

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.12.2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, ECLI:CZ:NS:2015:26.CDO.3862.2015.1

Číslo: 21/2017

Právní věta:

Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřená po 1. lednu 2014 se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (§ 3028 odst. 1 a 2 o. z.); bytová jednotka vzniklá do 31. prosince 2013 se v takové smlouvě vymezí podle dosavadních právních předpisů (§ 3063 o. z.).

Má-li oprávněný nájemce v zákoně upraven způsob, jak se v případě porušení předkupního práva upraveného v § 1187 odst. 1 věty první o. z. domoci vlastnictví jednotky (§ 2144 odst. 1 o. z.), je vyloučena úvaha o neplatnosti smlouvy porušující jeho předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu.

Ustanovení § 2290 o. z. upravující žalobu na neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu se uplatní i v případě výpovědi z nájmu podle § 2291 o. z.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 17.12.2015

Spisová značka: 26 Cdo 3862/2015

Číslo rozhodnutí: 21

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Smlouva o převodu bytu nebo nebytového prostoru (jednotky), Společenství vlastníků jednotek, Vyklizení bytu

Předpisy: § 2291 o. z.

§ 3028 odst. 2 o. z.

§ 3063 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud k dovolání žalovaných zrušil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 2.6. 2015, sp. zn. 15 Co 91/2015, a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Žalobkyně se domáhala (žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 8 /dále též jen „soud

prvního stupně“/ dne 15. 10. 2003), aby žalovaní byli povinni společně a nerozdílně vyklidit a vyklizený jí jako nájemkyni odevzdat „byt, situovaný v přízemí domu, městská část P., sestávající ze tří pokojů a kuchyně s příslušenstvím, první kategorie (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“, a „předmětný dům“).

2. K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud jako soud dovolací rozsudky ze dne 19. 11. 2008, č. j. [26 Cdo 4134/2007-221](#), ze dne 19. 4. 2012, č. j. [26 Cdo 3151/2011-484](#), a ze dne 19. 3. 2014, č. j. [26 Cdo 460/2014-798](#), zrušil potvrzující rozsudky Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího ze dne 8. 3. 2006, č. j. 12 Co 503/2005-158, ze dne 7. 6. 2011, č. j. 15 Co 165/2011-450, a ze dne 5. 11. 2013, č. j. 15 Co 291/2013-756, a též jim předcházející zamítavé rozsudky soudu prvního stupně ze dne 28. 6. 2005, č. j. 27 C 78/2003-134, ze dne 26. 11. 2010, č. j. 27 C 78/2003-420, a ze dne 19. 2. 2013, č. j. 27 C 78/2003-718; současně věc vždy vrátil - se závazným právním názorem - k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

3. Následně soud prvního stupně rozsudkem (v pořadí čtvrtým) ze dne 14. 10. 2014, č. j. 27 C 78/2003-972, žalobu opětovně zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

4. Soud prvního stupně odkázal na skutkový stav zjištěný v předchozím řízení [popsaný zejména v jeho třetím (zrušeném) rozsudku ze dne 19. 2. 2013, č. j. 27 C 78/2003-718], neboť nedoznal (s jedinou výjimkou) žádných změn. Touto výjimkou je skutečnost, že Mgr. P. K. někdy začátkem roku 2012 (konkrétní datum nebylo zjištěno) zemřel.

5. Na zjištěném skutkovém základě se nejdříve zabýval posouzením, zda Mgr. P. K. a B. K. vzniklo dřívější právo společného užívání předmětného bytu manžely, následně transformované na právo společného nájmu bytu manžely. Vyšel přitom ze závazného právního názoru vyjádřeného ve zrušujícím rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, č. j. [26 Cdo 3151/2011-484](#). Shodně s ním tak dovodil, že předmětný byt byl v době jeho přidělení Mgr. P. K. bytem ministerstva vnitra podle § 69 odst. 1 bodu 1. zákona č. 41/1964 Sb. a jako takový měl v době přidělení charakter bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace; jeho uživatelem proto byl pouze Mgr. P. K. Dne 1. 1. 1992 se jeho právo osobního užívání bytu transformovalo na nájem služebního bytu podle § 871 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. (dále jen „obč. zák.“). Charakter služebního bytu však předmětný byt získal jen přechodně (§ 8 zákona č. 102/1992 Sb.) a pozbyl ho k 9. 3. 1993, kdy jeho nájemce (Mgr. P. K.) byl propuštěn ze služebního poměru ministerstva vnitra. Důsledkem ztráty charakteru služebního bytu za trvání manželství Mgr. P. K. a B. K. však nebyl vznik práva společného nájmu bytu manžely; uvedená okolnost vedla pouze ke změně nájmu služebního bytu na nájem bytu Mgr. P. K. Manželům Mgr. P. K. a B. K. tedy právo společného nájmu předmětného bytu manžely - v důsledku změny charakteru předmětného bytu - nevzniklo ani „dodatečně“; proto Obvodní soud pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94, zrušil právo, které jim nikdy nesvědčilo. Dále rovněž dovodil, že uzavřením manželství vzniklo Mgr. P. K. a žalobkyni právo společného nájmu bytu manžely (§ 704 odst. 1 obč. zák.), neboť do této doby (a to od 9. 3. 1993) svědčilo Mgr. P. K. právo nájmu předmětného bytu (nikoliv už právo nájmu služebního bytu). Dodal, že společný nájem bytu (bývalých) manželů Mgr. P. K. a žalobkyně přitom trval až do začátku roku 2012, kdy zanikl úmrtím Mgr. P. K.; v důsledku této události se pak žalobkyně stala výlučnou nájemkyní předmětného bytu (§ 707 odst. 1 obč. zák.). Současně však zaujal rovněž názor, že z téže příčiny se žalobkyně stala hmotněprávní nástupkyní Mgr. P. K., čímž vstoupila do postavení osoby, pro niž je subjektivně závazný rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94. Podotkl, že za tohoto stavu se tudíž nemůže úspěšně domáhat vyklizení bytu vůči žalovaným jakožto právním nástupcům B. K., neboť účinky právní moci citovaného rozsudku v tom bránily nejprve jejímu právnímu předchůdci (Mgr. P. K.) a posléze i jí. Podle jeho názoru se tak již nemůže prosadit opačný právní názor vyslovený Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 19. 3. 2014, č. j. [26 Cdo 460/2014-798](#), a to tím spíše, že tento závěr v konečném důsledku nedostal požadavku respektovat předchozí

