Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.04.2008, sp. zn. 29 Cdo 382/2008, ECLI:CZ:NS:2008:29.CDO.382.2008.1

Číslo: 106/2008

Právní věta:

Podmínka, aby šlo o „byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů“, je, ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, splněna již tehdy, byla-li taková pomoc poskytnuta na „výstavbu budov ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytových družstev“. O takovou pomoc jde i v případě, že se úvěrová pomoc podle zvláštních předpisů v konkrétní úvěrové smlouvě váže jen k bytům (podle počtu bytů, jež mají výstavbou vzniknout) a nikoliv - bez dalšího - k bytovým domům, které musejí být vystavěny, aby tyto byty mohly vzniknout, nebo dokonce k nebytovým prostorám v takto vznikajících bytových domech.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 23.04.2008

Spisová značka: 29 Cdo 382/2008

Číslo rozhodnutí: 106

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Konkurs

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozsudkem ze dne 16. 7. 2004 M ě s t s k ý s o u d v Praze zamítl žalobu, kterou se žalobkyně V. F. domáhala vůči žalovanému správci konkursní podstaty úpadce Bytového družstva K. vyloučení bytové jednotky č. 1695/15, včetně nebytové jednotky č. 1695/46 a podílu na pozemku a společných prostorách, ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce (bod I. výroku) a rozhodl o nákladech řízení (body II. a III. výroku).

Soud dospěl k závěru, že žalobkyně není vlastníkem vylučovaných věcí. Katastrální úřad totiž postupoval v řízení o vkladu vlastnického práva (na základě smluv, uzavřených 7. 5. 1998 mezi pozdějším úpadcem jako převádějícím a žalobkyní jako nabyvatelkou, konkrétně na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytu a smlouvy o převodu vlastnictví jednotky /garáže/) v rozporu se zákonem. Vklad byl zapsán 2. a 3. 12. 1998, s účinky vkladu k 9. 6. 1998, ačkoliv konkurs na majetek úpadce

byl prohlášen již 2. 10. 1998, čímž se podle § 14 odst. 1 písm. c) zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV"), přerušilo vkladové řízení.

K odvolání žalobkyně V r c h n í s o u d v Praze rozsudkem ze dne 8. 11. 2007 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce se vylučují bytová jednotka č. 15 a garáž č. 46 v domě čp. 1695, postavené na pozemku parcelní číslo 2590 a spoluvlastnické podíly ve výši 9172/282430 ke společným částem domu čp. 1695 a pozemku parcelní číslo 2590, zapsané na listu vlastnictví číslo 4147 pro obec Ř. a katastrální území Ř., vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště P. (první výrok), a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (druhý výrok).

Odvolací soud – cituje ustanovení § 23 a § 24 odst. 1, 5 a 7 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákona o vlastnictví bytů) – především uzavřel, že gramatickým výkladem § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je třeba dovodit, že formulace „na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů", určuje vlastnost budovy. Oproti tomu formulace „byty, garáže a ateliéry v budovách" slouží k vyjádření jejich vlastnosti umístěním v definované budově, nikoliv však již k vyjádření vlastnosti jiné (totiž, že byly vystavěny s úvěrovou pomocí podle zvláštních předpisů), neboť pak by jistě zákonodárce zvolil formulaci jinou. Jiná formulace by sice odstranila pochybnosti o tom, čeho se týká úvěrová pomoc, nastolila by však otázku, zda tuto pomoc lze vůbec poskytnout k výstavbě něčeho, co nemůže originárně vzniknout jako věc v právním významu slova. Věcí se totiž jednotka (byt i garáž) může stát (ve smyslu § 2 písm. h/, § 4 a § 5 zákona o vlastnictví bytů) až zápisem prohlášení jejího vlastníka do katastru nemovitostí.

