

Spor o určení vlastnického práva k lesním pozemkům

V posuzovaném případě se jednalo o lesní pozemky, které byly prodány Lesy České republiky do vlastnictví kupujících - žalovaní, přičemž později byl na tyto pozemky vznesen restituční nárok oprávněnými osobami-žalobkyněmi a) J. B. a b) P. I. Žalobkyně neurčitým vymezením pozemků v restituční žádosti přispěly k tomu, že Lesy České republiky, s. p., které o uplatnění nároku na restituci nevěděly a převedly v roce 2000 lesní pozemky na dobrověrné nabyvatele.

Žalobkyně byly chráněny ustanovením § 5 odst. 3 zákona o půdě, ve kterém se uvádí: *„Povinná osoba je povinna s nemovitostmi až do jejich vydání oprávněné osobě nakládat s péčí řádného hospodáře, ode dne účinnosti tohoto zákona nemůže tyto věci, jejich součásti a příslušenství převést do vlastnictví jiného. Takové právní úkony jsou neplatné.“*

Ve skutečnosti k převodu práva nedošlo, a žalobkyně měly deset let na to, aby své právo na restituci proti nabyvatelům v průběhu vydržecí doby ubránily. Ve skutečnosti totiž (vzhledem neplatnosti převodu) vlastníkem pozemků byl i nadále stát, a ten (resp. státní podnik) byl i povinnou osobou. Lesy České republiky i kupující však vycházeli ze stavu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí a z realizovaných vkladů; měli též k dispozici negativní lustrační osvědčení Pozemkového úřadu z roku 1996 a 1999 (tj. osvědčení o tom, že na pozemky nebyl uplatněn restituční nárok).

Žaloba

Žalobkyně podaly u soudu prvního stupně Okresní soud Praha-západ žalobu o určení vlastnického práva k předmětným pozemkům proti žalovaným - 11 subjektům, které měly předmětné pozemky ve vlastnictví. Uvedly, že jsou na základě rozsudku Okresního soudu Praha-západ ze dne 26. 5. 2015, č. j. 18 C 352/2014-116, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 28. 7. 2016, č. j. 28 Co 253/2016-199, každá v rozsahu id. ½ spoluvlastnicemi předmětných pozemků. Oba uvedené rozsudky byly vydány v restitučním řízení a nabyly právní mocí dne 26. 8. 2016; jako povinná osoba v řízení vystupoval státní podnik Lesy České republiky.

Příslušný katastrální úřad však následně odmítl provést vklad vlastnického práva žalobkyň k předmětným pozemkům do

katastru nemovitostí, neboť uvedené restituční rozsudky nejsou závazné pro osoby, které nebyly účastníky restitučního řízení, a jejichž vlastnické právo k předmětným pozemkům bylo v katastru nemovitostí zapsáno (tedy pro žalované).

Žalovaní namítali, že nabyli vlastnické právo k předmětným pozemkům vydržením, neboť byli (resp. jejich právní předchůdci byli) při nabytí pozemků i po celou dobu, co je drželi, v dobré víře, že jsou jejich vlastníky.

Okresní soud Praha-západ („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 28. 1. 2022, č. j. 13 C 425/2018-765, **zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhaly, aby soud určil, že jsou každá v rozsahu id. ½ spoluvlastnicemi pozemků parc. č. XY.** Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že dne 29. 6. 2000 byly mezi Lesy České republiky, s. p., jako prodávajícím, a právními předchůdci žalovaných, jako kupujícími, uzavřeny kupní smlouvy, na základě kterých prodávající postupně převedl do vlastnictví kupujících předmětné pozemky (resp. pozemky, z nichž se některé předmětné pozemky v následujících letech oddělily).

Následnými převody, resp. přechody vlastnického práva na právní nástupce se předmětné pozemky v jejich nynější parcelní podobě dostaly do vlastnictví žalovaných. Soud prvního stupně na výše uvedené smlouvy uzavřené dne 29. 6. 2000 aplikoval tzv. blokační ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“), a dospěl k závěru o absolutní neplatnosti uvedených převodních smluv. A to přesto, že restituční nárok žalobkyň nebyl v té době dostatečně konkretizován na to, aby z něj bylo možné dovodit, že se vztahuje i na předmětné pozemky.

Soud prvního stupně se nicméně po citaci nálezu Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12, řešil otázku, zda právní předchůdci žalovaných, mohli jako dobrověrní nabyvatelé, jednající v důvěře ve správnost zápisu práva v katastru nemovitostí, nabýt vlastnické právo k předmětným pozemkům (v jejich tehdejší parcelní podobě), a dospěl k závěru, že se tak stalo.

