Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3630/2010, ECLI:CZ:NS:2012:29.CDO.3630.2010.1

Číslo: 124/2012

Právní věta:

Z ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nelze dovozovat, že by osoba vykonávající správu domu byla povinna zaplatit peněžitou náhradu za bezdůvodné obohacení získané vlastníky jednotek na úkor třetí osoby.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 11.04.2012

Spisová značka: 29 Cdo 3630/2010

Číslo rozhodnutí: 124

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Bezdůvodné obohacení

Předpisy: § 451 obč. zák.
§ 9 odst. 1 předpisu č. 72/1994Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 9. 9. 2009 uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni částku 65 096 Kč s úrokem z prodlení (výrok I.), zamítl žalobu co do částky 95 215 Kč s úrokem z prodlení (výrok II.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

Rozsudkem ze dne 27. 4. 2010 M ě s t s k ý s o u d v Praze k odvolání obou účastníků zastavil řízení o odvolání žalovaného proti zamítavému výroku o věci samé (první výrok), potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku o věci samé (druhý výrok), změnil rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku o věci samé tak, že uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni částku 95 215 Kč s úrokem z prodlení, jinak jej v tomto výroku potvrdil (třetí výrok) a rozhodl o nákladech řízení (čtvrtý a pátý výrok).

Vyšel přitom z toho, že:

> *1) Žalobkyně je vlastnicí pozemků v katastrálním území S., obci P., na nichž je postavena budova č. p. 2493-2497 (dále též jen „pozemky“ a „budova“). Vlastnické právo žalobkyně bylo určeno rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2007.*

2) Vlastníkem budovy byl žalovaný, který ji prohlášením vlastníka z listopadu 2000 rozdělil na jednotky. Vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí byl proveden dne 19. 2. 2001 s právními účinky ke dni 27. 11. 2000.

3) Na výstavbu budovy byla poskytnuta pomoc podle zvláštních právních předpisů ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

4) V období od 1. 9. 2006 do 31. 8. 2008 nebylo užívání pozemků mezi účastníky řízení vyřešeno. Žalovaný byl v uvedeném období jedním z více vlastníků jednotek v budově, jeho spoluvlastnický podíl činil ke dni 1. 9. 2006 805/1599 a ke dni 31. 8. 2008 22/65.

5) Žalobkyně se domáhá vydání peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení, získané žalovaným tím, že v období od 1. 9. 2006 do 31. 8. 2008 bez právního důvodu užíval (jako spoluvlastník budovy) její pozemky, a to ve výši obvyklého nájemného (určeného na základě výměrů Ministerstva financí České republiky).

Na takto ustanoveném základě učinil odvolací soud následující závěry:

1) Na pozemcích žalobkyně neváznе věcné břemeno, jehož vznik je upraven v ustanovení § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném od 1. 7. 2000, neboť k 31. 12. 2000 nebyla „plně konstituována" vlastnická práva k jednotkám. Odvolací soud v této souvislosti zdůraznil, že „váže-li zákon vznik věcného břemene na splnění určitých podmínek k jím stanovenému datu, lze o vzniku tohoto věcného práva hovořit pouze tehdy, bylo-li již v tento den, tj. v daném případě dne 1. 1. 2001, zřejmé, že požadavky vyslovené v příslušném zákonném ustanovení byly beze zbytku splněny, v důsledku čehož se právní poměry dotčených osob budou od tohoto okamžiku tímto ustanovením řídit". Tak tomu v posuzovaném případě nebylo, neboť katastrální úřad rozhodl o vkladu prohlášení vlastníka budovy až v únoru 2001 a k 1. 1. 2001 tedy nebyla splněna jedna z podmínek, „bez níž o vlastnictví žalovaného k jednotkám uvažovat nelze" (právní moc rozhodnutí o vkladu).

2) Otázka užívání pozemků nebyla mezi účastníky žádným právem aprobovaným způsobem vyřešena, a žalobkyni tudíž svědčí nárok na peněžitou náhradu za bezdůvodné obohacení získané užíváním jejích pozemků bez právního důvodu.

3) Žalovaný je pasivně legitimován k zaplacení peněžité náhrady nejen v rozsahu svého spoluvlastnického podílu (jak dovodil soud prvního stupně), ale – jakožto správce budovy – v plné výši. V této souvislosti odvolací soud poukázal na ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000, a na ustanovení § 9 odst. 4 téhož zákona, ve znění účinném od 1. 7. 2000. Zdůraznil, že společenství vlastníků jednotek vznikne až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu, a do doby vzniku společenství se použijí ustanovení § 9, 11 a §15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000.

Žalovaný, jehož spoluvlastnický podíl na budově dosud neklesl pod jednu čtvrtinu, je nejen spoluvlastníkem budovy, ale také vykonává funkci správce ve smyslu § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000. Přitom „podstata institutu správce tkví v nutnosti zajištění jednotného a pružného postupu při zajištění správy a chodu nemovitosti, vlastněné často velkým počtem spoluvlastníků, a s tím související nutnosti eliminace případného vážného ztížení či znemožnění řešení těchto otázek vážících se ke společné věci". Podle odvolacího soudu tak i „otázky týkající se vypořádání plateb souvisejících s provozováním společné věci na cizím pozemku náleží mezi oprávnění svěřená zákonem správci. Názor o nutnosti řešit toto vypořádání s každým jednotlivým

spoluvlastníkem není udržitelný“. Proto odvolací soud uzavřel, že „správce představuje subjekt, jenž je z titulu své funkce pasivně věcně legitimován v řízeních, v nichž se vlastník pozemku zmíněné úplaty domáhá, a to ve vztahu k celému rozsahu nároku vážícímu se k dotčené věci“.

> *4) S ohledem na datum podání žaloby, období, za které žalobkyně peněžitou náhradu požaduje, jakož i skutečnost, že sporná otázka vlastnictví pozemků byla vyřešena až rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2007 (a teprve od tohoto data žalobkyně ví, že předmětné pozemky skutečně vlastní), nedošlo k marnému uplynutí ani objektivní tříleté, ani subjektivní dvouleté promlčecí doby (§ 107 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku).*

Proti výrokům ve věci samé rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, namítaje, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (uplatňuje tak dovolací důvod vymezený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), a navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vztahu k měnícímu výroku ve věci samé pak dále dovolatel namítá, že odvolací soud zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, když žalovanému neposkytl poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř.

Dovolatel zdůrazňuje, že neplní povinnosti správce ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000, což je patrné již ze samotného návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí, jenž byl podán až dne 27. 11. 2000; je proto vyloučeno, aby již dne 30. 6. 2000 plnil povinnosti správce ve smyslu označeného ustanovení.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí dovolatel spatřuje v posouzení

> *1) zda pro okamžik vzniku věcného břemene dle § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů je rozhodný den, kdy nastanou právní účinky vkladu, anebo den, kdy se stane pravomocným rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu prohlášení vlastníka budovy,*
>
> *2) zda je správce domu pasivně věcně legitimován k vydání veškerého bezdůvodného obohacení (popř. k zaplacení náhrady za věcné břemeno) vlastníkovi pozemku, na němž je postavena budova,*
>
> *3) zda lze náhradu za věcné břemeno dle § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů požadovat, aniž by její výše byla mezi vlastníky panující a zatížené nemovitosti smluvena či určena jinak (§ 163 odst. 3 o. s. ř.) a zda lze takovou náhradu přiznat jako opětující se plnění.*

Dovolatel snáší argumenty ve prospěch závěru, podle něhož je pro vznik věcného břemene dle § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů rozhodující, k jakému dni nastaly právní účinky vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, a to bez ohledu na datum, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nabylo právní moci.

Současně brojí proti závěru, podle kterého je jakožto správce pasivně věcně legitimován k zaplacení celé žalobou uplatněné částky bez ohledu na jeho skutečný podíl na společných částech domu. Zdůrazňuje, že takovou povinnost nelze dovodit z ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000, a neplyne ani z obecného významu slova „správa“. Správce nemůže odpovídat svým majetkem za dluhy vlastníka spravované věci. Stejný závěr se prosadí i v případě náhrady za věcné břemeno dle § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů – i v tomto případě jsou náhradu povinni zaplatit vlastníci jednotek a nikoliv správce.

