Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2011, sp. zn. 31 Cdo 832/2008, ECLI:CZ:NS:2011:31.CDO.832.2008.1

Číslo: 122/2011

Právní věta:

U nemovitostí, které jinak vyhovují vymezení příslušenství věci v § 121 odst. 1 obč. zák., vznikají, mění se nebo zanikají práva uvedená v § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. - vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí - dnem vkladu do katastru nemovitostí.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 18.05.2011

Spisová značka: 31 Cdo 832/2008

Číslo rozhodnutí: 122

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Dohoda o vydání věci, Převod nemovitostí, Příslušenství věci

Předpisy: § 1 odst. 1 předpisu č. 265/1992Sb.
§ 121 odst. 1 obč. zák.
§ 133 obč. zák.
§ 5 odst. 1 předpisu č. 344/1992Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozsudkem ze dne 10. 5. 2007 K r a j s k ý s o u d v Plzni na základě žaloby podané společností A., s. r. o., a směřující vůči žalovanému správci konkursní podstaty úpadce ZD Š. vyloučil ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce:

1) čerpací stanici vody u kravína na stavební parcele č. 72 v k. ú. L.,

2) čerpací stanici vody u starého kravína na stavební parcele č. 100, váhu na stavební parcele č. 96 a sociální zařízení u starého kravína na stavební parcele č. 142, vše v k. ú. T.,

3) váhu na stavební parcele č. 43, sklad strojů na stavební parcele č. 56, sklad železa na stavební parcele č. 57 a sklad dřeva na stavební parcele č. 58, vše v k. ú. V.,

4) kafilerní box na stavební parcele č. 160 a provozní budovu s kotelnou na stavební parcele č. 163, vše v k. ú. Č.,

5) technologické zařízení sušky BS-18, tj. vstupní objekt s váhou na stavební parcele č. 463 a kolnu (skladu náhradních dílů) na stavební parcele č. 538, vše v k. ú. Š.,

(bod I. výroku).

Ohledně požadavku na vyloučení stavby letního výkrmu prasat na stavební parcele č. 468 v k. ú. Š., žalobu zamítl (bod II. výroku).

Dále rozhodl o nákladech řízení (bod III. výroku).

Šlo o v pořadí druhý rozsudek soudu prvního stupně v této věci, když první rozsudek ze dne 1. 3. 2006 (jímž soud vyhověl vylučovací žalobě jen ohledně čerpací stanice vody u kravína na stavební parcele č. 72 v k. ú. L., čerpací stanice vody u starého kravína na stavební parcele č. 100, váhy na stavební parcele č. 96 a sociálního zařízení u starého kravína na stavební parcele č. 142, vše v k. ú. T., váhy na stavební parcele č. 43, v k. ú. V., a technologického zařízení sušky BS-18, tj. vstupního objektu s váhou na stavební parcele č. 463, v k. ú. Š. a ve zbytku ji zamítl) zrušil k odvolání obou účastníků Vrchní soud v Praze usnesením ze dne 5. 1. 2007.

Soud prvního stupně po doplnění dokazování dospěl k závěru, že sporné nemovitosti mají charakter příslušenství k některé stavbě hlavní, neboť byly při pořízení určeny k trvalému užívání s některou stavbou hlavní. Jako příslušenství věcí hlavních byly sporné nemovitosti vydány žalobkyni dohodami o vydání nemovitostí ze 6. 1. 1997, 11. 12. 1997 a 26. 5. 1998 (dále jen „dohody o vydání"), ve kterých je výslovně uvedeno, že v nich vyjmenované stavby jsou vydávány „se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi". Přechodem vlastnického práva ke stavbě hlavní přešlo na žalobkyni také vlastnické právo ke stavbám vedlejším (sporným nemovitostem), majícím charakter příslušenství ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 obč. zák. Ke stavbě letního výkrmu prasat uvedl, že do dne prohlášení konkursu na majetek úpadce nebyl tento objekt zapsán v katastru nemovitostí a podle výpovědí svědků nebyl nikdy určen ke společnému užívání s jinou stavbou vydanou do vlastnictví žalobkyně, nemá proto charakter příslušenství věci a nebyl ani předmětem žádné z dohod o vydání.

K odvolání žalobkyně (proti zamítavému výroku rozsudku ve věci samé) i žalovaného (proti vyhovujícímu výroku rozsudku ve věci samé) Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 20. 9. 2007 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně.

Odvolací soud považoval za správná skutková zjištění soudu prvního stupně i jeho závěr, že sporné nemovitosti jsou příslušenstvím nemovitostí, které žalobkyně získala na základě dohod o vydání. Soudu prvního stupně přisvědčil i v závěru, že splňují všechna „zákonná kritéria" příslušenství nemovité věci, jak se podávají z ustanovení § 121 odst. 1 obč. zák., a že nemovitosti tvořící příslušenství existovaly jako věci nemovité v právním smyslu již v době uzavírání dohod o vydání a jejich vlastníkem byl úpadce. Zdůraznil, že příslušenství sdílí právní osud věci hlavní, tedy spolu s nabytím vlastnictví věci hlavní se nabývá zároveň vlastnictví jejího příslušenství bez ohledu na to, zda je v době převodu vlastnictví k věci hlavní zapsáno jako samostatná nemovitá věc v katastru nemovitostí či nikoli. Příslušenství hlavních staveb proto nebylo třeba v dohodách o vydání výslovně uvádět.

K váze na stavební parcele č. 96 v k. ú. T. a k váze na stavební parcele č. 43 v k. ú. V. odvolací soud pro upřesnění uvedl, že obě váhy jsou umístěny ve stavbě pevně spojené se zemí, tzn. ve stavbě, jež je nemovitostí, a ta je příslušenstvím jiné nemovitosti. Stavby, v nichž jsou váhy umístěny, přešly do

vlastnictví žalobkyně jako příslušenství věci na základě dohod o vydání nemovitostí a vlastní technologie vah přešla do vlastnictví úpadce na základě dohod o vydání movitých věcí z 6. 1. 1997 a 1. 2. 1998, v nichž jsou výslovně uvedeny.

Proti té části rozsudku odvolacího soudu, kterou byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku ve věci samé, podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, a tvrdí, že je dán dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tedy, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí (v dotčeném rozsahu) zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Konkrétně dovolatel nesouhlasí se závěrem soudů nižších stupňů, že vylučované nemovitosti jsou příslušenstvím jiných nemovitostí vlastněných žalobkyní jako věci hlavní, a proto jako takové nemusely být výslovně uvedeny ve smlouvách (dohodách) o vydání nemovitostí, jimiž žalobkyně nabyla věci hlavní od pozdějšího úpadce před prohlášením konkursu na jeho majetek. Míní, že v posouzení této otázky jsou rozhodnutí soudů obou stupňů v rozporu s hmotným právem.

Soudy obou stupňů pak kritizuje za to, že při rozhodování pominuly judikaturu Nejvyššího soudu vztahující se k příslušenství věci hlavní, je-li jím nemovitost. Odkazuje především na rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 (jde o rozsudek uveřejněný pod číslem 75/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek – dále též jen „R 75/2004“), dále na rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1844/2004 (jde o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005) a sp. zn. 32 Odo 454/2004 (jde o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2006), jež jsou veřejnosti k dispozici na webových stránkách Nejvyššího soudu.

Na tomto základě zdůrazňuje (s poukazem na R 75/2004), že je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost (…), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

Dále dovolatel uvádí, že výše označeným rozhodnutím předcházelo rozhodnutí (bývalého) Nejvyššího soudu ze dne 4. 7. 1985, sp. zn. 4 Cz 25/95 (jde o rozsudek uveřejněný pod číslem 7/1987 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), podle kterého „příslušenství věci (§ 121 odst. 1 obč. zák.) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu, nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím. Součásti věci hlavní (§ 120 obč. zák.) však přecházejí na nového nabyvatele věci hlavní, i když nejsou výslovně uvedeny ve smlouvě o převodu věci hlavní“.

Dovolatel uzavírá, že vylučované věci jsou samostatnými věcmi ve vlastnictví úpadce, na „vlastních“ stavebních parcelách, a nelze je považovat ani za součást jiných věcí, přičemž jejich případným „oddělením“ nedojde ke znehodnocení jiné stavby, jakožto věci hlavní.

Dále dovolatel odkazuje na předchozí rozhodnutí soudů v obdobném excindačním sporu týchž účastníků, završené usnesením ze dne 22. 6. 2006, č. j. 29 Odo 1203/2004-200, jímž Nejvyšší soud odmítl dovolání žalobkyně.