soudní rozhodnutí, jenž formuloval Ústavní soud v nálezu ze dne 27. 8. 2004, sp. zn. [I. ÚS 647/02](#). Soud prvního stupně dále rovněž shledal, že v posuzovaném případě existují i jiné důvody, pro něž nemohlo být žalobnímu návrhu vyhověno. V této souvislosti konstatoval, že pravomocné soudní rozhodnutí o zrušení práva společného nájmu bytu (§ 705 obč. zák.) má konstitutivní povahu, a tedy je svou podstatou nejen skutečností procesní, nýbrž i hmotněprávní, neboť je ve smyslu ustanovení hmotného práva samo teprve důvodem vzniku, změny nebo zániku hmotněprávního vztahu (zde poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2002, sp. zn. [26 Cdo 2858/2000](#)). Podle jeho názoru rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94, tudíž přivodil „vznik výlučného práva nájmu B. K. k bytu“. Dodal, že pokud tedy B. K. následně směnila - postupem podle § 715 obč. zák. - předmětný byt za byt žalovaných v P., pak „žalovaným vznikl nájem předmětného bytu na dobu neurčitou a tento nájem dosud nezanikl“; nájemní právo žalovaných k bytu proto existuje „vedle“ (konkurujícího) nájemního práva žalobkyně. Z toho usoudil, že projednávaný případ nelze řešit „mechanicky odkazem na určité ustanovení právního předpisu“, nýbrž je třeba ho rozhodnout „na základě principiálních a hodnotových úvah“. V návaznosti na to zdůraznil, že spravedlivé řešení střetu nájemních práv účastníků předpokládá zejména ctít princip respektování smyslu pravomocných rozsudků, který patří k obecným právním principům požívajícím ústavní ochrany, jakož i dbát povinnosti soudu zohledňovat svůj předchozí postup, jež má ústavně zakotveného korespondenta v legitimním očekávání účastníků (v této souvislosti se opět odvolával na nálezy Ústavního soudu ze dne 27. 8. 2004, sp. zn. [I. ÚS 647/02](#)). Současně odkázal i na část odůvodnění svého (v pořadí třetího) rozsudku ze dne 19. 2. 2013, č. j. 27 C 78/2003-718, v němž uvedl, že vzhledem k okolnostem souzené věci je namíste dát přednost „právu žalovaných na bydlení, které nabyli v dobré víře“, před poskytnutím ochrany nájemnímu právu žalobkyně, jelikož žalovaní jednali v dobré víře, že výměnou se stali oprávněnými nájemci předmětného bytu, mají větší zásluhu na jeho získání (v této souvislosti se vzdali /onou výměnou/ svého bytu v P.), splňují lepší předpoklady pro jeho řádné užívání, předmětný byt užívají „dnes“ (rozuměno v únoru 2013) už téměř dvojnásobnou dobu (dvanáct let), než po jakou ho měla užívat žalobkyně (šest let), a konečně na rozdíl od ní „nemají aktuálně jinou možnost bydlení (nebyla tvrzena ani nevyšla v řízení najevo)“. Proto žalobu zamítl.

6. K odvolání žalobkyně odvolací soud rozsudkem ze dne 2. 6. 2015, č. j. 15 Co 91/2015-1061, citovaný (v pořadí čtvrtý) rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl a uložil žalovaným povinnost předmětný byt vyklidit a vyklizený odevzdat žalobkyni do tří měsíců od právní moci rozsudku (dále jen „měnící výrok“). Současně rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy všech stupňů (dále jen „nákladový výrok“).

7. Odvolací soud doplnil dokazování v odvolacím řízení přečtením smlouvy o převodu bytové jednotky ze dne 23. 9. 2014 a výpovědi z nájmu bytu ze dne 12. 5. 2015. Z uvedených listinných důkazů zjistil následující skutečnosti. Smlouvou o převodu bytové jednotky z 23. 9. 2014 (dále též jen „Smlouva o převodu bytové jednotky“) BYTOVÉ DRUŽSTVO Ch. 1747-1750, se sídlem v P. (dále jen „bytové družstvo“, resp. „družstvo“), jako převodce převedlo - s odkazem na zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 72/1994“), a ustanovení § 3063 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“) - žalovaným jako nabyvatelům do jejich společného jmění manželů předmětný byt (bytovou jednotku ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb.). Následně žalovaní dopisem ze dne 12. 5. 2015 vypověděli žalobkyni nájem předmětného bytu bez výpovědní doby s odůvodněním, že nehradí nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „Výpověď“); přitom v textu Výpovědi odkázali na ustanovení § 2291 odst. 1 o. z.

8. Při právním posouzení věci nejprve připomněl závazné právní názory, jež dříve v této věci vyslovil Nejvyšší soud, načež soudu prvního stupně vytkl, že je nerespektoval, a tedy postupoval v řízení v rozporu s ustanovením § 226 odst. 1 ve spojení s § 243g odst. 1 větou za středníkem zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“). Poté ve

shodě s těmito právními názory - na rozdíl od soudu prvního stupně - dovodil, že žalovaní se nikdy nestali nájemci předmětného bytu a že jeho užíváním neoprávněně zasahují do (nyní výlučného) nájemního práva žalobkyně, která je v dané věci aktivně věcně legitimována domáhat se vůči nim vyklizení bytu, jelikož se na ni (ani v současné době) nevztahují účinky právní moci rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94. Dodal, že na uvedených názorech nic nemění ani okolnosti, které vyšly najevo v rámci doplnění dokazování v odvolacím řízení. S ohledem na tyto okolnosti uvedl, že režimu zákona č. 72/1994 Sb. podléhal rovněž převod vlastnického práva k předmětnému bytu, neboť se týkal bytové jednotky vymezené podle tohoto zákona (v této souvislosti zmínil § 3063 o. z.). Je-li základním předpokladem platnosti smlouvy o převodu bytové jednotky z vlastnictví bytového družstva uzavřené v režimu zákona č. 72/1994 Sb. existence nájemního práva nabyvatele, pak Smlouva o převodu bytové jednotky je absolutně neplatná, neboť družstvo zcizilo předmětný byt žalovaným, ačkoliv nebyli jeho (společnými) nájemci. S přihlédnutím k tomu nebyli žalovaní osobami věcně legitimovanými k vypovězení nájmu bytu (tím je pouze pronajímatel bytu), pročez žalobkyni nezaniklo nájemní právo k předmětnému bytu Výpovědí. Za tohoto stavu shledal, že byly naplněny zákonné předpoklady pro to, aby nájemnímu právu žalobkyně byla poskytnuta soudní ochrana (§ 126 odst. 1 a 2 obč. zák.). Současně - vycházející ze závazného právního názoru, který Nejvyšší soud zaujal v rozsudku ze dne 19. 3. 2014, č. j. [26 Cdo 460/2014](#)-798 - dovodil, že výkon práva, realizovaný žalobou podanou v této věci, není v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. Proto zamítavý rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

9. Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 o. s. ř. Ve vztahu k jeho měnícímu výroku žádali vyřešení dosud neřešené otázky, zda se smrtí jednoho z manželů (společných nájemců bytu) stává pozůstalý manžel jako v té době již výlučný nájemce bytu právním nástupcem zemřelého v jeho postavení účastníka řízení, v němž byl pravomocně zrušen společný nájem téhož bytu mezi ním a třetí osobou (dále jen „první právní otázka“). Ve spojitosti s touto otázkou zdůraznili, že výrok pravomocného rozsudku je závazný nejen pro účastníky řízení, nýbrž i pro jejich právní nástupce. Měli tudíž za to, že v důsledku úmrtí Mgr. P. K. se žalobkyně stala jeho právní nástupkyní, čímž vstoupila do postavení osoby, pro niž je závazný rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 z 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94. Namítli, že toto právní nástupnictví však odvolací soud - oproti soudu prvního stupně - vůbec nerefletoval a jeho rozhodnutí už proto spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dále rovněž vyjádřili přesvědčení, že nehledě na to, zda je citovaný rozsudek pro žalobkyni závazný, nabyli nájemní právo k předmětnému bytu (prostřednictvím své právní předchůdkyně B. K.) na základě dobré víry ve správnost tohoto rozhodnutí. Podle jejich názoru je tomu tak proto, že takováto dobrá víra vychází z fundamentálních principů právní jistoty a ochrany nabytých práv a souvisí též s nezbytnou důvěrou jednotlivců v akty veřejné moci; z tohoto důvodu jí musí být v materiálním právním státě poskytnuta soudní ochrana. Na podporu uvedeného názoru citovali nálezy Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. „I. ÚS 2219/11“ (správně [I. ÚS 2219/12](#)), a uvedli, že Ústavní soud v něm konstatoval přednost ochrany práva dobrověrného nabyvatele (zde nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevládníka) před tvrzenými nároky předchozích vlastníků, resp. povinnost uvedené záležitosti poměřovat, a to právě s ohledem na zmíněné ústavní principy. Zastávali stanovisko, že obdobně jako v případě řešeném Ústavním soudem by tak mělo svědčit právo na soudní ochranu i jim, neboť nájemní právo k předmětnému bytu nabyli v dobré víře ve správnost pravomocného soudního rozhodnutí. Současně vyslovili názor, že ani otázka ochrany dobré víry v nabytí nájemního práva dosud nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena (dále jen „druhá právní otázka“). Za dosud neřešenou považovali též otázku správnosti výkladu ustanovení § 3063 o. z., podle něhož se převod vlastnického práva k (bytové) jednotce vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. řídí v plném

rozsahu ustanoveními tohoto zákona i přesto, že se uskutečnil po 1. lednu 2014 (dále jen „třetí právní otázka“). Podle jejich mínění je citované ustanovení nutno vykládat tak, že i v situaci, kdy k jednotce vzniklo vlastnické právo podle zákona č. 72/1994 Sb., podléhá tomuto zákonu pouze „vymezení předmětu převodu vlastnického práva ve smlouvě o převodu“; naproti tomu „podmínky realizace takového převodu“ se od 1. 1. 2014 řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Z toho dovozovali, že odvolací soud pochybil, jestliže závěr o platném převodu bytu pouze jeho nájemci učinil „dle zákona č. 72/1994 Sb.“. Vzápětí však rovněž namítli, že uvedený právní závěr by neobstál, i kdyby se otázka splnění podmínek realizace převodu vlastnického práva k bytu (dále jen „čtvrtá právní otázka“) posuzovala podle zákona č. 72/1994 Sb. Měli totiž za to, že odvolací soud tuto otázku vyřešil - v poměrech uvedeného zákona - v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu (zejména s rozsudkem ve věci sp. zn. [26 Cdo 2505/2012](#), ale také s rozsudkem ve věci sp. zn. [29 Cdo 1070/2014](#)), která dovodila, že okolnost, že byt v domě ve (spolu)vlastnictví bytového družstva byl převeden osobě, jež nebyla členem družstva a nájemcem tohoto bytu, sice může činit smlouvu o převodu bytu z vlastnictví družstva absolutně neplatnou (§ 39 obč. zák.), avšak nikoli sama o sobě, nýbrž pouze za současného naplnění předpokladu, že v době uzavření takové smlouvy měla dotčený byt v nájmu jiná osoba, jež zároveň byla členem bytového družstva. Dále žalovaní brojili proti nákladovému výroku napadeného rozsudku. V této souvislosti uvedli, že s ohledem na okolnosti vypočtené v dovolání (z nichž usuzovali zejména na to, že nezavdali příčinu k zahájení daného soudního sporu) neměl odvolací soud rozhodnout o náhradě nákladů řízení podle zásady úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o. s. ř.), nýbrž tuto náhradu měl vítězná straně výjimečně odepřít za použití ustanovení § 150 o. s. ř.; jelikož tak neučinil, opomenul v tomto směru rozhodující právní skutečnosti a v konečném důsledku vybočil z ustálené soudní praxe (představované např. usneseními Nejvyššího soudu sp. zn. [33 Cdo 4275/2013](#) či [22 Cdo 2524/2014](#)). Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu buď změnil, nebo zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

10. Žalobkyně ve vyjádření k dovolání vyvracela správnost použitých dovolacích námitek a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

III.

Přípustnost dovolání

11. Nejvyšší soud jako soud dovolací dovolání žalovaných (dovolatelů) proti citovanému rozsudku odvolacího soudu projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 - dále opět jen „o. s. ř.“ (viz čl. II bod 2. ve spojení s čl. VII zákona č. 293/2013 Sb.). Předně shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.). Poté se zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

12. Podle § 237 o. s. ř., není-li stanoveno jinak (pro daný případ občanský soudní řád jinak nestanoví), je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

13. Otázkou přípustnosti dovolání se dovolací soud zabýval nejprve ve vztahu k měnícímu výroku napadeného rozsudku. Zde především nepřehlédl, že první dvě právní otázky, které dovolatelé nastolili v dovolání, byly již v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu vyřešeny a v napadeném rozhodnutí se odvolací soud od tohoto řešení neodchýlil.

14. Již v rozsudku ze dne 19. 11. 2008, č. j. [26 Cdo 4134/2007](#)-221, tj. v prvním kasačním rozhodnutí vydaném v souzené věci, přijal Nejvyšší soud (závazný) právní názor, že pravomocné soudní rozhodnutí, jímž bylo zrušeno právo společného nájmu účastníků k určitému bytu, nemůže bez dalšího prejudikovat pro jiné řízení mezi jinými účastníky, že tu společný nájem bytu byl. Zbývá – stejně jako v citovaném zrušujícím rozsudku – dodat, že k obsahově stejným závěrům dospěl Nejvyšší soud rovněž v rozsudcích ze dne 3. 6. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1086/98, a ze dne 12. 11. 2003, sp. zn. [26 Cdo 2080/2002](#). Později – v rozsudku ze dne 19. 3. 2014, č. j. [26 Cdo 460/2014](#)-798, který byl rovněž vydán v této věci – k tomu dodal, že procesněprávní vztahy založené pravomocným soudním rozhodnutím působí nezávisle na skutečných hmotněprávních poměrech a naopak. Přitom okruh účastníků procesněprávního vztahu se odvíjí od subjektivní závaznosti příslušného soudního rozhodnutí, jejíž meze určují ustanovení procesního práva, třebaže povahu normy procesního práva může mít i ustanovení obsažené v převážně hmotněprávním předpisu. Proto tam, kde občanský soudní řád nebo zvláštní právní předpis (jednotlivé ustanovení) procesní povahy nestanoví jinak, nelze meze subjektivní závaznosti soudního rozhodnutí rozšiřovat na osoby odlišné od účastníků řízení (jejich právních nástupců) skrze aplikaci norem práva hmotného. Také v nálezu ze dne 27. 8. 2004, sp. zn. [I. ÚS 647/02](#), Ústavní soud České republiky mimo jiné dovodil, že „změněný okruh účastníků zakládá povinnost soudu znovu věc posoudit také z hlediska prokázaných tvrzení nových účastníků“ (byť „při respektování rozhodnutí vydaného v předchozí věci ...“).

15. Od uvedených právních názorů se dovolací soud neodklání ani v současné fázi řízení, a to i přesto, že jej k tomu dovolatelé – prostřednictvím uplatněných dovolacích námitek – nabádají. Dovolací námitkou, že v důsledku úmrtí Mgr. P. K. se žalobkyně stala jeho právní nástupkyní v postavení osoby, pro niž je závazný rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94, se totiž ve skutečnosti dožadují právě toho, aby subjektivní závaznost citovaného rozsudku byla na žalobkyni rozšířena skrze aplikaci hmotněprávní normy, a sice ustanovení § 707 odst. 1 obč. zák., které upravuje důsledky úmrtí jednoho z manželů na jejich společný nájem bytu. První právní otázka, předložená dovolacímu přezkumu v sepletí s uvedenou námitkou, tak fakticky není – ani v dané věci – „nová“ (ve smyslu dovolacím soudem dosud neřešená), jak se dovolatelé snaží v dovolání podsouvat, nýbrž pouze „nově formulovaná“. Navíc její formulace je poněkud zavádějící, neboť se pokouší navodit dojem, že uplatněný nárok žalobkyně na poskytnutí ochrany jejímu nájemnímu právu se (nějak) odvíjí od postavení Mgr. P. K. coby osoby zúčastněné na právním vztahu, jehož zrušení bylo předmětem řízení ve věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 11 C 195/94. O takovou situaci však v souzené věci nejde. Zde totiž žalobkyně – s přihlédnutím k vyličení rozhodujících skutečností v žalobě – neodvozuje své postavení nájemkyně bytu od práva společného nájmu, jehož subjekty měli být účastníci zmíněného řízení. Naopak od počátku tvrdí, že společný nájem dotčených subjektů tu vůbec nebyl, a že tedy rozsudkem ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94, Obvodní soud pro Prahu 8 zrušil „vztah, který nikdy nevznikl“, a B. K. přiznal „právo, které nekorespondovalo jejímu vztahu k bytu“ (srov. bod IV. žaloby na č. l. 1 až 6 spisu). Už z tohoto důvodu je tudíž v poměrech souzené věci vyloučeno uvažovat o právním nástupnictví žalobkyně po Mgr. P. K. v jeho postavení subjektu právního vztahu, jenž měl být zrušen citovaným rozsudkem. Kromě toho v uvedených souvislostech nelze ani opomenout, že podstata práva společného nájmu bytu spočívá v tom, že dvě či více osob má k bytu stejná práva omezená vždy jen právem druhého či dalších spolunájemců (srov. např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. [26 Cdo 813/2005](#)). V případě smrti jednoho z manželů – společných nájemců bytu tak dochází v zásadě „jen“ k tomu, že uvedené omezení odpadá a pozůstalý manžel se stává nájemcem výlučným (srov. § 707 odst. 1 obč. zák.). Z toho je zřejmé, že v tomto právním vztahu nemá žádný z jeho subjektů právního nástupce (k tomu viz také odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. [20 Cdo 878/99](#), uveřejněného pod č. C 447 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu).

16. Lze proto uzavřít, že odvolací soud se od shora uvedené judikatury neodchýlil (jeho rozhodnutí je v tomto směru naopak výrazem standardní soudní praxe), jestliže na základě zjištěného skutkového

stavu dovodil, že na žalobkyni se (ani v současné době) nevztahují účinky právní moci rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 z 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94.

17. Co se týče druhé právní otázky, považuje dovolací soud za potřebné nejprve předeslat následující.

18. V posuzovaném případě – jak vyplývá zejména z dřívějších kasačních rozhodnutí Nejvyššího soudu – nemohlo být účinně zrušeno právo společného nájmu bytu (bývalých) manželů Mgr. P. K. a B. K., jak to učinil Obvodní soud pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94, neboť takové právo jim nikdy nevzniklo. Současně B. K. se na základě citovaného rozsudku, byť konstitutivního, nemohla stát (výlučnou) nájemkyní předmětného bytu (a posléze jej – postupem podle § 715 obč. zák. – platně směnit za byt žalovaných v P.), jak uvažoval soud prvního stupně. Je tomu tak proto, že stejně jako není právním důvodem vzniku nájemního práva dohoda (rozvedených) manželů o zrušení jejich společného nájmu bytu (tím je zásadně nájemní smlouva), není takovým titulem ani rozhodnutí soudu vydané v řízení podle § 705 odst. 1 obč. zák., tj. rozhodnutí, jehož smyslem je uvedenou dohodu nahradit (jestliže se /rozvedení/ manželé nedohodli). Rozhodnutí o zrušení práva společného nájmu bytu (§ 705 odst. 1 obč. zák.), byť má konstitutivní povahu, proto nelze přisuzovat účinek v podobě založení nájemního práva k dotčenému bytu (převoditelného výměnou bytů podle § 715 obč. zák.) osobě, které takové právo (byť jako společné) dosud nesvědčilo, jak to nesprávně učinil soud prvního stupně.

19. Dovolatelé však v dovolání vyjádřili přesvědčení, že nájemní právo k předmětnému bytu i přesto nabyli (prostřednictvím své právní předchůdkyně B. K.), a to na základě dobré víry ve správnost rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94. V této souvislosti však především opomenuli, že právo nájmu bytu (dříve právo osobního užívání bytu) není právem věcným, nýbrž obligačním, a proto je nelze vydržet (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98, uveřejněný pod č. 84/2000 časopisu Soudní judikatura, a ze dne 19. 3. 2014, č. j. [26 Cdo 460/2014-798](#), vydaný v projednávané věci). Tím spíše ovšem nelze nájemní právo k bytu nabýt na základě dobré víry, byť vložené do pravomocného soudního rozhodnutí. Odkaz dovolatelů na nález Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. [I. ÚS 2219/12](#), zde nebyl případný, neboť jím řešená situace se v podstatných rysech odlišuje od poměrů panujících v souzené věci. Mimo zřejmých odlišností (vyplývajících už z rozdílné povahy uplatněných práv) lze z těch méně patrných poukázat např. na skutečnost, že v případě řešeném Ústavním soudem stála na jeho počátku vůle uskutečnit převod (vlastnického) práva (sice neplatně projevená, ale přece jsoucí) mající původ u osoby k tomu oprávněné (skutečného vlastníka věci), kdežto v posuzovaném případě přistoupila k výměně bytu osoba (B. K.), již nájemní právo k bytu nikdy nesvědčilo (třebaže mohla být v dobré víře, že jí po právu náleží).

20. Pro úplnost zbývá dodat, že uvedené závěry samozřejmě nelze chápat tak, že důvěra jednotlivců ve správnost aktů veřejné moci není hodna ochrany. Opak je pravdou. V projednávané věci se však tato ochrana projeví jiným způsobem, než mínili dovolatelé (a spolu s nimi soud prvního stupně). V této souvislosti dovolací soud nikterak nezpochybňuje úvahu soudu prvního stupně, že posuzovaný případ má být řešen v určitém hodnotovém rámci. Konkrétně jde o hodnotový rámec tvořený obecně uznávanými právními principy (jež zpravidla nejsou výslovně vyjádřeny v právních předpisech), neboť právě tyto principy představují normativní vyjádření hodnot v právu. Právní principy však obvykle nelze na řešený případ použít přímo (nejde o konkrétní pravidla chování), nýbrž je třeba je zohlednit při výkladu aplikované právní normy tak, aby vedla k co nejširšímu uplatnění všech v kolizi stojících chráněných hodnot (je-li jich v konkrétním případě dotčeno více).

21. Na tomto místě je zapotřebí připomenout, že v posuzovaném případě byla pro právní posouzení věci rozhodná rovněž otázka subjektivní závaznosti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94. Pro stanovení rozsahu subjektivní závaznosti citovaného rozsudku

jsou určující ustanovení § 159a odst. 1 a 4 o. s. ř. Z nich vyplývá, že výrok pravomocného rozsudku je subjektivně závazný zásadně jen pro účastníky řízení (jejich právní nástupce) a v tomto rozsahu i pro všechny orgány. Není sporu o tom, že aplikace citovaných ustanovení zasahuje zejména do principu právní jistoty, který má v tomto případě podobu zásady ochrany dobré víry, resp. důvěry jednotlivců v akty veřejné moci. Současně však nelze ztratit ze zřetele, že v souzené věci je dotčen ještě další princip, na němž je vybudováno platné právo a založen materiální právní stát, totiž zásada, že nikomu nelze odeprít, co mu po právu náleží (srov. poslední ze tří proslulých Ulpiánových příkazů práva: „*suum cuique tribuere*“ /každému, co jeho jest/). Ačkoli každý z uvedených principů vystihuje jiný zájem hodný ochrany, je nepochybné, že omezil-li zákonodárce subjektivní závaznost výroku pravomocného rozsudku zásadně jen na účastníky řízení (jejich právní nástupce), dal při řešení kolize dotčených právních principů jednoznačně přednost posléze uvedené zásadě, tj. ochraně práv třetích osob (osob nezúčastněných - lhostejno z jakého důvodu - na předchozím soudním řízení). Toto řešení pak v zásadě akceptoval i Ústavní soud České republiky v nálezu ze dne 27. 8. 2004, sp. zn. [I. ÚS 647/02](#). Ostatně jeho úvaze, podle níž „není pochyb o tom, že změněný okruh účastníků zakládá povinnost soudu znovu věc posoudit také z hlediska prokázaných tvrzení nových účastníků“, ani jinak rozumět nelze. Pouze v zájmu co možná nejširšího uplatnění též druhého z kolidujících právních principů (principu právní jistoty) formuloval požadavek současného „respektu k předchozímu rozhodnutí...“.

22. Dovolací soud zastává názor, že v posuzovaném případě se rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 11 C 195/94, dostalo patřičného respektu, neboť byl náležitě zohledněn při právním posouzení věci, v jehož rámci bylo též podrobně vysvětleno (viz zejména odůvodnění zrušujícího rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, č. j. [26 Cdo 3151/2011-484](#)), proč neobstojí v něm vyslovený právní názor, že Mgr. P. K. a B. K. vzniklo právo společného užívání předmětného bytu manžely, jež by se následně transformovalo na právo společného nájmu bytu manžely (zrušitelné konstitutivním rozhodnutím soudu podle § 705 odst. 1 obč. zák.). Snad jen na okraj lze poznamenat, že uvedený právní názor nebyl v odůvodnění citovaného rozsudku podepřen jedinou právně aplikační úvahou.

23. Vycházejí z uvedených závěrů dovolací soud nedovodil přípustnost dovolání ani pro řešení druhé právní otázky, neboť s otázkou ochrany důvěry (dobré víry) dovolatelů ve správnost dřívějšího rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 8 (vydaného v jiné věci odlišného okruhu účastníků) se odvolací soud v napadeném rozsudku vypořádal v souladu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu i citovanou judikaturou Ústavního soudu.

24. Naproti tomu však dovolací soud dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. pro řešení třetí právní otázky, tj. otázky, zda se převod vlastnického práva k (bytové) jednotce vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. řídí v plném rozsahu ustanoveními tohoto zákona, i když se uskutečnil až po nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. (tedy po 1. lednu 2014). Tato otázka, na jejímž vyřešení rovněž závisí napadené rozhodnutí, totiž dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena.

IV.

Důvodnost dovolání

25. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

26. Právní posouzení věci je 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.

Podle § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. (dále též „o. z.“) tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti (tj. od 1. 1. 2014 – viz § 3081 o. z.).

Podle § 3028 odst. 2 o. z., není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Podle § 3063 o. z., nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

27. Na tomto místě je zapotřebí předeslat, že právní teorie rozeznává zpětnou účinnost pravou (pravou retroaktivitu) a nepravou (nepravou retroaktivitu). Nepravá zpětná účinnost (nepravá retroaktivita) znamená, že novým právním předpisem se sice mají řídit i právní vztahy, vzniklé před jeho účinností, avšak až ode dne jeho účinnosti; samotný vznik těchto právních vztahů a práva a povinnosti z těchto vztahů vzniklé před účinností nového právního předpisu se však spravují dosavadní právní úpravou. V této souvislosti právní teorie na adresu nepravé retroaktivity konstatuje, že tato je zásadně přípustná. S přihlédnutím k uvedenému lze konstatovat, že ustanovení § 3028 odst. 2 o. z. vychází při úpravě časové působnosti z principu tzv. nepravé zpětné účinnosti (retroaktivity), jemuž podřizuje též „právní poměry týkající se věcných práv“.

28. Není pochyb o tom, že k právním poměrům týkajícím se věcných práv náleží také spoluvlastnictví, včetně spoluvlastnictví bytového. Ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 o. z. se tedy od nabytí účinnosti nové právní úpravy (tj. od 1. 1. 2014) posuzují podle této úpravy zásadně i práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb.; dosavadními právními předpisy se nadále řídí pouze vznik vlastnického práva k takovým jednotkám a odvozená (sekundární) práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku. V této souvislosti však nelze opomenout, že uvedené teze platí s výhradou, že jiné (zvláštní) přechodné ustanovení (ustanovení s užším dosahem působnosti) neobsahuje odlišnou úpravu časové působnosti nové právní úpravy (srov. dikci citovaného ustanovení „Není-li dále stanoveno jinak,...“). Dovolací soud se proto zabýval rovněž otázkou, zda některé (některá) z přechodných ustanovení občanského zákoníku nestanoví jiná pravidla časové působnosti úpravy bytového spoluvlastnictví (§ 1158 a násl. o. z.), než která obsahuje ustanovení § 3028 odst. 2 o. z.

29. S problematikou časové působnosti nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví bezesporu souvisí rovněž ustanovení § 3063 o. z. Podle přesvědčení dovolacího soudu lze citované ustanovení smysluplně vyložit pouze tak, že ve smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřené po 1. lednu 2014 se bytová jednotka vzniklá do 31. 12. 2013 vymezí podle dosavadních předpisů, tj. podle zákona č. 72/1994 Sb., avšak jinak se bude uvedená smlouva, která má povahu obligace, řídit ustanoveními občanského zákoníku (§ 3028 odst. 1, § 3028 odst. 3 a contrario o. z.), jak správně namítli dovolatelé. S přihlédnutím k řečenému tedy ustanovení § 3063 o. z. nemohlo nic změnit na tom, že s účinností od 1. 1. 2014 bylo vlastnictví jednotek vzniklé na základě zákona č. 72/1994 Sb. převedeno do režimu právní úpravy obsažené v občanském zákoníku (§ 3028 odst. 2 věta před středníkem o. z.).

30. Dospěl-li tedy odvolací soud k závěru, že Smlouva o převodu bytové jednotky, uzavřená dne 23. 9. 2014, je absolutně neplatná, neboť byla uzavřena s osobami, jimž nesvědčilo právo nájmu předmětného bytu, což je základní předpoklad uzavření takové smlouvy podle zákona č. 72/1994 Sb., nelze jeho právní posouzení věci pokládat za správné především proto, že aplikoval nesprávnou právní normu; otázku platnosti této smlouvy totiž nesprávně řešil z pohledu zákona č. 72/1994 Sb., ačkoliv správně měl aplikovat zákon č. 89/2012 Sb.

31. Zákon č. 72/1994 Sb. poskytoval nájemci při převodu bytu do vlastnictví dvojí formu ochrany – nevyužil-li práva první koupě (od vlastníka jednotek po rozdělení domu na jednotky, rozhodl-li se vlastník jednotku převést) v šestiměsíční lhůtě (§ 22 odst. 1 věta první zákona č. 72/1994 Sb.), nastupovala další forma jeho ochrany jako oprávněné osoby, a to právo přednostní koupě za podmínek upravených v ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. Ustálená soudní praxe (srov. např. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. [29 Cdo 1417/2010](#)) pak dovodila, že nenabídl-li vlastník bytu (domu) převod bytu nájemci podle § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., je následná smlouva o převodu bytové jednotky jiné osobě absolutně neplatná pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.). Porušení předkupního práva v režimu ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. však samo o sobě nemělo za následek neplatnost smlouvy o převodu vlastnictví k bytu na jinou osobu, neboť nájemce byl chráněn ustanovením § 603 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb.

32. Naproti tomu (nová) právní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb. již ochranu nájemce nečlení nejprve na jeho právo k přednostnímu nabytí bytu (trvajícím po dobu šesti měsíců ode dne doručení nabídky) a posléze na předkupní právo (časově omezené, maximálně na dobu dvanácti měsíců ode dne uplynutí původní šestiměsíční lhůty). Ve prospěch nájemce bytu je v ní upravena ochrana ve formě předkupního práva k jednotce při jejím prvním převodu (§ 1187 odst. 1, věta první, o. z.), které zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti (§ 1187 odst. 1, věta třetí, o. z.). Protože takto upravené předkupní právo lze pokládat za právo věcné (z povahy věci se mezi věcná předkupní práva řadí i zákonná předkupní práva), opravňuje nájemce k postupu podle § 2144 odst. 1 o. z., tj. opravňuje nájemce jako předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany (nástupci původního vlastníka jednotky), jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Zákonodárce zde zakotvuje za podmínek zřízení předkupního práva jako práva věcného zachování předkupního práva předkupníkovi, i když věc nabyt někdo jiný. Důvod nabytí není podstatný, neboť právo předkupníka existuje jak v případě, že tato třetí osoba nabyt věc koupí nebo způsobem, který je postavený na roveň ujednáním o předkupním právu. V tomto rámci tedy může předkupník vyžadovat na vlastníku, aby mu za příslušnou úplatu věc převedl. Má-li oprávněný nájemce v zákoně upraven způsob, jak se v případě porušení předkupního práva podle § 1187 odst. 1, věty první, o. z. domoci vlastnictví jednotky, je podle názoru dovolacího soudu vyloučena úvaha o neplatnosti (zdánlivosti) smlouvy porušující jeho předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu.

33. V daném případě byla v době uzavření Smlouvy o převodu bytové jednotky (k 23. 9. 2014) nájemkyní bytu žalobkyně. Na dovolatele jako nové vlastníky bytové jednotky podle uvedené smlouvy však přešly práva a povinnosti z nájmu (§ 2221 odst. 1 o. z., jenž se zde uplatní, neboť v ustanoveních § 2235 a násl. o. z., týkajících se nájmu bytu a domu, neexistuje v tomto směru žádná zvláštní úprava), tudíž i právo vypovědět žalobkyni nájem bytu ve smyslu § 2291 odst. 1 o. z., čehož v daném případě podle nezpochybněných skutkových zjištění také využili. Jelikož však odvolací soud zaujal v uvedených souvislostech jiné právní názory, nezabýval se (protože z hlediska přijatých závěrů to nepovažoval za právně významné) otázkou zdánlivosti či absolutní neplatnosti výpovědi, nezkoumal, zda vůbec a popřípadě kdy podala žalobkyně u soudu žalobu na neoprávněnost výpovědi (ustanovení § 2290 o. z. upravující žalobu na neoprávněnost výpovědi se uplatní i v případě výpovědi z nájmu podle § 2291 o. z.) a zda jí ke dni vyhlášení napadeného rozhodnutí nájemní právo k bytu vůbec

svědčilo a bez dalšího jí poskytl ochranu jako nájemkyni bytu. V tomto směru lze jeho právní posouzení věci pokládat za neúplné, a tudíž také nesprávné. Na tomto místě však dovolací soud dodává, že uvedené nic nemění na tom, že byla-li v době uzavření Smlouvy o převodu bytové jednotky (ze dne 23. 9. 2014) žalobkyně nájemkyní bytu a nebyla-li jí jednotka nabídnuta při jejím prvním prodeji, má k dispozici režim upravený v § 1187 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 2144 odst. 1 o. z.

34. Se zřetelem k řečenému lze konstatovat, že měnicí výrok rozsudku odvolacího soudu není správný, neboť spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu, napadený rozsudek v tomto výroku bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 o. s. ř.), aniž se - vzhledem k nové právní úpravě, kterou se v daném případě řídí smlouva o převodu vlastnictví k jednotce - zabýval čtvrtou právní otázkou. Současně zrušil též nákladový výrok napadeného rozsudku, jímž se z důvodu nadbytečnosti také nezabýval, neboť tento výrok je na zrušovaném měnicím výroku závislý (§ 243e odst. 2 věta třetí o. s. ř.). Podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. pak věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.