K výši náhrady za věcné břemeno pak dovolatel namítá, že musí být sjednána vlastníky panující a

zatížené nemovitosti (byť i „s využitím postupu“ dle § 161 odst. 3 o. s. ř.). Současně podle dovolatele nemůže být taková náhrada určena jako opakující se plnění, ale pouze jako jednorázová náhrada. Právo na její zaplacení je však již promlčeno.

Žalobkyně, poukazujíc na judikaturu Nejvyššího soudu, považuje dovolání za nedůvodné a navrhuje, aby je Nejvyšší soud zamítl.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

V rozsahu, v němž směřuje proti měnícímu výroku rozsudku odvolacího soudu ve věci samé, je dovolání přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř.

Ve zbylém rozsahu (v němž směřuje proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu ve věci samé) je pak Nejvyšší soud shledává přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., a to k zodpovězení druhé otázky dovoláním otevřené, v judikatuře Nejvyššího soudu dosud neřešené. Závěr, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, přitom Nejvyšší soud přijal s vědomím faktu, že Ústavní soud nálezem pléna ze dne 21. 2. 2012, sp. zn. Pl. ÚS 29/11, zrušil ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. až uplynutím 31. 12. 2012 a s přihlédnutím k tomu, že v době podání dovolání měl dovolatel právo legitimně očekávat, že splnění podmínek formulovaných ustanovením § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 o. s. ř. povede k věcnému přezkumu jím podaného dovolání.

Předně Nejvyšší soud poznamenává, že namítanou vadou řízení před odvolacím soudem netrpí. Jak je zřejmé z ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. i ustálené judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu z 27. 6. 2003, sp. zn. 21 Cdo 121/2003, z 25. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2335/2005, či z 15. 3. 2007, sp. zn. 21 Cdo 194/2006), postačují-li v řízení poskytnutá tvrzení pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat. Tak tomu bylo i v projednávané věci, kdy odlišný právní názor odvolacího soudu na vznik věcného břemene nevedl k potřebě doplnit skutková tvrzení. Ostatně dovolatel sám uvádí, že skutečnosti, jež by na základě takto poskytnutého poučení doplnil, již plynuly z obsahu spisu a byly (měly být) odvolacímu soudu známy.

Jelikož jiné vady, k jejichž existenci dovolací soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.), nejsou dovoláním namítány a z obsahu spisu se nepodávají, přezkoumal Nejvyšší soud – v hranicích právních otázek formulovaných dovoláním – zejména správnost právního posouzení věci odvolacím soudem.

K otázce vzniku věcného břemene:

Podle ustanovení § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném od 1. 7. 2000, nedojde-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31. 12. 2000, vzniká dnem 1. 1. 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Obsahem věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, stává se oprávněným z věcného břemene nabyvatel jednotky.

Jednoznačným předpokladem aplikace citovaného ustanovení je skutečnost, že dům stojící na cizím pozemku byl k 31. 12. 2000 rozdělen na jednotky v souladu s ustanovením § 4 zákona o vlastnictví bytů; pouze v takovém případě zde totiž mohl být vlastník jednotky, mezi nímž a vlastníkem pozemku měla být uzavřena písemná smlouva o úpravě práv k pozemku.

Jak správně odvolací soud vyložil, nerozhodl-li v době do 31. 12. 2000 příslušný katastrální úřad o povolení vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a neprovedl-li tento vklad do katastru nemovitostí (tj. nezapsal-li jej do katastrálních operátů), nebylo zde k uvedenému dni jednotek, jejichž vlastník by mohl uzavřít shora zmíněnou smlouvu s vlastníkem pozemku (srov. i ustanovení § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Skutečnost, že vklad byl proveden na základě později vydaného rozhodnutí se „zpětnými“ právními účinky, je z tohoto pohledu nerozhodná (srov. obdobně v judikatuře Nejvyššího soudu usnesení ze dne 29. 11. 2000, sp. zn. 21 Cdo 182/2000, uveřejněné pod číslem 55/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, či rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 18. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2666/99, a ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 659/2009, jež jsou veřejnosti dostupné – stejně jako ostatní rozhodnutí Nejvyššího soudu přijatá po 30. 6. 2000 – na webových stránkách Nejvyššího soudu).

