Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 8. 2012, sp. zn. 29 Cdo 4195/2010, ECLI:CZ:NS:2012:29.CDO.4195.2010.1

Číslo: 6/2013

Právní věta:

Vlastníci jednotek, kteří nejsou současně spoluvlastníky pozemku v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, jsou podle § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů povinni mezi sebou provést takové vzájemné převody spoluvlastnických podílů k pozemku, jejichž výsledkem bude naplnění zákonného požadavku na spoluvlastnictví pozemku v určeném poměru.

Jestliže některý z vlastníků tuto povinnost nesplní a smlouvu o převodu odpovídajícího podílu na pozemku neuzavře, mohou se ostatní dotčení vlastníci jednotek domáhat splnění této povinnosti žalobou o uložení povinnosti smlouvu uzavřít.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 15.08.2012

Spisová značka: 29 Cdo 4195/2010

Číslo rozhodnutí: 6

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Byt, Spoluvlastnictví

Předpisy: § 21 odst. 2 předpisu č. 72/1994Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozsudkem ze dne 1. 9. 2009 O b v o d n í s o u d pro Prahu 5 zastavil řízení o části žaloby (výrok I.), připustil změnu žaloby (výrok II.), zamítl žalobu o uložení povinnosti žalovaným uzavřít se žalobcem kupní smlouvu o převodu podílu o velikosti 1633/110378 na pozemcích parc. číslo 2342/343, 2342/344, 2342/345 a 2342/365, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území S. (dále jen „pozemky“) ve znění uvedeném ve výroku (výrok III.) a rozhodl o nákladech řízení (výroky IV a V.).

K odvolání žalobce potvrdil M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 8. 4. 2010 rozsudek soudu prvního stupně „v napadeném zamítavém výroku ve věci samé a ve výrocích o nákladech řízení“ (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý výrok).

Odvolací soud vyšel z toho, že:

1) Pozemky jsou zastavěny budovou s byty a nebytovými prostorami (dále jen „budova“).

2) Žalovaní jsou podílovými spoluvlastníky bytových jednotek č. 2556/9 a 2556/19 nacházejícími se v budově. S bytovými jednotkami žalovaných jsou spojeny spoluvlastnické podíly na společných částech budovy o velikosti 812/110378 (jde-li o jednotku č. 2556/9) a 821/110378 (jde-li o jednotku č. 2556/19). Bytové jednotky nabyli smlouvami, jimiž na ně nebyly převedeny spoluvlastnické podíly na pozemcích.

3) Žalobce je spoluvlastníkem pozemků s podílem o velikosti 3421/110378, a vlastníkem několika jednotek v budově.

4) