

ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

BOROVANSKÉHO 2220/11 • 155 00 PRAHA 5
TELEFON +420604/169198 • EMAIL PODATELNA@UPAV.ORG

Stanovisko Ústavu práva a právní vědy

LL/upav_JES_rd/2005/09

Právní nálezh ve věci

Posouzení Smlouvy o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu občanů – stavebníkovi a omezení převodu nemovitosti ve vztahu k promlčení nároku na vrácení státního příspěvku

I.

Ústav práva a právní vědy obdržel dne 09. 08. 2005 dokumentaci vztahující se k právnímu případu tzv. „Smlouvy o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu občanů – stavebníkovi a omezení převodu nemovitosti“ uzavřenou v režimu příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném a účinném znění.

Za účelem posouzení uvedeného právního případu byla Ústavu předložena následující dokumentace, která se vztahuje k posuzovanému případu a je relevantní z hlediska jeho řešení:

1. Smlouva o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu občanů – stavebníkovi a omezení převodu nemovitosti
2. Přípis Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ze dne 13. 04. 2005 doručený manželům Šmídovým
3. veřejně publikované stanovisko právního zástupce Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových JUDr. Jana Kopeckého vztahující se k působnosti a pravomoci Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ve věcech vymáhání pohledávek z bytové výstavby.

Výchozím bodem dokumentace pro posouzení daného případu je přípis Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále také „Úřad“) ze dne 13. 04. 2005 doručený manželům Šmídovým, jehož obsahem je žádost, resp. výzva Úřadu manželům Šmídovým k vrácení částky ve výši 70.000,- Kč, a to z důvodu údajného porušení podmínek stanovených ve Smlouvě o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu občanů – stavebníkovi a omezení převodu nemovitosti.

Jak se uvádí v předmětném přípisu, dne 21. 06. 1991 byla mezi manželi Šmídovými (dále také „příjemce příspěvku“) a Okresním úřadem Rakovník uzavřena výše uvedená smlouva, na jejímž základě byl ze strany státu poskytnut příjemci příspěvku státní příspěvek na

ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

BOROVANSKÉHO 2220/11 • 155 00 PRAHA 5
TELEFON +420604/169198 • EMAIL PODATELNA@UPAV.ORG

individuální bytovou výstavbu ve výši 70.000,- Kč, a to *in concreto* na výstavbu rodinného domku v katastrálním území Jesenice.

Uvedený přípis, doručený Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, který vstoupil jako státem zřízený specializovaný útvar ze zákona do právního postavení státních organizací a organizačních složek státu, dále obsahuje jako důvod vrácení částky ve shora uvedené výši tvrzení, že „v bodě 4. této smlouvy jste se mimo jiné zavázali rodinný domek po dobu 10 let od uzavření smlouvy o poskytnutí státního příspěvku, nejméně však 8 let od kolaudace, užívat k trvalému bydlení“.

II.

Úřad v uvedeném přípisu dále konstatuje, že užívání předmětné nemovitosti, na jejíž výstavbu byl státem poskytnut příspěvek, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j.: 778/21 vydaným Obecním úřadem Jesenice dne 25. 04. 2001, které nabylo právní moci dne 18. 05. 2001.

Důvodem pro vrácení předmětného státního příspěvku je potom podle názoru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, že vzhledem k tomu, že podle sdělení obecního úřadu Jesenice není místem trvalého pobytu příjemce příspěvku předmětná novostavba, znamená tato skutečnost, že příjemce příspěvku porušil Smlouvu o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu občanu (dále také „předmětná smlouva“ nebo „smlouva“).

Relevantními ustanoveními smlouvy vztahujícími se k uvedenému případu je ustanovení bodu 4. předmětné smlouvy, kde se stanoví, že „občan se zavazuje výstavbu provést v souladu s platným stavebním povolením tak, aby byly splněny podmínky ustanovení § 16 písm. b) vyhlášky, a dokončit ji tak, aby kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci nejpozději do 10 let ode dne uzavření této smlouvy. Dále se zavazují rodinný domek po dobu 10 let od uzavření smlouvy o poskytnutí státního příspěvku, nejméně však 8 let od kolaudace, nepřevádět na jiného bez souhlasu národního výboru a do uplynutí této doby jej užívat k trvalému bydlení“.

V bodě 5. předmětné smlouvy je potom stanoveno „sankční instrumentarium“ pro případ porušení smlouvy ze strany příjemce příspěvku, když se zde explicitně stanoví, že pro případ vzniku povinnosti vrátit státní příspěvek při nedodržení některé z podmínek v odstavci 3 a 4 předmětné smlouvy na sebe bere příjemce příspěvku s právními účinky i pro dědice povinnost podle § 58 a násl. obč. zák., že nepřevéde svou nemovitost bez souhlasu národního výboru na jiného, dokud státní příspěvek nevrátí.