Soud prvního stupně se též zabýval otázkou možného vydržení předmětných pozemků, a uvedl, že vlastnické právo k nim žalovaní či již jejich právní předchůdci již před vydáním restitučních rozsudků vydrželi, jelikož dospěl k závěru, že všichni žalovaní a jejich právní předchůdci po celou dobu od roku 2000 předmětné pozemky drželi, přičemž byli i po celou dobu až do 23. 1. 2013 v dobré víře, že vlastníky skutečně jsou, jelikož první

relevantní pochybnost o své držbě mohli mít právě až ode dne 23. 1. 2013.

Po odvolání žalobkyň věc rozhodoval Krajský soud v Praze („odvolací soud“) a ten rozsudkem ze dne 2. 7. 2022, č. j. 20 Co 97/2022-830, rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil.

Odvolací soud dospěl k tomu, že žalovaní vlastnické právo k předmětným pozemkům, ať už samostatně či se započtením doby držby svých právních předchůdců, vydrželi podle § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Odvolací soud konstatoval, že žalobkyně uplatnily restituční nárok nejprve zcela obecně, sporné pozemky do něj výslovně nezahrnuly, ačkoliv vzhledem k jejich rozloze a hodnotě bylo třeba při zachování obvyklé opatrnosti takovou konkretizaci požadovat. Tu provedly až v roce 2005, tedy 5 let poté, co Lesy České republiky, s. p., pozemky převedly na dobromyslné nabyvatele. I když podle judikatury k uplatnění restitučního nároku postačí jeho obecnější formulace s tím, že ke konkretizaci může dojít později, vystavuje se oprávněná osoba riziku, že ani osoba povinná, ani třetí osoby nebudou o restitučním nároku vědět a v dobré víře převedou a nabudou dotčené pozemky.

Zatímco povinná osoba i žalovaní (jejich předchůdci) udělali vše pro to, aby zjistili, zda na pozemky nebyl uplatněn restituční nárok, žalobkyně byly pasivní, ačkoliv měly vědomost o skutečnostech nasvědčujících držbě pozemků třetími osobami. Ještě v říjnu 2004 na vydání předmětných pozemků netrvaly a chtěly za ně náhradní pozemky s vědomím, že předmětné pozemky „jsou zčásti v majetku fyzických osob.“

Naproti tomu Lesy České republiky i kupující vycházeli ze stavu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí a z realizovaných vkladů; měli též k dispozici negativní lustrační osvědčení Pozemkového úřadu z roku 1996 a 1999 (tj. osvědčení o tom, že na pozemky nebyl uplatněn restituční nárok).

Byly to výlučně žalobkyně, které řádně nevymezily v restituční žádosti sporné pozemky a poté, ač věděly, že jsou „v majetku“, resp. držbě dalších osob, nic pro zajištění svého nároku nepodnikly, a tím vyvolaly omyl žalovaných a umožnily uplynutí vydržecí doby. Na jedné straně je tedy jejich neopatrné až nedbalé jednání, na straně druhé pak opatrnost žalovaných, kteří učinili vše potřebné k ověření, že na pozemky restituční nárok uplatněn nebyl.

První vědomost o restitučním nároku žalobkyň ve vztahu k předmětným pozemkům mohli žalovaní (či jejich předchůdci) získat nejdříve v lednu 2013, kdy desetiletá vydržecí doba již uplynula

(v červnu 2010), ať již přímo nebo se započtením doby dobrověrných předchůdců.

Proti rozsudku odvolacího soudu podaly žalobkyně (dále též „dovolatelky“) dovolání.

Nejvyšší soud (NS)

Podle NS je dovolatel povinen jasně vymezit relevantní rozhodovací praxi Nejvyššího soudu a uvést, v čem se odvolací soud odchýlil od této relevantní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu či v čem je tato praxe rozporná nebo v čem je třeba ji změnit, případně že jde o právní otázku Nejvyšším soudem dosud nevyřešenou. Případně lze přípustnost dovolání podle okolností vymezit i odkazem na relevantní rozhodovací činnost Ústavního soudu.

NS konstatoval, že v průběhu řízení nebyla samotná držba řádně zpochybněna, žalobkyně ji nepopíraly; z neurčité poznámky v odvolání žalobkyň není jasné, zda se týká jen „prosté“ držby či držby oprávněné (kvalifikované). V dovolání se žalobkyně omezily na prosté popírání oprávněné držby, aniž by uvedly jakékoliv okolnosti, které by ji zpochybňovaly. Bylo přitom na nich, aby dobrou víru jako předpoklad vydržení popřely a navrhly ke svému tvrzení důkazy; dobrá víra se totiž presumuje (viz § 7 ve spojení s § 3030 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

NS poukázal na to, že podle odvolacího soudu žalovaní „pozemky pak následně udržovali (vyčistili, vyňali z plnění funkcí lesa, oplotili apod.) a užívali jako vlastní“. Jde o skutkové zjištění postačující spolu s tím, že žalobci měli vzhledem ke všem okolnostem omluvitelně za to, že jsou vlastníky pozemků, k závěru o oprávněné držbě.