U nebytového prostoru – garáže číslo 46, v domě čp. 1695, postavené na pozemku parcelní číslo 2590, a s ní souvisejících příslušných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a k pozemku parcelní číslo 2590 (dále též jen „garáž s příslušnými spoluvlastnickými podíly") – si odvolací soud položil otázku, platí-li režim převodu vlastnického práva podle ustanovení § 24 zákona o vlastnictví bytů, jestliže podle článku VI. odst. 1 smlouvy o převodu vlastnictví jednotky s převodem nebyla spojena žádná platba a výstavba garáží nebyla financována z (již splaceného) úvěru na výstavbu. K tomu uvedl, že bezplatnost převodu je v této věci podmíněna pouze tím, že výstavba nebytového prostoru byla financována z členského podílu člena družstva (na který mohlo být plněno finančně nebo prací). Přitom neměl pochyb o tom, že jiný zdroj financování v posuzované věci nebyl použit. Úvěrová pomoc byla podle odvolacího soudu poskytnuta na stavbu budovy a je-li předmětem převodu vlastnictví témuž nabyvateli vedle bytové jednotky i garáž v téže budově, dopadá na garáž režim § 24 zákona o vlastnictví bytů. Tento závěr, platný pro posuzovanou věc, nezpochybňuje ani obsah úvěrové smlouvy (z 21. 9. 1982), která se výslovně vztahuje ke stavbě budovy, v níž je 27 bytových jednotek, ani formulace smlouvy o převodu vlastnictví jednotky nebo úpadcova zpráva pro úvěrující banku.

Odvolací soud dále zdůraznil, že byt nebo nebytový prostor jako věc v právním smyslu zná zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník až od 1. 1. 1992, přičemž do té doby znal právní řád byt jako předmět občanskoprávních vztahů co do jeho užívání, leč nikoliv co do dispozic s ním, respektive co do změn vlastnictví k němu mezi fyzickými osobami. V roce 1982 proto nemohli mít účastníci úvěrové smlouvy na zřeteli byt jako věc ve smyslu současné právní úpravy.

K namítané neúčinnosti obou převodů podle § 15 odst. 1 písm. c) ZKV odvolací soud uvedl, že bezúplatný převod bytové jednotky podle § 23 odst. 2 a 3 a § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů není projevem svobodné vůle dlužníka (převodce), nýbrž plyne ze zákona. Potud poukázal především na nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 258/03 (jde o nález ze dne 6. 5. 2004, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazku 33, ročníku 2004, části I., pod pořadovým číslem 66).

Obě smlouvy jsou podle odvolacího soudu platné i z hlediska formálního, neboť obsahují všechny náležitosti předepsané zákonem o vlastnictví bytů, jsou určité a srozumitelné a neodporují právním předpisům ani dobrým mravům. K věcněprávním účinkům převodu se odvolací soud (ve vazbě na ustanovení § 14 odst. 1 písm. c/ ZKV v rozhodném znění) vyslovil shodně se závěry obsaženými na dané téma v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2007, sp. zn. 29 Odo 584/2005.

Žalovaný podal proti rozsudku odvolacího soudu včasné dovolání, namítaje, že je dán dovolací důvod dle § 241a odst. 2 písm. b) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (tedy, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci) a dle § 241a odst. 3 o. s. ř. (tedy že napadené rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování), a požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Dovolání výslovně směřuje proti oběma výrokům rozsudku, přičemž proti prvnímu výroku jen v části týkající se garáže s příslušnými spoluvlastnickými podíly.

Dovolatel má za to, že nebyly splněny podmínky pro bezúplatný převod garáže s příslušnými spoluvlastnickými podíly ve smyslu § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Vložená věta v označeném ustanovení („na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů“) se podle něj může týkat jak bytů, garáží a ateliérů, tak i budov. Formulace je dle dovolatele nejasná, leč závěry z obou možností plynoucí zřejmé, totiž:

> *1) Z článku VI. bodu 1 smlouvy o převodu vlastnictví nebytové jednotky (garáže) se podává, že s převodem není spojena žádná platba ze strany přejímajícího a že výstavba garáží nebyla financována z úvěru na výstavbu, což obdobně potvrzuje prohlášení úvěrujícího peněžního ústavu (IPB, a. s.) a samotného úpadce. Odtud plyne, že týká-li se uvedené ustanovení garáží, nebyla předmětná garáž stavěna za finanční, úvěrové a jiné pomoci státu, takže k bezúplatnému převodu nemohlo dojít.*
>
> *2) Ke snaze vyložit toto ustanovení tak, že se v konkrétním případě týká budov, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc, dovolatel uvádí, že takový výklad § 24 zákona o vlastnictví bytů by a contrario znamenal, že každý byt, garáž nebo ateliér umístěné v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a stavěné s takovou pomocí státu (v praxi třeba jen okrajovou) by musel být bezplatně převáděn, což zákonodárce nepochybně neměl na mysli (zejména s ohledem na obvyklou výstavbu družstevních nástaveb na budovách ve vlastnictví jiných než družstevních subjektů apod.).*

Výklad ad 2) by musel být prokazatelně doložen tím, že státní pomoc byla poskytnuta na výstavbu celé budovy.V daném případě hovoří úvěrová smlouva z 21. 9. 1982 o stavbě 27 bytových jednotek v objektu a její právní režim se řídí vyhláškou č. 1/1982 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě. Podle § 2 odst. 1 vyhlášky č. 1/1982 Sb. se sice družstevní bytovou výstavbou rozumí stavba bytového domu, základní státní příspěvek se však výslovně poskytuje pouze na byty (§ 4 vyhlášky č. 1/1982 Sb.), případně na další podlaží, a vlastní úvěr se poskytuje (§ 7odst. 2 vyhlášky č. 1/1982 Sb.) do výše celkových nákladů výstavby bytů. Byt tu není měrnou jednotkou, nýbrž předmětem právních vztahů, na který je (podle počtu bytů) v objektu poskytován úvěr k výstavbě.

V potvrzení úvěrující banky se uvádí, že na garáže nebyl poskytnut úvěr, což opakuje ve spisu založené oznámení družstva z 12. 6. 1998, které doplňuje, že proto se na garáže nevztahuje ani zástavní právo banky. Rozlišují-li oba tyto doklady to, nač byl v objektu poskytnut úvěr (bytové jednotky) a nač nikoliv (nebytové jednotky – garáže a nástavby), pak úvaha odvolacího soudu, že úvěr byl v rámci objektu poskytnut i na garáže či celý objekt, není doložitelná (garáže v objektu se nepochybně stavěly bez zákonem uváděné pomoci státu).

Dovolatel proto shledává lichým argument odvolacího soudu, že úvěr byl poskytnut na celý objekt včetně garáží, jelikož právní řád neznal do roku 1991 bytovou jednotku jako takovou. Právní řád – pokračuje dovolatel – samozřejmě pracoval s pojmem byt i bytová jednotka; byt vymezoval (i když původně nikoliv jako nemovitost schopnou samostatného vkladu do katastru nemovitostí) např. již zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, a to v § 62, jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. V době poskytování předmětné státní pomoci tedy byty (bytové jednotky) právně existovaly; byly „předmětem právní úpravy a vztahu (užívání, nájmu atd.)" a nepochybně mohly být „předmětem úvěru".

K argumentu, že takové pojetí bytu by vytvářelo problémy při bezúplatném převodu s bytovou jednotkou souvisejících částí domu a pozemku, dovolatel poukazuje na to, že bytová jednotka určená k převodu (tedy s příslušenstvím a spoluvlastnickými podíly na společných částech domu, případně pozemku /pozemcích/) je vymezena ex lege (§ 4 zákona o vlastnictví bytů) a shodně je upraven obsah pojmu nebytové jednotky. Převod těchto jednotek nemůže být komplikován jejich zákonným vymezením; prostě se bezúplatně, za podmínek ustanovení § 23 a § 24 zákona o vlastnictví bytů, převádí vše, co k takové jednotce patří podle prohlášení vlastníka. Uvedené dovolatel neshledává relevantním argumentem proti jeho argumentu, že úvěr byl podle právních předpisů i podle úvěrových smluv poskytován na byty.

Dovolatel usuzuje, že v ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů jde o „bezplatné převody bytů, garáží a ateliérů, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc" (a které jsou umístěny v budovách ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstev, v nichž jsou i takové nebytové prostory, na které tato pomoc – jako v tomto případě – poskytnuta nebyla). Kdyby šlo o vlastnost budov (k čemuž může vést určitý gramatický výklad nejasné formulace), znamenalo by to podle dovolatele bezúplatný převod všech prostor, které se v takové budově nacházejí, například i při pouhém spoluvlastnictví budovy bytovým družstvem.

Dovolatel je rovněž názoru, že v této věci neplatí ani argument o sociálním aspektu zamítnutí vylučovací žaloby, který byl zřejmě rozhodující při krystalizaci právního názoru soudů vyšších stupňů a jejich judikatury při posuzování bytových jednotek v konkursním řízení a formulován jako existenční zájem družstevníků na bydlení. Případná ztráta garáže nikoho neohrožuje existenčně ani sociálně a konkursní věřitelé alespoň v této části úpadcova majetku mohou získat naději na uspokojení svých pohledávek. Dosavadní vývoj v úpadcově kauze totiž směřuje k tomu, že nemovitý majetek úpadce se stává nedotknutelným, zatímco pohledávky věřitelů zůstávají bez jakékoliv právní ochrany. V tomto a v obdobných případech rozhodování odvolacího soudu o nebytových jednotkách tak dovolatel spatřuje další rozevření diskriminačních nůžek mezi družstevníky – vlastníky jednotek a mezi postiženými nebydlícími družstevníky a ostatními věřiteli.

Dle dovolatele žalobkyně nedoložila, ani nemohla doložit, že na výstavbu garáže byla poskytnuta finanční či úvěrová pomoc podle zvláštních předpisů. Odtud plyne, že pozdější úpadce neměl zákonnou povinnost převést garáž na žalobkyni bezplatně, že však k takovému bezúplatnému převodu přesto došlo.

Dovolatel tudíž namítá neplatnost i neúčinnost smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (garáže s příslušnými spoluvlastnickými podíly) ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) ZKV, maje za to, že bezúplatný převod nebyl oprávněný a že údajná cena garáže, „uhrazená nedoloženě členskými vklady" je „ve výši, která odpovídá nápadně nevýhodným podmínkám"; proto je i zde vyloučeno uplatnění ustanovení § 23 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, jelikož na financování garáže se nepodílela pouze fyzická osoba – člen družstva.

Dále dovolatel podrobně rozebírá, proč při rozhodování o nákladech řízení mělo být užito ustanovení

§ 150 o. s. ř.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Se zřetelem k bodům 2. a 3. článku II. zákona č. 59/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 4. 2005.

Dovolatel výslovně napadá rozsudek odvolacího soudu ve všech jeho výrocích, tedy i ve druhém výroku o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Tento výrok, ač součástí rozsudku, má povahu usnesení, přičemž přípustnost dovolání proti němu nezakládá žádné z ustanovení občanského soudního řádu (srov. shodně např. usnesení Nejvyššího soudu uveřejněné pod číslem 4/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Nejvyšší soud proto dovolání v tomto rozsahu podle ustanovení § 243b odst. 5 a § 218 písm. c) o. s. ř. bez dalšího odmítl.

Dovolání proti části prvního (měnícího) výroku rozsudku odvolacího soudu ve věci samé, která se týká garáže s příslušnými spoluvlastnickými podíly, je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř.

Vady řízení, k nimž Nejvyšší soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), nejsou dovoláním namítány a ze spisu se nepodávají, Nejvyšší soud se proto, v hranicích právních otázek vymezených dovoláním, zabýval nejprve tím, zda je dán dovolací důvod uplatněný dovolatelem, tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem v otázce výkladu § 23 a § 24 zákona o vlastnictví bytů. Ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů zní takto:

> (1) Byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva (dále jen „družstvo“), jehož nájemce je fyzická osoba – člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.
>
> (2) Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou – členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. 6. 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. 12. 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů.
>
> (3) Obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba – člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.

Ustanovení § 24 odstavců 1 a 5 zákona o vlastnictví bytů pak zní následovně:

> (1) Jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů,18) do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné.
>
> (5) Součástí smlouvy o převodu jednotky uzavřené podle odstavce 1 nebo 2 je závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím

> poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, ateliér) k datu pravidelné pololetní splátky úvěru ve smyslu odstavce 6. Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku.

Poznámka pod čarou č. 18, pak příkladmo odkazuje na vyhlášku Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České socialistické republiky, Ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

V této podobě platila citovaná ustanovení zákona o vlastnictví bytů v době uzavření obou smluv (7. 5. 1998) a od té doby změn nedoznala.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Odvolacímu soudu lze především vytknout nesprávnost úvahy, podle které byt nebo nebytový prostor jako věc v právním smyslu zná občanský zákoník až od 1. 1. 1992, přičemž do té doby znal právní řád byt jako předmět občanskoprávních vztahů co do jeho užívání, leč nikoliv co do dispozic s ním.

Odvolací soud přehlédl, že v době uzavření úvěrové smlouvy (21. 9. 1982) platil zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. Tento zákon dovoloval občanu vlastnit nebo spoluvlastnit byt (§ 3) a v návaznosti na vlastnictví bytu též vlastnit nebo spoluvlastnit v domě, ve kterém se byt nachází, i místnosti nesloužící k bydlení, zejména garáže a ateliéry (§ 7 odst. 1). Zákon o osobním vlastnictví k bytům rovněž dovoloval převod a přechod vlastnictví k bytu (srov. § 14 a § 15), s tím, že s převodem nebo přechodem vlastnictví bytu mezi občany bylo nerozlučně spojeno i spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě pozemku, a vlastnictví místností nesloužících k bydlení (§ 15 odst. 3). Uvedený zákon byl zrušen (po dalších novelizacích provedených zákonem č. 509/1991 Sb., zákonným opatřením Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a zákonem č. 264/1992 Sb.) k 1. 5. 1994 právě zákonem o vlastnictví bytů (srov. § 37 bod 1. zákona o vlastnictví bytů).

Dovolateli lze dále přisvědčit v tom, že výklad ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nelze bez dalšího založit jen na jeho jazykovém (gramatickém) výkladu.

Ústavní soud již ve stanovisku svého pléna ze dne 21. 5. 1996, sp. zn. Pl. ÚS-st.-1/96, uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazku 9, ročníku 1997, části I., pod pořadovým číslem 9, vysvětlil, že vázanost soudu zákonem neznamená bezpodmínečně nutnost doslovného výkladu aplikovaného ustanovení, nýbrž zároveň vázanost smyslem a účelem zákona. V případě konfliktu mezi doslovným zněním zákona a jeho smyslem a účelem je důležité stanovit podmínky priority výkladu *e ratione legis* před výkladem jazykovým, podmínky, jež by měly představovat bariéru možné libovůle při aplikaci práva. Uvedl, že smysl a účel zákona lze dovodit především z autentických dokumentů vypovídajících o vůli a záměrech zákonodárce, mezi něž patří důvodová zpráva k návrhu zákona (uvědomuje si skutečnost, že ze souhlasu zákonodárce s osnovou návrhu lze pouze presumovat i jeho souhlas s jejími důvody), a dále z argumentace přednesené v rozpravě při přijímání návrhu zákona. Smysl a účel zákona lze dále dovodit z pramenů práva.

Tamtéž Ústavní soud dodal, že při aplikaci právního ustanovení je nutno prvotně vycházet z jeho doslovného znění. Pouze za podmínky jeho nejasnosti a nesrozumitelnosti (umožňující např. více interpretací), jakož i rozporu doslovného znění daného ustanovení s jeho smyslem a účelem, o jejichž jednoznačnosti a výlučnosti není jakákoliv pochybnost, lze upřednostnit výklad *e ratione legis* před

výkladem jazykovým.

Z pohledu takto formulovaných závěrů, jež Nejvyšší soud přejímá jako východiska, na nichž spočívá i jeho rozhodovací činnost, lze k posuzované věci především uvést, že jazykový výklad ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů dostatečně nepodporuje úsudek, k němuž odvolací soud dospěl jen za pomoci této metody výkladu (text zkoumané normy není jednoznačný a připouští i výklad opačný, podporovaný dovolatelem). Proto je nutné se ptát po účelu a smyslu zkoumané normy.

Ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů v podobě citované výše se v zákoně o vlastnictví bytů nachází již od doby, kdy byl tento zákon přijat (od 24. 3. 1994). Vládní návrh zákona o vlastnictví bytů projednávala Poslanecká Sněmovna ve svém prvním volebním období 1993 – 1996 jako tisk č. 599, přičemž text ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů byl (v nezměněné podobě) obsažen v § 26 odst. 1 vládního návrhu zákona o vlastnictví bytů.

Ve zvláštní části důvodové zprávy k § 26 vládního návrhu zákona o vlastnictví bytů se k navrženému znění § 26 uvádí, že „v této části návrhu zákona je reagováno na ekonomická specifika bytových družstev a na úpravu provedou zákonem č. 42/1992, o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároku v družstvech. Důsledky prodeje bytů bytových družstev, na jejichž pořízení byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc, však návrh řeší obecně, nikoliv pouze u těch bytů, k jejichž převodu byla podána výzva do 28. 7. 1992, podle zákona č. 42/1992 Sb. S cílem soustředění téže materie je úprava, obsažená v dosavadních předpisech a týkající se jen vymezeného počtu bytů, přejata do komplexní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostorů, která by měla být obsažena v jednom zákoně. Zásada bezplatnosti převodu bytu, založená zákonem č. 42/1992 Sb., se zachovává a rozšiřuje pro všechny byty vystavěné v rámci družstevní bytové výstavby.“

Z důvodové zprávy se takto podává především záměr zákonodárce zachovat nároky na bezplatné převody vzešlé z úpravy obsažené dříve v zákoně č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., jakož i úmysl zásadu bezplatnosti převodu bytu dále rozšířit. Zásada zachování dříve uplatněných nároků na bezplatné převody se ostatně prosazuje přímo v textu § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Podle ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., přitom platilo, že členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.

Jinak řečeno, posledně označené ustanovení zákona č. 42/1992 Sb., v rozhodném znění, ohlašovalo bezplatný převod nebytových prostor členu bytového družstva a současnému nájemci nebytového prostoru, který o to v určené době požádá, bez zřetele k tomu, zda na výstavbu nebytového prostoru byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů (srov. k tomu dále § 28a až § 28c zákona č. 42/1992 Sb., v rozhodném znění).

Odtud v první řadě plyne, že u těch nároků na bezplatný převod nebytových prostor, jež byly uplatněny v souladu se zákonem č. 42/1992 Sb., v rozhodném znění, v době do 28. 7. 1992, by výklad podaný dovolatelem ve skutečnosti (a ve zjevném rozporu se záměrem zákonodárce ohlášeným důvodovou zprávou) vedl k omezení nároků oprávněných osob (podle toho, zda právě na jejich garáž nebo ateliér byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů).

Dovolateli lze dále přisvědčit, tvrdí-li, že státní příspěvek je ve vyhlášce č. 1/1982 Sb., kterou se řídila úvěrová smlouva, poskytován pouze na byty, případně na další podlaží, a že vlastní úvěr se podle této vyhlášky poskytuje do výše celkových nákladů výstavby bytů (tedy, že státní příspěvek ani

úvěr se nevztahoval na výstavbu nebytových prostor). Totéž ostatně platí i pro vyhlášku č. 136/1985 Sb., na kterou příkladmo odkazuje poznámka pod čarou č. 18 k ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů,

Je samozřejmé, že podpora „bytové“ výstavby na základě oněch zvláštních předpisů se typově neprojevovala ani nemohla projevovat podporou výstavby nebytových prostor (garáží, ateliérů, atd.). Stejně tak je ovšem zřejmé, že rozuměla-li se družstevní bytovou výstavbou ve smyslu § 2 odst. 1 vyhlášky č. 1/1982 Sb. stavba bytového domu, že v rámci této výstavby vzniknou nejen byty, nýbrž i nebytové prostory, typicky právě garáže, coby součást smysluplně vytvořeného standardu bydlení.