Ze shora předložené dokumentace vzal Ústav za prokázané, že dne 21. 06. 1991 byla mezi smluvními stranami, kdy na jedné straně smlouvy vystupoval Příjemce příspěvku a na druhé straně smlouvy jako poskytovatel příspěvku stát reprezentovaný v rozhodné době Okresním úřadem Rakovník, uzavřena smlouva, na jejímž základě došlo k poskytnutí finančního příspěvku ve výši 70.000,- Kč.

ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

BOROVANSKÉHO 2220/11 • 155 00 PRAHA 5
TELEFON +420604/169198 • EMAIL PODATELNA@UPAV.ORG

Uvedená smlouva je podle názoru Ústavu z hlediska práva platného v době svého uzavření platná a je platná rovněž z hlediska platné právní úpravy, když splňuje jak formální náležitosti kladené zákonem na smluvní typ tzv. *inominátního (nepojmenovaného) kontraktu*, mezi které předložená smlouva patří, tak – s výhradou některých níže uvedených ustanovení – splňuje podmínky platně uzavřeného právního úkonu i ve smyslu ust. § 34 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“).

Dále je nepochybné a mezi smluvními stranami nerozporné, že užívání rodinného domku příjemcem příspěvku bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j.: 778/21 vydaným Obecním úřadem Jesenice dne 25. 04. 2001, které nabylo právní moci dne 18. 05. 2001.

Ve vztahu k otázce kladené zadavatelem tohoto právního rozboru, tedy zda lze ve vztahu ke shora uvedeným skutečnostem usuzovat v relaci k bodu 4. předmětné smlouvy na to, že nárok státu na vrácení státního příspěvku se promlčel, neboť uplynula doba (lhůta) 10 let stanovená v dotčeném ustanovení bodu 4. smlouvy, lze podle názoru Ústavu konstatovat následující.

Ústav je názoru, že z gramatického výkladu ustanovení čl. 4 předmětné smlouvy, o jehož výklad se v posuzovaném případě zejména jedná, plynou následující závěry:

1 - Příjemce příspěvku se smlouvou zavázal provést výstavbu rodinného domku v souladu s platným stavebním povolením tak, aby byly splněny podmínky ustanovení § 16 písm. b) vyhlášky,

Uvedená podmínka byla splněna a ani jedna ze smluvních stran se jejího nesplnění nedovolává, a proto k ní nebude dále přihlíženo.

2 - Příjemce příspěvku se smlouvou dále zavázal dokončit ji (rozuměj: „výstavbu rodinného domku“, pozn. aut.) tak, aby kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci nejpozději do 10 let ode dne uzavření této smlouvy.

Jak bylo již konstatováno shora, ani tato podmínka, resp. její splnění, nečiní mezi stranami smlouvy problémy, neboť obě strany smlouvy jsou zajedno v tom, že užívání rodinného domku příjemcem příspěvku bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím vydaným Obecním úřadem XY dne 25. 04. 2001, které nabylo právní moci dne 18.05.2001, jak plyne přímo z přípisu Úřadu doručeného příjemci příspěvku z dubna t.r.

3 - Příjemce příspěvku se smlouvou dále zavázal rodinný domek po dobu 10 let od uzavření smlouvy o poskytnutí státního příspěvku, nejméně však 8 let od kolaudace, nepřevádět na jiného bez souhlasu národního výboru a do uplynutí této doby jej užívat k trvalému bydlení.

Ve vztahu ke splnění či nesplnění této podmínky je podle názoru Ústavu rozhodné určení časového okamžiku vztahujícího se k počátku běhu uvedených lhůt, který současně vymezí i konec běhu takto smlouvou nastavených lhůt.

Z tohoto hlediska je tomu podle názoru Ústavu tak, že

a) příjemce příspěvku se smlouvou zavázal rodinný domek po dobu 10 let od uzavření

ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

BOROVANSKÉHO 2220/11 • 155 00 PRAHA 5
TELEFON +420604/169198 • EMAIL PODATELNA@UPAV.ORG

smlouvy o poskytnutí státního příspěvku nepřevádět na třetí osoby bez souhlasu národního výboru a do uplynutí této doby jej užívat k trvalému bydlení.

K tomu lze konstatovat, že příjemce příspěvku minimálně první část této podmínky, která je ve smlouvě nastavena tzv. *kumulativně*, tj. tak, že musí být splněna jak část týkající se povinnosti rodinný domek po určenou dobu nezcizit, tak i část týkající se povinnosti rodinný domek po takto určenou dobu užívat k trvalému bydlení, splnil, když nemovitost po uvedenou dobu 10 let ode dne uzavření smlouvy nezcizil. Podmínka užívání nemovitosti k trvalému bydlení připadá logicky v úvahu až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, takže před okamžikem kolaudace se k ní nebude přihlížet z důvodu tzv. *nemožnosti jejího splnění* (srov. ust. § 575 ObčZ).

Podle informací poskytnutých Ústavu zadavatelem byla první část podmínky splněna bez dalšího, neboť ke zcizení, resp. převodu nemovitosti, na kterou byl státem poskytnut státní příspěvek, nedošlo ani za dobu trvání smlouvy ani do data sepisu tohoto právního rozboru. Uvedenou skutečnost lze ostatně doložit výpisem z katastru nemovitostí a není mezi stranami smlouvy jakkoliv rozporná, jak plyne rovněž z přípisu Úřadu, který porušení uvedené podmínky ve svém přípisu jakkoliv nenamítá.

Otázkou druhou je, zda byla splněna i druhá část podmínky obsažená v části souvětí uvedeného v bodě 4. smlouvy, a to, zda příjemce příspěvku užíval nemovitost po vydání kolaudačního rozhodnutí k trvalému bydlení. O této části je pojednáno v části ad b) tohoto právního rozboru (str. 5).

I když tato otázka není předmětem tohoto právního rozboru, Ústav nad rámec poznamenává, že v případném soudním řízení o splnění či nesplnění této podmínky by bylo třeba zkoumat, zda zákonný termín „trvalý pobyt“ je či není z hlediska práva totožný s termínem „trvalé bydlení“, jak je tento pojem obsažen v uvedené smlouvě. Při prokazování porušení podmínek smlouvy ze strany příjemce příspěvku by pak byl Úřad povinen prokázat případné porušení smlouvy i z *hlediska tzv. fakticity věci*, nejen z hlediska formálního.

K prokázání skutečnosti, zda někdo předmětnou nemovitost užívá či nikoliv, totiž podle názoru Ústavu nestačí pouhé formální provedení zápisu v evidenci obyvatel České republiky. Takový argument je sám o sobě nedostačující, jak ukazuje i volně nastavená zákonná úprava, která v zásadě umožňuje občanovi uvést jako místo svého trvalého pobytu jakékoliv místo pobytu. Zákon sice stanoví určité parametry, jejich kontrola v praxi je však v právním státě prakticky nerealizovatelná.

Lze tedy soudit, že pokud by příjemce příspěvku v případném soudním řízení namítl, že nemovitost užívá k trvalému bydlení, byl by Úřad jako orgán státní správy zatížený *povinností zjistit spolehlivě skutečný stav věci*, povinen zkoumat (např. na základě svědeckých výpovědí apod.), zda byla porušena smlouva a nemovitost skutečně není užívána. Pouhé formální vedení či nevedení občana v evidenci obyvatel ČR ve vztahu k místu trvalého pobytu žádné důsledky pro zjištění, zda je určitá nemovitost občanem, který je v ní přihlášen k trvalému pobytu a zapsán v příslušné evidenci, užívána či nikoliv, založit nemůže.

ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

BOROVANSKÉHO 2220/11 • 155 00 PRAHA 5
TELEFON +420604/169198 • EMAIL PODATELNA@UPAV.ORG

b) jako „lhůta uvnitř lhůty“ bylo smlouvou stanoveno, že příjemce příspěvku se smlouvou zavázal rodinný domek po dobu nejméně 8 let od kolaudace nepřevádět na třetí osoby bez souhlasu národního výboru a do uplynutí této doby jej užívat k trvalému bydlení.

K uvedenému lze především říci, že zatímco počátek běhu shora uvedené lhůty (viz výklad k písm. a), tedy lhůty 10 let, se počíná od okamžiku uzavření smlouvy, tj. uvedená lhůta začala běžet dne 22. 06. 1991 a její běh skončil v souladu se standardním počítáním lhůt v českém právním řádu dne 21. 06. 2001, lhůta 8 let stanovená ve smlouvě odvozuje svůj počátek, resp. počátek svého běhu od právní skutečnosti nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí vydané k předmětné nemovitosti.