Podle NS jsou tak rozhodnutí vydaná v restitučním řízení závazná jen pro jeho účastníky; vlastnictví tak ve prospěch oprávněné osoby nemůže pozbyt někdo, kdo účastníkem řízení nebyl. Nebyl-li skutečný vlastník účastníkem řízení, nemůže výrok rozhodnutí založit na jeho úkor ani vlastnictví oprávněné osoby; vlastníkem zůstává ten, kdo jím skutečně byl v době rozhodnutí soudu.

Žalobkyně tak nezachovaly běžnou (normální) opatrnost, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat. Za těchto okolností vyplývá upřednostnění vydržení pozemků před jejich restitucí i z mimořádné povahy této věci.

NS konstatoval, že závěry odvolacího soudu učiněné na základě konkrétních skutkových zjištění tak nejsou v rozporu s konstantní judikaturou Ústavního soudu ani Nejvyššího soudu; není ani důvod odchýlit se od dosavadní judikatury. Řešení

přijaté odvolacím soudem vychází i z judikatury Ústavního soudu a Nejvyššího soudu, nejde tedy o otázky dosud neřešené.

Nejvyšší soud neshledal dovolání žalobkyň přípustným a podle § 243c odst. 1 o. s. ř. je odmítl.

Právní věta

Rozhodnutí vydaná v restitučním řízení jsou závazná jen pro jeho účastníky; vlastnictví tak ve prospěch oprávněné osoby nemůže pozbyt někdo, kdo účastníkem řízení nebyl. Nebyl-li skutečný vlastník účastníkem řízení, nemůže výrok rozhodnutí založit na jeho úkor ani vlastnictví oprávněné osoby; vlastníkem zůstává ten, kdo jím skutečně byl v době rozhodnutí soudu.

Upřednostnění vydržení pozemků před jejich restitucí vyplývá z mimořádné povahy věci. Preference vlastnického práva nabyvatele převedeného majetku, popř. prolomení blokace z důvodu vydržení, je možná pouze ve výjimečném případě. Takové mimořádné okolnosti v dané věci nastaly.

Ústavní stížnost

Stěžovatelky a) J. B. a b) P. I. podaly proti Usnesení nejvyššího soudu ústavní stížnost.

Ústavní soud

Ústavní soud konstatoval, že Nejvyšší soud se vypořádal se všemi stěžovatelkami položenými otázkami, které předložily rovněž k posouzení Ústavnímu soudu. Zejména se jedná o otázku vydržení předmětných pozemků - zde Nejvyšší soud dospěl k závěru, že soudy vycházely ze skutkových zjištění, z nichž plyne, že vedlejší účastníci držiteli skutečně byli, neboť oni či jejich předchůdci předmětné pozemky od Lesů ČR (a někteří i mezi sebou později) koupili a zaplatili řádně kupní cenu.

Tomu odpovídaly i provedené zápisy do katastru nemovitostí. Předmětné pozemky pak následně udržovali (vyčistili, vyňali z plnění funkcí lesa, oplotili apod.) a užívali jako vlastní, bez odůvodněných pochybností. V průběhu řízení též samotná držba řádně zpochybněna nebyla a stěžovatelky ji nepopíraly. Stěžovatelky se omezily na prosté popírání oprávněné držby, aniž by uvedly jakékoliv okolnosti, které by ji zpochybňovaly. Bylo přitom na nich, aby dobrou víru jako předpoklad vydržení popřely a navrhly ke svému tvrzení důkazy; dobrá víra se totiž presumuje.

To, že k převodu došlo, mohly stěžovatelky zjistit z katastru nemovitostí a ostatně o tom podle zjištění soudů i věděly, avšak zůstaly pasivní. V roce 2010 uběhla vydržecí doba a vedlejší

účastníci (příp. jejich předchůdci) nabyli originárně vlastnické právo vydržením, které zákon, na rozdíl od smluvních převodů, výslovně nevylučuje.

Stěžovatelky tak nezachovaly běžnou (normální) opatrnost, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat. Za těchto okolností vyplývá **upřednostnění vydržení pozemků před jejich restitucí i z mimořádné povahy této věci.**

Ústavní soud ústavní stížnost mimo ústní jednání bez přítomnosti účastníků odmítl jako návrh zjevně neopodstatněný podle § 43 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu.