vírou, a to s ohledem na všechny okolnosti nabytí předmětných nemovitostí stěžovatelem. Věc posuzovaná Ústavním soudem však byla specifická, a to dobou, po kterou stěžovatel nemovitosti užíval, částkou zhodnocení předmětných nemovitostí i otázkou způsobu nabytí nemovitostí. Tyto skutečnosti však v řízení tvrzeny nebyly a nelze proto Nález Ústavního soudu aplikovat na danou věc.

Předmětem řízení je žaloba, kterou se žalobce domáhá vyklizení žalované z předmětných nemovitostí. Jedná se o žalobu na ochranu vlastnického práva (§ 126 odst. 1 o.z.). Pro přijatý právní názor odvolacího soudu, že žalobce nemůže být vlastníkem věci, je správný závěr okresního soudu, který žalobu žalobce pro nedostatek věcné aktivní legitimace zamítl.

Z výše uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně v části odvoláním žalobcem dotčené jako věcně správný potvrdil, neboť okresní soud nepochybil ani ve výroku o náhradě nákladů řízení.

O náhradě nákladů odvolacího řízení bude rozhodnuto dle ustanovení § 224 odst. 1 o.s.ř. za použití ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalovaná byla v odvolacím řízení procesně úspěšná, žalované proto byly přiznány náklady odvolacího řízení, představující cestovné v částce 184,- Kč; náklady odvolacího řízení byl žalobce zavázán zaplatit žalované ve lhůtě dané ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř. – do tří dnů od právní moci rozsudku.

P o u č e n í: Proti tomuto rozhodnutí **není dovolání přípustné**, ledaže že na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu prostřednictvím okresního soudu v Bruntále - pobočka v Krnově, dospěl odvolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Ostravě dne 29.11.2012

Za správnost vyhotovení:
Eva Gergišáková

JUDr. Zdeňka Táborská v.r.
předsedkyně senátu