Žalobkyně ve vyjádření navrhuje dovolání zamítnout jako nedůvodné.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Tříčlenný senát č. 29, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při výkladu závěrů obsažených v R 75/2004 k názoru odlišnému od toho, který byl vyjádřen ve výše zmíněných rozsudcích Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1844/2004 a sp. zn. 32 Odo 454/2004.

Proto věc postoupil podle ustanovení § 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia. Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

V rozsahu, ve kterém odvolací soud napadeným rozhodnutím potvrdil vyhovující výrok rozsudku soudu prvního stupně co do věcí, ohledně kterých soud prvního stupně žalobu prvním rozsudkem zčásti zamítl, je dovolání přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. Ve zbývajícím rozsahu Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., když přisuzuje napadenému rozhodnutí zásadní právní význam v řešení otázky, jaká míra konkretizace příslušenství věci hlavní (kterou je nemovitost) je nezbytná pro závěr, že s věcí hlavní bylo na jejího nabyvatele převedeno rovněž její příslušenství tvořené nemovitostí.

Odvolací soud založil své rozhodnutí na závěru, podle něhož jsou sporné nemovitosti příslušenstvím nemovitostí, které do svého vlastnictví žalobkyně získala na základě dohod o vydání nemovitostí jako věcí hlavních, a na závěru, podle kterého je-li v dohodách o vydání výslovně uvedeno, že nemovitosti přecházejí se vším příslušenstvím, jež k nim náleží, nebylo třeba sporné nemovitosti v dohodách výslovně uvádět, bez ohledu na to, zda šlo v době převodu o nemovitosti podléhající zápisu do katastru nemovitostí nebo nikoliv.

Nejvyšší soud, jsa vázán uplatněným dovolacím důvodem a jeho obsahovým vymezením (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu; rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (do 31. prosince 2007) plyne z ustanovení § 432 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona).

Dovolání je důvodné.

Senát č. 29, který věc postoupil velkému senátu, zaujal názor:

> „Je-li ve smlouvě vyjádřena dostatečně určitě vůle převést příslušenství, pak z hlediska úpravy příslušenství v občanském zákoníku není rozdíl mezi příslušenstvím, kterým je nemovitost zapisovaná v katastru nemovitostí, a příslušenstvím – nemovitostí, která zápisu do katastru nemovitostí nepodléhá. Opačný závěr vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1844/2004 a v rozsudku ze dne 28. 6. 2006, sp. zn. 32 Odo 454/2004, nemá oporu v ustanovení § 121 odst. 1 obč. zák.
>
> Z uvedeného vyplývá, že byla-li v dohodách o vydání věcí vyjádřená vůle převést i jejich příslušenství, kterým byly nemovitosti podléhající zápisu do katastru nemovitostí, stala se žalobkyně vlastnicí i těchto nemovitostí jako příslušenství věcí hlavních, byť nebyly v dohodách o vydání věcí specifikovány. Závěr odvolacího soudu, na němž své rozhodnutí založil, je s R 75/2004 v souladu.“

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu se s takto formulovaným právním názorem neztotožnil.

Podle ustanovení § 121 odst. 1 obč. zák. příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Otázkou, kdy může dojít k převodu nemovitosti, jež je příslušenstvím věci hlavní, se Nejvyšší soud zabýval v již zmíněném R 75/2004. V něm dovodil, že tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena natolik dostatečně určitě, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

Nelze však souhlasit s názorem, že není rozhodné, zda příslušenstvím je nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo nikoliv. Ustanovení § 121 odst. 1 obč. zák. sice žádné rozlišení příslušenství věci z hlediska jejich evidence v katastru nemovitostí neobsahuje, na rozdíl od dřívějších předpisů (§ 130 zákona č. 141/1950 Sb., § 1047, § 1061 o. z. o. z roku 1811) nestanoví však ani to, že by příslušenství přecházelo na nabyvatele věci hlavní bez ohledu na to, zda a jakou formou vyjádří účastníci smlouvy vůli příslušenství převést. Zmíněné ustanovení tak jen vymezuje, co je příslušenstvím, otázku jeho právního osudu je však třeba řešit podle právních předpisů, upravujících nakládání s věcmi. „S ohledem na tradici založenou obecným občanským zákoníkem v praxi ovšem nadále přežívá představa, že příslušenství věci následuje osud věci hlavní, pokud ze smluvního ujednání nevyplývá něco jiného. Vzhledem k tomu, že tento tradiční názor již nemá oporu ve výslovné zákonné úpravě, lze mít za to, že právní osud příslušenství je třeba ve smlouvách výslovně upravit“ (Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitosti. Praha. C. H. Beck, 3. vydání, 2002, s. 377).

Tak je-li na základě smlouvy převáděna věc, která náleží vlastníku věci hlavní a je jím určena k tomu, aby byla s hlavní věcí trvale užívána, řídí se její právní osud jak úpravou příslušného smluvního typu, tak i obecnými ustanoveními občanského zákoníku o smlouvách.

Písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků (§ 46 odst. 1 obč. zák.). Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (§ 133 obč. zák.). Toto pravidlo platí pro převody všech nemovitostí s výjimkou případů, kdy zvláštní předpis (jiný než občanský zákoník) stanoví jinak; ohledně příslušenství žádný předpis nic jiného nestanoví.

Podle § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, „k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“) se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva“. Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona platí: „Práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen „vklad“), pokud tento zákon nestanoví jinak“. Tato práva „vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak“ (§ 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.). Ohledně nemovitostí, které by jinak vyhovovaly formulaci příslušenství v § 121 odst. 1 obč. zák., žádný právní předpis nic jiného nestanoví, a to ani pokud jde o jejich evidenci v katastru nemovitostí, ani pokud jde o pravidlo, že práva k nim vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru.

Je tedy možné uzavřít, že práva uvedená v § 1 odst. 1 katastrálního zákona – vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí – vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak, a to i pokud jde o nemovitosti, které jinak vyhovují vymezení příslušenství věci v § 121 odst. 1 obč. zák. V listinách, které jsou

podkladem pro zápis do katastru, mají být označeny tyto nemovitosti způsobem uvedeným v § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), tedy zejména pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, resp. dalšími způsoby v tomto ustanovení předepsanými (viz též například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 1990, sp. zn. 3 Cz 45/90, publikovaný jako R 53/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Velký senát poznamenává, že tento právní názor nic nemění na závěrech dosavadní judikatury umožňující překlenout určité nepřesnosti ve smlouvách, které mají mít věcněprávní účinky, výkladem (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III ÚS 447/03, rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 21 Cdo 1757/2006, ze dne 23. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2105/2006, ze dne 21. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1799/2004, a další).

Uvedený právní názor nejen že není v rozporu s rozsudkem velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, publikovaným jako R 75/2004, ale navazuje na něj a dále jej rozvíjí. V tomto rozsudku se uvádí: „Příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů, a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází. Opačný názor nelze opřít o žádné ustanovení platného práva“. Je-li „příslušenstvím“ nemovitosti jiná nemovitost, evidovaná v katastru nemovitostí, pak vůli je převést lze relevantně projevit jen „zákonem předepsaným způsobem“, tedy písemnou smlouvou splňující požadavky § 5 odst. 1 katastrálního zákona a podléhající vkladu do katastru nemovitostí. Stejně je citované rozhodnutí velkého senátu vykládáno v odborné literatuře (Kuba. B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí České republiky. Linde Praha, a. s., 2005, s. 89).

Obdobně se na věc pohlíželo v době platnosti obecného zákoníku občanského; možnost, že nemovitost podléhající evidenci v pozemkových knihách může přejít „bez dalšího“ jako příslušenství jiné nemovitosti, byla vyloučena (srov. Mayr, R.: Soustava občanského práva. Kniha první. Brno, 1929, s. 124). Jiný postup by i v dnešní době vedl k oslabení významu katastru nemovitostí, měl by za následek nárůst případů, kdy stav katastru by neodpovídal skutečnému právnímu stavu, v konkrétních případech by vedl k pochybnostem, co vlastně bylo smlouvami o převodu vlastnictví převedeno, a vedl by strany ke sporům o vlastnictví. Budou-li na smlouvy o převodu všech nemovitostí evidovaných v katastru (pokud to zákon výslovně nevyloučí) aplikována zákonná pravidla uvedená shora, pak budou tyto negativní důsledky minimalizovány, ne-li zcela vyloučeny.

Z uvedeného je zřejmé, že je dán dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že dovolání je důvodné.