Dovolatelova argumentace ve skutečnosti vede do slepé uličky. Kdyby totiž mělo platit, že finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů musí být výslovně poskytnuta na nebytové prostory (garáže, ateliéry), pak by šlo o podmínku nesplnitelnou. „Zvláštní předpisy“ zaměřené na podporu „bytové“ výstavby, ani úvěrové produkty vzešlé z těchto zvláštních předpisů, logicky neobsahují pravidla, z nichž by bylo lze usuzovat na „pomoc“ při výstavbě nebytových prostor (garáží a ateliérů).

Podmínka, aby šlo o „byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů“ je – ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů – splněna již tehdy, byla-li taková pomoc poskytnuta na „výstavbu budov ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytových družstev“. O takovou pomoc jde i v případě, že se úvěrová pomoc podle zvláštních předpisů v konkrétní úvěrové smlouvě váže jen k bytům (podle počtu bytů, jež mají výstavbou vzniknout) a nikoliv, bez dalšího, k bytovým domům, které musejí být vystavěny, aby tyto byty mohly vzniknout, nebo dokonce k nebytovým prostorám v takto vznikajících bytových domech.

Zákonodárce, který by sledoval záměr předjímaný dovolatelem, by nutně musel být podezírán z toho, že součástí českého právního řádu učinil normu, která nikdy nemůže být naplněna. Takovému chápání zkoumaného ustanovení zákona o vlastnictví bytů ovšem brání již úvahy, jež se pojí s nároky na bezplatné převody vzešlé z úpravy obsažené dříve v zákoně č. 42/1992 Sb.

Na uvedeném ničeho nemění obsah potvrzení úvěrující banky či obsah oznámení družstva z 12. 6. 1998.

Právní posouzení věci odvolacím soudem je tedy v dotčeném směru správné (dílčí pochybení odvolacího soudu co do úvah o tom, že český právní řád neznal možnost disponovat s bytem a nebytovým prostorem před 1. 1. 1992, nemá pro věc v konečném důsledku význam).

Obstojí-li na základě výkladu *e ratione legis* závěr odvolacího soudu o významu v § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vložené věty („na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů“), pak ovšem nemůže obstát ani dovolatelův argument, že jde ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) ZKV o převod neúčinný či neplatný (prosadí se závěr obsažený ve výše citovaném nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 258/03, převzatý Nejvyšším soudem např. též v rozsudku sp. zn. 29 Odo 584/2005 /citovaném odvolacím soudem/, jenž je veřejnosti k dispozici na webových stránkách Nejvyššího soudu).

Zbývá přičinit poznámku k dovolatelově povšechně uplatněné výhradě, že dosavadní vývoj v úpadcově kauze směřuje k tomu, že nemovitý majetek úpadce se stává nedotknutelným, zatímco pohledávky věřitelů zůstávají bez jakékoliv právní ochrany, a že v tomto a v obdobných případech rozhodování odvolacího soudu o nebytových jednotkách spatřuje další rozevření diskriminačních nůžek mezi družstevníky – vlastníky jednotek a mezi postiženými nebydlícími družstevníky a ostatními věřiteli.

V tomto ohledu odkazuje Nejvyšší soud dovolatele na obsah toho, co na obdobné téma uvedl v rozsudku sp. zn. 29 Odo 584/2005. Ústavností úpravy obsažené v § 23 odst. 2 a § 24 zákona o vlastnictví bytů se Ústavní soud zabýval v nálezu svého pléna ze dne 4. 4. 2006, sp. zn. Pl ÚS 5/2005 (v němž poukázal i na pozdější legislativní změny promítnuté v textu zákona o konkursu a vyrovnání /§ 27 odst. 7/ zákonem č. 179/2005 Sb.), přičemž zaujal názor odlišný od toho, jímž argumentuje dovolatel.

Výše formulovanými závěry má Nejvyšší soud za vypořádaný jak dovolací důvod dle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tak dovolací důvod dle § 241a odst. 3 o. s. ř. (jenž se v dovolání v argumentační rovině prolíná s dovolacím důvodem dle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.). Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), dovolání proti té části prvního výroku rozsudku odvolacího soudu ve věci samé, která se týká garáže číslo 46, v domě čp. 1695, postavené na pozemku parcelní číslo 2590, a s ní souvisejících příslušných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a k pozemku parcelní číslo 2590, zamítl podle ustanovení § 243b odst. 2 o. s. ř.