

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.01.1994, sp. zn. 15 Ca 649/93, ECLI:CZ:KSUL:1994:15.CA.649.1993.1

Číslo: 52/1996

Právní věta: Došlo-li v domě ve státním vlastnictví ke koupi bytů podle zákona č. 52/1966 Sb. (ve znění zákona č. 30/1978 Sb.) jen ohledně některého z bytů, stal se stát z uvedeného zákona vlastníkem zbývajících bytů v domě a mohl tyto byty převádět do vlastnictví fyzických osob. Pokud podle zákona č. 17/1991 Sb. přešly byly v obytných domech ze státu na obec, mohla obec tyto byty převést na fyzické osoby a nic nebrání ani tomu, aby tento prodávající prodal fyzické osobě i spoluvlastnický podíl pozemku, na němž dům stojí.

Soud: Krajský soud v Ústí nad Labem

Datum rozhodnutí: 18.01.1994

Spisová značka: 15 Ca 649/93

Číslo rozhodnutí: 52

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Hospodaření s byty

Předpisy: 267/1994 Sb. 172/1991 Sb. 52/1996 Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 52/1996 sb. rozh.

Došlo-li v domě ve státním vlastnictví ke koupi bytů podle zákona č. 52/1966 Sb. (ve znění zákona č. 30/1978 Sb.) jen ohledně některého z bytů, stal se stát z uvedeného zákona vlastníkem zbývajících bytů v domě a mohl tyto byty převádět do vlastnictví fyzických osob.

Pokud podle zákona č. 17/1991 Sb. přešly byly v obytných domech ze státu na obec, mohla obec tyto byty převést na fyzické osoby a nic nebrání ani tomu, aby tento prodávající prodal fyzické osobě i spoluvlastnický podíl pozemku, na němž dům stojí.

(Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem z 18. 1. 1994, [15 Ca 649/93](#))

Rozhodnutím z 11. 11. 1993, č. j. VI, 3-1716/93, zamítl Katastrální úřad v Litoměřicích společný návrh navrhovatelů na provedení zápisu vkladu vlastnických práv A. Š., J. Š., L. S., Z. S., E. P. a P. P. do katastru nemovitostí, uvedených v kupní smlouvě, uzavřené dne 14. 5. 1993 mezi shora uvedenými fyzickými osobami jako kupujícími na straně jedné a prodávajícím Městem L. na straně

druhé. Rozhodl tak s odůvodněním, že tato kupní smlouva nespĺňuje podmínky pro vklad do katastru nemovitostí stanovené v § 5 odst. 1 zákona č. 26/92 Sb., neboť zákon č. 52/1996 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, připouští pouze převod vlastnictví k bytům mezi občany navzájem a převod ze státního vlastnictví na občany.

V opravném prostředku, jímž se navrhovatelé domáhali zrušení tohoto rozhodnutí správního orgánu a vrácení věci k dalšímu řízení, nesouhlasili s uvedeným právním posouzením věci katastrálním úřadem. Zejména zdůrazňovali, že podle ustanovení § 588 a násl. o. z. mohou být předmětem kupních smluv věci movité i nemovité; nemovitou věcí je i byt, a pokud účastníci smlouvy uzavřeli kupní smlouvu o koupi bytů a určitého podílu na společných částech domu a na stavební parcele, nejednali v rozporu s právními předpisy. Smluvně převádět lze i byty jako nemovitosti a stejně tak nic nebrání ani tomu, aby do podílového spoluvlastnictví byly převedeny podíly na společných částech domu.

Uvedený správní orgán opravnému prostředku navrhovatelů sám nevyhověl, a proto Krajský soud v Ústí nad Labem podle ustanovení § 5 odst. 4, věty třetí, zákona č. 265/92 Sb., o zápisích vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, přezkoumal napadené rozhodnutí v řízení podle hlavy třetí, části páté občanského soudního řádu a po tomto přezkoumání zrušil rozhodnutí Katastrálního úřadu v Litoměřicích z 11. 11. 1993 a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Navrhovatelům nepřiznal právo na náhradu nákladů soudního řízení.

Z odůvodnění:

Po skutkové stránce není mezi účastníky spor o tom, že předmětem kupní smlouvy, uzavřené dne 14. 5. 1993 mezi Městem L., jako prodávajícím na straně jedné, a manžely A. Š. a J. Š., manžely L. S. a Z. S., E. P. a P. P., jako kupujícími na straně druhé, jsou jednak tři byty v domě čp. 1638/24 v L., podíly na společných částech tohoto domu a na stavební parcele č. 2961 a ohledně kupujícího P. P. pouze vlastnický podíl na uvedené stavební parcele.

Podle ustanovení § 133 odst. 2 o. z. nabývá se vlastnictví při převodu nemovité věci smlouvou vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Tímto zvláštním předpisem je zákon č. 265/1992 Sb. O zápisu vkladu do katastru nemovitostí rozhoduje příslušný orgán republiky, tj. katastrální úřad (§ 5 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb.). Vklad lze provést podle ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. jen na základě rozhodnutí katastrálního úřadu na návrh účastníka smlouvy (§ 4 citovaného zákona), když katastrální úřad přezkoumává listinu (smlouvu) jen z hledisek uvedených v ustanovení § 5 tohoto právního předpisu.

Takovou listinou je v projednávané věci citovaná kupní smlouva, z jejíhož obsahu lze zjistit, že byla pořízena v předepsané formě a že i smluvní projevy účastníků smlouvy jsou dostatečně určité a srozumitelné.

Podstata sporu spočívá v posouzení, zda jsou dány i zbývající zákonné podmínky uvedené v ustanovení § 5 zákona č. 265/1992 Sb., tedy podmínky nezbytné k zápisu práva podle ustanovení § 2 citovaného zákona, tj. oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy a jejich neomezená smluvní volnost.

S navrhovateli lze jistě souhlasit, že předmětem kupní smlouvy mohou být i věci nemovité a že samostatnou nemovitostí z hlediska ustanovení zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, je i byt, který tak může být předmětem smluvního vztahu.

S právním názorem Katastrálního úřadu v L. vysloveným v odůvodnění napadeného rozhodnutí, bylo by možné rovněž souhlasit, ovšem za předpokladu, že před převodem obytného domu č. 1638/24 v L.

do vlastnictví Města L. ani jeden z bytů v tomto domě nebyl v osobním vlastnictví občana podle zákona č. 52/1966 Sb., který v novelizovaném znění ustanovení § 14 (zákonem č. 30/1978 Sb.) připouští koupi jednotlivých bytů v případech, kdy nejsou převedeny všechny byty v domě. Pokud došlo ke koupi pouze některého z bytů, stal se stát ze zákona vlastníkem zbývajících bytů v domě s postavením shodným jako vlastník bytu v osobním vlastnictví.

V projednávané věci kupní smlouvou z roku 1990, tj. v době, kdy dům č. 1638/24 v Alšově ulici v L. byl ve státním vlastnictví, stal se podle citovaného zákona o vlastnictví k bytům vlastníkem jednoho z bytů v tomto domě P. P., a to podle kupní smlouvy z 24. 9. 1990, registrované bývalým Státním notářstvím v Litoměřicích dne 21. 12. 1990 pod č. j. R IV/3077/90. Dnem účinnosti této smlouvy stal se stát vlastníkem zbývajících bytů, tj. těch bytů, které jsou předmětem citované kupní smlouvy, tedy vlastníkem se stejnými právy jako vlastník koupeného bytu. Mezi tato práva náleží podle usnesení § 15 odst. 1 citovaného zákona o vlastnictví k bytům také právo převést tyto byty na jiného.

Podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, přešly do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona mimo jiné též obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek (§ 3 citovaného zákona). Jak je zřejmé z listiny, označené jako „oznámení HS 13/91“, založené ve spise správního orgánu, ke dni 24. 5. 1991, tj. ke dni účinnosti citovaného zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, přešlo na Město L. i vlastnictví k domu č. 1638/24 v L. včetně pozemku parc. č. 2961, na kterém je objekt tohoto domu postaven. Zákon č. 172/1991 Sb. výslovně nehovoří o tom, že nabytím jeho účinnosti přešly do vlastnictví obcí i byty v obytných domech. Ustanovení § 3 odst. 1 citovaného zákona nelze však vyložit jinak, než že do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto právního předpisu přešly i byty v těchto obytných domech, tj. ty byty, které zůstaly ve vlastnictví státu, tj. byty, k nimž nevzniklo některému občanu právo osobního vlastnictví k bytu podle zákona č. 52/1966 Sb. (ve znění zákona č. 30/1977 Sb.).

Dnem účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. přešly do vlastnictví Města L. i byty, které jsou předmětem citované kupní smlouvy a nic podle názoru soudu nebrání tomu, aby Město L. jako právní nástupce státu - vlastníka těchto bytů mohlo tyto byty prodat, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na uvedené stavební parcele a nic též nebrání ani tomu, aby tento prodávající prodal kupujícímu P. P. i spoluvlastnický podíl stavební parcely č. 2961.

Z těchto všech důvodů dospěl soud k odchylnému závěru ohledně splnění těchto dalších dvou zákonných podmínek uvedených v ustanovení § 5 zákona č. 265/1992 Sb., když je toho názoru, že je splněna i podmínka oprávnění prodávajícího Msta L. nakládat s předmětem smlouvy - s byty ve smlouvě uvedenými, se spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a na stavební parcele č. 2961, když tato jeho smluvní volnost není nikterak omezena a nic tedy nebrání tomu, aby mohl být proveden zápis vkladu vlastnického práva podle návrhu navrhovatelů.

Napadené rozhodnutí proti zrušil a věc vrátil správnímu orgánu k dalšímu řízení, v němž je správní orgán vázán právním názorem soudu (§ 250g odst. 2, § 250r o. s. ř.).

Výrok o náhradě nákladů řízení má odůvodnění v ustanovení § 250k odst. 1, věta druhá, o. s. ř.