Závěr odvolacího soudu, podle kterého v projednávané věci nebyly splněny podmínky ustanovení § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů a věcné břemeno k pozemkům žalobkyně ve prospěch vlastníků jednotek v budově podle tohoto ustanovení nevzniklo, je správný.

Za těchto okolností pak pozbývá na významu třetí otázka předkládaná dovolatelem (jež vychází z předpokladu, že došlo ke vzniku věcného břemene ze zákona); odpověď na ní se totiž v poměrech dovolatele založených napadeným rozhodnutím nemůže projevit.

Jelikož první otázku odvolací soud vyřešil v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu a odpověď na třetí otázku se nemůže projevit v poměrech dovolatele, nezakládají tyto otázky (v rozsahu, v němž dovolání směřuje proti potvrzujícímu výroku rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé) ani zásadní právní význam napadeného rozhodnutí.

K otázce pasivní legitimace žalovaného:

Zbývá posoudit poslední otázku otevřenou dovoláním, a to pasivní legitimaci žalovaného k zaplacení peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení, získané vlastníky jednotek užíváním pozemku, na němž je postavena budova, bez právního důvodu.

Ustanovení § 9 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000, určovalo:

> Správu, provoz a opravy společných částí domu (dále jen „správa domu“) zajišťuje správce (odstavec první).
>
> Správce je povinen nejméně jednou ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které, pokud jde o jeho činnost, má k dispozici (odstavec druhý).
>
> Smlouvu o správě domu uzavřenou se správcem lze uzavřít jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců (odstavec třetí).

Ustanovení § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném od 1. 7. 2000, zní:

> Pokud družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností tohoto zákona, vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než

> jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se použijí ustanovení § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností tohoto zákona.

Posledně citované ustanovení bylo do zákona o vlastnictví bytů včleněno novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000. Jelikož je ze skutkových okolností projednávané věci zjevné, že ke dni 30. 6. 2000 nebyly v budově vymezeny jednotky, nemohl dovolatel k uvedenému dni plnit povinnosti správce ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000. Již v tomto směru je tudíž právní posouzení odvolacího soudu, který dovodil opak, nesprávné.

Nesprávný je však i závěr, podle něhož je osoba vykonávající správu budovy podle ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 30. 6. 2000, povinna zaplatit vlastníku pozemku, na němž stojí budova, peněžitou náhradu za bezdůvodné obohacení, získané vlastníky jednotek užíváním pozemku bez právního důvodu.

Jak je zjevné z ustanovení § 451 obč. zák., povinnost vydat bezdůvodné obohacení, resp. peněžitou náhradu za něj (§ 458 odst. 1, věta druhá, obč. zák.) svědčí osobě, jež toto bezdůvodné obohacení získala. V případě stavby stojící na cizím pozemku se – není-li zde právní důvod takového užití pozemku – na úkor vlastníka pozemku obohatí vlastník stavby. Je-li pak taková stavba budovou, v níž byly vyčleněny jednotky ve smyslu ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů, jsou těmito osobami (jež se bezdůvodně obohacují užíváním cizího pozemku) vlastníci jednotek.

Jak správně poznamenává dovolatel, ze žádného ustanovení zákona o vlastnictví bytů neplyne, že by tato povinnost přecházela na osobu vykonávající správu budovy. A takový závěr nelze činit ani výkladem pojmu správa budovy ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Úkolem správce je starat se o společné části domu, jež ovšem náleží nikoliv správci (z titulu výkonu správy), ale vlastníkům jednotek. Jakkoliv lze správu ve smyslu citovaného ustanovení chápat velmi široce (srov. např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008), nelze z pouhého pojmu správy dovozovat osobní majetkovou odpovědnost správce vydat (nahradit) bezdůvodného obohacení získané vlastníky jím spravovaného majetku.

Závěr odvolacího soudu, podle kterého je dovolatel jakožto správce domu pasivně věcně legitimován k zaplacení peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení získané vlastníky jednotek na úkor žalobkyně jakožto vlastnice pozemků, tudíž správný není a dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl (v tomto rozsahu) uplatněn právem.

Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu v napadeném rozsahu podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil a věc vrátil (v tomto rozsahu) odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).