Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.09.2003, sp. zn. 29 Odo 604/2001, ECLI:CZ:NS:2003:29.ODO.604.2001.1

Číslo: 9/2005

Právní věta: Žaloba o vyloučení majetku z konkursní podstaty (§ 19 zákona č. 328/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů) může být úspěšná i v případě, že právní důvod soupisu později odpadl (ke dni rozhodnutí soudu o této žalobě již neexistoval). Prohlášení konkursu na majetek jednoho ze solidárních dlužníků nebrání věřiteli v tom, aby pohledávku vymáhal souběžně jak po úpadci (postupem podle zákona o konkursu a vyrovnání), tak po ostatních solidárně zavázaných dlužnících. Podstatné je, že v rozsahu plnění poskytnutého na dluh ostatními solidárními dlužníky zaniká i pohledávka přihlášená do konkursu. Zanikne-li úpadcův závazek zajištěný zástavním právem váznoucím na majetku třetí osoby v průběhu konkursu na majetek úpadce tím, že jej věřiteli uhradí solidárně zavázaný spoludlužník úpadce (§ 511 odst. 1, věta druhá, § 559 odst. 1 obč. zák.), pak tím zaniká i zástavní právo (§ 170 odst. 1 písm. a/ obč. zák.).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 24.09.2003

Spisová značka: 29 Odo 604/2001

Číslo rozhodnutí: 9

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Konkurs, Zástavní právo

Předpisy: § 27 předpisu č. 328/1991Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý o b c h o d n í soud v Praze rozsudkem ze dne 12. 6. 2000 vyloučil z konkursní podstaty úpadkyně D., spol. s r.o.(dále též jen „úpadkyně“), ostatní nebytový prostor č. 62/3, ostatní nebytový prostor č. 62/11, byt č. 62/41 a byt č. 62/43 v domě č.p. 62 v P., všechno majetek zapsaný na listu vlastnictví číslo 431 v katastru nemovitostí pro katastrální území V., vedeném Katastrálním úřadem P. – město (bod I. výroku) a uložil žalované zaplatit do tří dnů od právní moci rozhodnutí žalobkyni na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 7300 Kč (bod II. výroku). Soud prvního stupně dospěl k závěru, že uzavřením zástavní smlouvy ze dne 31. 3. 1998 (dále též jen „zástavní smlouva“) a „jejím vkladem“ do katastru nemovitostí se žalobkyně stala zástavcem ohledně závazku z úvěrové smlouvy (dále též jen „úvěrová smlouva“), kterou pozdější úpadkyně uzavřela s Č. bankou, a. s. (dále též jen „banka“), dne 17. 12. 1996. Po prohlášení konkursu na majetek dlužnice D., spol. s r.o., se pak žalobkyně stala osobou zajišťující pohledávku vůči úpadkyni ve smyslu ustanovení § 27 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“). Žalobkyně na základě dodatku č. 2 k úvěrové smlouvě, ze dne 10. 4. 1998, přistoupila – v souladu s ustanovením § 533 obč.

zák. – k dluhu a stala se solidární dlužnicí banky vedle úpadkyně. Přistoupením k dluhu však nedošlo ke změně v obsahu závazku ani ke změně primárního dlužníka. Plnila-li žalobkyně bance, neporušila tím žádnou právní povinnost, neboť k tomu byla povinna na základě dodatku č. 2 úvěrové smlouvy. V souladu s ustanovením § 559 odst. 1 obč. zák. pak dluh u banky splněním (žalobkyní) zanikl, čímž ve smyslu ustanovení § 151g, věty první, obč. zák. zaniklo i zástavní právo. Odtud soud uzavřel, že zanikla-li zajištěná pohledávka i zástavní právo, není důvodu, aby majetek žalobkyně sloužící k zajištění dluhu, byl součástí konkursní podstaty.

K odvolání žalobkyně (jež směřovalo pouze proti výroku o nákladech řízení) i žalované V r c h n í s o u d v Praze rozsudkem ze dne ze dne 5. 4. 2001 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku ve věci samé a ve výroku o nákladech řízení jej změnil tak, že se žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává (první výrok), dále nepřiznal žalobkyni právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (druhý výrok); proti svému rozsudku též připustil dovolání (třetí výrok). Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že ještě před prohlášením konkursu se žalobkyně dohodla s bankou, že za pozdější úpadkyni splní její peněžitý závazek, čímž se stala dlužnicí vedle úpadkyně. Věřitelka (banka) pak byla oprávněna domáhat se splnění dluhu na kterémkoliv ze solidárně zavázaných dlužníků, přičemž splněním dluhu jedním z dlužníků závazek zaniká s důsledkem zániku jeho zajištění. Zástavní smlouvou z 31. 3. 1998, s „právními účinky vzniku 10. 4. 1998" se pak žalobkyně (zástavce) zavázala dát věřitelce (bance) do zástavy nemovitosti uvedené v zástavní smlouvě, za účelem zajištění její pohledávky vůči dlužníku (jímž byla úpadkyně a od 10. 4. 1998 také žalobkyně). Ačkoliv žalobkyně nebyla v zástavní smlouvě označená jako dlužnice, fakticky se jí stala, když dne 10. 4. 1998 k dluhu úpadkyně podle § 533 obč. zák. přistoupila. Jelikož ke dni 15. 12. 1999, zanikla pohledávka banky tím, že žalobkyně dluh uhradila, došlo i k zániku zástavního práva podle § 170 obč. zák. Za této situace odpadl důvod, pro který žalovaná nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně zapsala do soupisu majetku konkursní podstaty. K námitce, že žalobkyně nepožadovala, aby ze soupisu byly vyloučeny spoluvlastnické podíly na nemovitostech, odvolací soud uvedl, že na tyto podíly nelze nahlížet jako na příslušenství věci hlavní ve smyslu ustanovení § 121 obč. zák. Vzhledem k ustanovení § 8 odst. 1 a § 20 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), nelze oddělit vlastnictví bytových jednotek a nebytových prostorů od spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Tyto podíly vždy sledují právní osud vlastnictví jednotek a byly-li do konkursní podstaty zapsány spolu s vlastnictvím jednotky, musí být ze soupisu na základě tohoto rozhodnutí vyloučeny, aniž by bylo nezbytné je blíže samostatně specifikovat v žalobním petitu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná včas dovolání, namítajíc, že spočívá na nesprávném právním posouzení věci (tedy, že je dán dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Konkrétně dovolatelka poukazuje na to, že žalobkyně tím, že dluh zaplatila až po prohlášení konkursu na majetek úpadkyně, porušila svoji právní povinnost, neboť pouze zpeněžením zástavy v konkursu nebo složením ceny zastavené věci či zaplacením zajištěné pohledávky ve prospěch podstaty může v konkursu dojít k zániku zástavního práva. Uvedené podle přesvědčení dovolatelky plyne z bodu XXXV. stanoviska občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 1998, Cpjn 19/98 (uveřejněného pod číslem 52/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) – dále též jen „stanovisko". Žalobkyně se stala dlužnicí vedle úpadkyně a byla jí i po prohlášení konkursu, takže má stejnou povinnost plnit do konkursní podstaty, jako úpadkyně. Zástavní smlouva ze dne 31. 3. 1998 pak zajišťuje pouze dluh úpadkyně a o přistoupení žalobkyně se vůbec nezmiňuje. Následné přistoupení žalobkyně k závazku úpadkyně má dovolatelka za účelové, vzhledem k tomu, že úpadkyně následně (30. 4. 1998) podala návrh na prohlášení konkursu na svůj majetek. K přistoupení k dluhu došlo až po uzavření zástavní smlouvy a nemění se jím vlastní text zástavní smlouvy, podle které byla úpadkyně zástavním dlužníkem a žalobkyně zástavcem.

K otázce, zda lze vyhovět excindační žalobě (při splnění ostatních zákonem stanovených podmínek), je-li požadováno toliko vyloučení nemovitostí a nikoliv již spoluvlastnických podílů, dovolatelka uvedla, že soupis majetku konkursní podstaty je listinou, která správce opravňuje ke zpeněžení sepsaného majetku, takže nemovitosti zapsané v konkursní podstatě musí být přesně (i s uvedením spoluvlastnických podílů) popsány a žalovány. Nejde jen o právní jistotu účastníků, když přesné označení nemovitostí požaduje i zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. V žalobě ze dne 30. 6. 1999, chybí řádné geometrické označení pozemků, parcelní čísla pozemků, údaj o jejich výměře a označení druhu. Totéž postrádá i rozsudek soudu prvního stupně. Ve smyslu ustanovení § 20 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, jsou přitom pro právní úkony týkající se nemovitostí závazné (z údajů uvedených v katastru nemovitostí) parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území. Konečně dovolatelka upozorňuje, že podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), spoluvlastnické podíly a pozemky musí být podle platných předpisů samostatně a geometricky označeny, což je nezbytné i pro konkursní řízení a zájmy konkursních věřitelů. Podání vylučovací žaloby bez uvedení a určení spoluvlastnických podílů v domě a bez řádného geometrického označení pozemků, čísla pozemků, jejich výměry a označení druhu je zcela neurčité a proti smyslu ustanovení § 18 odst. 2 ZKV. Z důvodu právní jistoty a postupů v konkursu je třeba podstatné náležitosti uvádět a předmět vylučovací žaloby zcela konkretizovat. Dovolatelka proto požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření navrhla dovolání zamítnout. Uvedla, že byla oprávněna a povinna svůj dluh vůči bance splnit, jelikož věřitel, který má více solidárně zavázaných dlužníků, je oprávněn si vybrat, od kterého z nich bude požadovat splnění dluhu, nemůže však požadovat splnění dluhu po všech svých dlužnících současně. Žádala-li věřitelka, aby dluh splnila žalobkyně, nemohla požadovat uspokojení z majetku konkursní podstaty úpadkyně. K formulaci žalobního návrhu pak žalobkyně uvedla, že vycházela z toho, že věci, které nemohou být samostatně zpeněženy (mezi něž řadí i spoluvlastnické podíly), nemohou být ani samostatně sepsány do konkursní podstaty.

Podle bodu 17., hlavy první, části dvanácté, zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001). O takový případ jde i v této věci, jelikož odvolací soud – ve shodě s bodem 15., hlavy první, části dvanácté, zákona č. 30/2000 Sb. – odvolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001.

Dovolání je ve smyslu ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř. přípustné, avšak není důvodné.

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

Z o d ů v o d n ě n í :

Vady řízení, k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti, nejsou dovoláním namítány a ze spisu se nepodávají; dovolacím důvodem dle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., je pak dovolací soud vázán včetně toho, jak jej dovolatelka obsahově vymezila (srov. § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř.).

Vzhledem k tomu, že odvolací soud nevymezil právně významné otázky, pro něž připustil dovolání, výrokem rozhodnutí (srov. nález Ústavního soudu z 20. 2. 1997, sp. zn. III ÚS 253/96, otištěný v příloze sešitu č. 7, ročníku 1997, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), je dovolání přípustné pro všechny právní otázky, na nichž napadené rozhodnutí spočívá a jejichž řešení bylo dovoláním

zpochybněno.

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. Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, nebyl dovoláním zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází. Pro právní posouzení věci jsou rozhodné především skutkové závěry, podle kterých:

1) Č. banka, a. s., uzavřela dne 17. 12. 1996 se společností D., spol. s r. o., smlouvu o poskytnutí stavebního úvěru, na jejímž základě banka poskytla pozdější úpadkyni úvěr ve výši 15 000 000 Kč.

2) Č. banka, a. s., jako zástavní věřitelka uzavřela dne 31. 3. 1998 se žalobkyní jako zástavcem zástavní smlouvu k ostatním nebytovým prostorám č. 62/3, a č. 62/11, bytové jednotce č. 62/41, spoluvlastnický podíl ve výši 508/1614 na budově č. p. 62 na parcele č. 241/1, objektu bydlení a pozemcích parc. č. 241/1, zastavěná plocha, o výměře 547 m2 a parc. č. 643/3, ostatní plocha, zeleň v zástavbě, o výměře 65 m2, všechno nemovitosti nacházející se v části obce P., katastrální území V., zapsané u Katastrálního úřadu P. Smlouva zajišťovala uhrazení všech pohledávek banky za dlužníkem (pozdější úpadkyní) vzniklých z úvěrové smlouvy.

3) Bytová jednotka č. 62/43 vznikla následně rozdělením bytové jednotky č. 62/41 na dvě samostatné jednotky.

4) Na základě zástavní smlouvy provedl příslušný katastrální úřad zápis vkladu zástavních práv do katastru nemovitostí, s účinky vkladu ke dni 10. 4. 1998.

5) Dodatkem č. 2 k úvěrové smlouvě žalobkyně dne 10. 4. 1998 přistoupila k dluhu pozdější úpadkyně z úvěrové smlouvy, přičemž v době přistoupení dluh činil 13 800 000 Kč.

6) Žalobkyně je v katastru nemovitostí vedena jako vlastník výše označených nebytových prostor a bytových jednotek a jako spoluvlastník ostatních označených nemovitostí v rozsahu 508/1614.

7) Konkurs na majetek obchodní společnosti D., spol. s r. o., byl prohlášen usnesením Krajského obchodního soudu v Praze dne 15. 6. 1998, a správkyně konkursní podstaty poté, co žalobkyni podáním ze dne 26. 4. 1999 vyzvala, aby do konkursní podstaty zaplatila částku 7 250 000 Kč, a co určená lhůta marně uplynula, sepsala (v květnu 1999) zastavené nemovitosti do konkursní podstaty této úpadkyně.

8) Žalobkyně uhradila dluh z úvěrové smlouvy ke dni 15. 12. 1999.

S přihlédnutím k době vydání napadeného rozsudku je pro další úvahy Nejvyššího soudu rozhodný především výklad zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění zákonů č. 122/1993 Sb., č. 42/1994 Sb., č. 74/1994 Sb., č. 117/1994 Sb., č. 156/1994 Sb., č. 224/1994 Sb., č. 84/1995 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 151/1997 Sb., č. 12/1998 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 30/2000 Sb., č. 105/2000 Sb., č. 214/2000 Sb., č. 368/2000 a č. 370/2000 Sb.

Podle ustanovení § 19 ZKV, jsou-li pochybnosti, zda věc náleží do podstaty, zapíše se do soupisu podstaty s poznámkou o nárocích uplatněných jinými osobami anebo s poznámkou o jiných důvodech, které zpochybňují zařazení věci do soupisu (odstavec 1). Soud uloží tomu, kdo uplatňuje, že věc neměla být do soupisu zařazena, aby ve lhůtě určené soudem podal žalobu proti správci. V případě, že žaloba není včas podána, má se za to, že věc je do soupisu pojata oprávněně (odstavec 2).

Ustanovení § 27 odst. 5 ZKV pak v době, kdy správce majetek sepsal (květen 1999), určovalo, že od osob, které zajišťují pohledávky vůči úpadci, si správce vyžádá a vymáhá plnění ve prospěch podstaty; jakmile je toto plnění poskytnuto, stane se pohledávka této osoby pohledávkou v konkursu, aniž by bylo třeba ji přihlásit. Ustanovení tohoto odstavce neplatí, jde-li o ručitele.

K předpokladům, za nichž soud může vyhovět žalobě o vyloučení věci ze soupisu majetku konkursní podstaty (excindační žalobě), v intencích závěrů formulovaných např. v rozsudku Nejvyššího soudu uveřejněném pod číslem 27/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, patří, že:

> 1) věc byla správcem konkursní podstaty příslušného úpadce vskutku pojata do soupisu majetku konkursní podstaty;
>
> 2) excindační žaloba podaná osobou odlišnou od úpadce došla soudu nejpozději posledního dne lhůty určené této osobě k podání žaloby výzvou soudu, který prohlásil konkurs;
>
> 3) žalovaným je správce konkursní podstaty (§ 19 odst. 2, věta první, ZKV);
>
> 4) v době, kdy soud rozhoduje o vyloučení věci (§ 154 odst. 1 o. s. ř.), trvají účinky konkursu a věc je nadále sepsána v konkursní podstatě (nebyla v mezidobí ze soupisu majetku konkursní podstaty vyloučena správcem);
>
> 5) osoba, která se domáhá vyloučení věci ze soupisu, prokázala nejen to, že věc neměla být do soupisu zařazena, nýbrž i to, že právo, které vylučovalo zařazení věci do soupisu majetku konkursní podstaty, svědčí jí.

Pro výsledek dovolacího řízení je určující, zda je dána poslední z vypočtených podmínek (o splnění předchozích čtyř neměli pochybnosti účastníci řízení ani soudy nižších stupňů). Závěry, formulované k výkladu ustanovení § 27 odst. 5 ZKV v rozhodnutích uveřejněných pod čísly 66/2001 a 74/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, pak dokládají, že správkyně konkursní podstaty úpadkyně sepsala sporný majetek do konkursní podstaty oprávněně, neboť z výše uvedených skutkových zjištění se podává, že žalobkyně zástavní smlouvou zajistila dluh úpadkyně z úvěrové smlouvy. To, že se následně (přistoupením k dluhu, realizovaným dodatkem číslo 2 k úvěrové smlouvě) žalobkyně stala dlužnicí z úvěrové smlouvy vedle pozdější úpadkyně a že zástavní smlouva tak od 10. 4. 1998 zajišťovala i její dluh, na závěru, že šlo též o zajištění dluhu úpadkyně, nemá žádného vlivu. Nicméně, ustanoveními zákona o konkursu a vyrovnání není nikterak vyloučeno, že právní důvod existující v době soupisu, později odpadne, přičemž excindační žalobu lze založit i na tomto argumentu.

Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích opakovaně formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého nemůže po prohlášení konkursu dojít k uspokojení pohledávek úpadcových věřitelů jinak než prostřednictvím konkursu, a to bez zřetele k tomu, zda pohledávky budou zcela nebo zčásti uhrazeny až prostřednictvím rozvrhu (§ 30 ZKV), nebo (např. jako pohledávky za podstatou) již v průběhu konkursního řízení. To vše ovšem za předpokladu, že zákon nestanoví jinak. Typickým příkladem takového postupu, plynoucím přímo ze zákona o konkursu a vyrovnání, je zánik byť řádně přihlášené a při přezkumném jednání zjištěné pohledávky konkursního věřitele za úpadcem v průběhu konkursu, v důsledku její úhrady ručitelem úpadce (srov. opět § 27 odst. 5 ZKV). Tím se ovšem okruh případů, kdy může dojít k zániku pohledávky vůči úpadci za trvání konkursu, nevyčerpává. Dalším případem jsou právě solidární závazky. Jejich podstata tkví totiž v tom, že věřitel může požadovat celé plnění od kteréhokoliv ze solidárně zavázaných dlužníků, bez zřetele k tomu, že vnitřní podíl solidárních dlužníků na dluhu je dohodou dlužníků vymezen jinak (srov. § 511 obč. zák.). Plněním na dluh kterýmkoliv ze solidárně zavázaných dlužníků pak v rozsahu tohoto plnění zaniká povinnost plnit ostatním (§ 511 odst. 1, věta druhá, obč. zák.). Odtud plyne – žalobkyně se mýlí, dovozuje-li ve vyjádření k dovolání opak – že skutečnost, že na majetek jednoho ze solidárních dlužníků byl

prohlášen konkurs, věřiteli nikterak nebrání v tom, aby pohledávku vymáhal souběžně jak po úpadci (postupem podle zákona o konkursu a vyrovnání), tak po ostatních solidárně zavázaných dlužnících. Podstatné je, že v rozsahu plnění poskytnutého na dluh ostatními solidárními dlužníky zaniká i pohledávka přihlášená do konkursu.

Závěr, který Nejvyšší soud formuloval v rozsudku uveřejněném pod číslem 74/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a podle kterého povinnosti plnit zástavnímu věřiteli se zástavní dlužník po dobu trvání konkursu zprostí jen plněním do konkursní podstaty úpadce (osobního dlužníka), platí jen pro situaci, kdy zástavní dlužník není současně osobním dlužníkem, jehož povinnost k úhradě věřitelovy pohledávky se obsahem zástavního práva nevyčerpává a nemůže skončit dříve, než splněním dluhu.

Jestliže žalobkyně, která byla jako osoba přistoupivší 10. 4. 1998 k závazku z úvěrové smlouvy solidárně zavázána k jeho úhradě vedle pozdější úpadkyně (srov. § 533 obč. zák.), závazek beze zbytku uhradila 15. 12. 1999, pak tím ve shodě s ustanovením § 559 odst. 1 obč. zák. dluh zanikl i ve vztahu k úpadkyni a ve shodě s tehdy platným ustanovením § 151g obč. zák. tím (pro zánik zajištěné pohledávky) zaniklo i zástavní právo.

Tím dále odpadl i důvod, pro který došlo k soupisu sporného majetku, což soud v napadeném rozhodnutí správně vzal v úvahu.

Také druhou z předkládaných otázek vyřešil odvolací soud správně.

Ustanovení § 8 odst. 1 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), v rozhodném znění, to jest ve znění zákona č. 273/1994 Sb., č. 280/1996 Sb. a č. 97/1999 Sb., určovalo, že společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.

Podle ustanovení § 20 téhož zákona, s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu (odstavec 1). Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku (odstavec 2). Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám (odstavec 3).

Odtud se podává, že veškeré právní úkony, které se týkají jednotky (ať bytové či nebytové), se dotýkají (bez dalšího) i spoluvlastnických podílů spjatých s vlastnictvím příslušné jednotky a žaloba vytýkanou vadou postižena nebyla. Ostatně, dovolání by neobstálo ani v rovině dovolatelčiny argumentace. Kdyby takový spoluvlastnický podíl měl mít (mohl mít) samostatný právní osud, pak by to totiž nebyl důvod k opravě žaloby.

Dovolatelce se prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu správnost napadeného rozhodnutí zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud proto, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), dovolání zamítl (§ 243b odst. 1, část věty před středníkem, o. s. ř.).

Dovolatelka se svým dovoláním úspěšná nebyla, ve smyslu ustanovení § 243b odst. 4, § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. má tudíž povinnost nahradit žalobkyni náklady dovolacího řízení.

Jelikož dovolací řízení bylo zahájeno po 1. 1. 2001, sestávají náklady žalobkyně (v intencích bodu 10., hlavy první, části dvanácté, zákona č. 30/2000 Sb.) z paušální odměny advokáta za řízení v jednom stupni (za dovolací řízení), určené dle vyhlášky č. 484/2000 Sb., kterou se stanoví paušální sazby výše odměny za zastupování účastníka advokátem nebo notářem při rozhodování o náhradě nákladů v občanském soudním řízení a kterou se mění vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška“). Ve smyslu ustanovení § 8 písm. b), § 10 odst. 3 a § 18 odst. 1 vyhlášky činí odměna 3100 Kč. Advokátu dále přísluší paušální částka náhrady hotových výdajů ve výši 75 Kč za jeden úkon právní služby dle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. Konečnou částku 3175 Kč tedy soud žalobkyni k tíži dovolatelky také přiznal.