Pokud byla tedy kolaudace předmětné nemovitosti realizována v roce 2001, resp. kolaudačním rozhodnutím vydaným Obecním úřadem XY dne 25. 04. 2001, které nabylo právní moci dne 18. 05. 2001, začala běžet uvedená 8-letá lhůta ode dne následujícího po dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, tedy dne 19. 05. 2001, a její běh tak skončí dne 19. 05. 2009.

Ve věci případného promlčení nároku plynoucího ze smlouvy (*ex contractu*) Ústav uvádí, že v souladu s příslušnými ustanoveními občanského a obchodního zákoníku jako předpisy soukromého práva vždy platí, že nárok se začne promlčovat ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé. V právní praxi i teorii tato věta obvykle znamená, že nárok lze vymáhat soudní cestou tehdy, když platnost smlouvy skončila a smlouva již netvoří právní vztah mezi jejími stranami. K tomu uvádíme, že závazkový právní vztah vzniklý a existující na základě smlouvy může zaniknout zejména některým ze způsobů zániku závazků uvedených v občanském zákoníku. Za standardní způsob zániku závazkového právního vztahu je přitom považováno tzv. splnění smlouvy, v občanskoprávní teorii označované termínem „soluce“.

V posuzovaném případě však podle názoru Ústavu ke skončení smluvního vztahu mezi příjemcem příspěvku a státem dosud nedošlo, neboť stále trvá povinnost jedné ze smluvních stran, a to příjemce příspěvku, po dobu „nejméně 8 let“ od právní moci kolaudačního rozhodnutí (srov. výklad shora), nečinit dispozice s předmětnou nemovitostí reprobované (zakázané) v bodu 4 smlouvy a (kumulativně) nemovitost užívat k trvalému bydlení.

Protože otázka promlčení nároku přichází v úvahu pouze tam, kde smlouva mezi stranami je tzv. „po splatnosti“, nelze v daném případě o promlčení uvažovat, neboť výše uvedená smlouva „po splatnosti“ není, když nadále zavazuje strany smlouvy a přestane je zavazovat až v okamžiku svého zániku, který může nastat jedním ze způsobů upravených v občanském zákoníku v ustanoveních o zániku závazků.

III.

Závěr:

I. Kolaudace předmětné nemovitosti byla realizována v roce 2001, resp. kolaudačním rozhodnutím vydaným Obecním úřadem XY dne 25. 04. 2001, které nabylo právní moci dne 18. 05. 2001.

ÚSTAV PRÁVA A PRÁVNÍ VĚDY

BOROVANSKÉHO 2220/11 • 155 00 PRAHA 5
TELEFON +420604/169198 • EMAIL PODATELNA@UPAV.ORG

II. Smlouvou stanovená 8-letá lhůta začala běžet ode dne následujícího po dni právní moci kolaudačního rozhodnutí, tedy dne 19. 05. 2001, a její běh tak skončí dne 19. 05. 2009.

III. O promlčení nelze v daném případě uvažovat, neboť nenastala splatnost smlouvy, resp. smlouva nezanikla a promlčecí doba tak nemohla začít běžet.

IV. Povinnost jedné ze smluvních stran, a to příjemce příspěvku, po dobu „nejméně 8 let“ od právní moci kolaudačního rozhodnutí nečinít dispozice s předmětnou nemovitostí reprobované (zakázané) v bodu 4 smlouvy a (kumulativně) nemovitost užívat k trvalému bydlení, stále trvá.

V. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je oprávněn požadovat po příjemci vrácení příspěvku pouze za předpokladu, že prokáže, že příjemce příspěvku předmětnou nemovitost skutečně (fakticky) neužívá k trvalému bydlení. Výpis z evidence obyvatel takovým dokladem sám o sobě není.

VI. Nároky z uvedené smlouvy budou moci smluvní strany vymáhat soudní cestou až po splatnosti závazků ze smlouvy plynoucích, tj. až smlouva skončí a přestane tvořit právní vztah mezi jejími stranami. Stane se tak některým ze způsobů zániku závazků uvedených v občanském zákoníku. Za standardní způsob zániku závazkového právního vztahu je přitom považováno tzv. *splnění smlouvy*.

Vypracoval: **JUDr. Luděk Lisse, Ph.D.**

V Praze dne 09. – 17. srpna 2005

Přílohy:

1. Smlouva o poskytnutí státního příspěvku na individuální bytovou výstavbu občanu – stavebníkovi a omezení převodu nemovitosti
2. Přípis Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ze dne 13. 04. 2005 doručený manželům Šmídovým
3. veřejně publikované stanovisko právního zástupce Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových JUDr. Jana Kopeckého vztahující se k působnosti a pravomoci Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ve věcech vymáhání pohledávek z bytové výstavby.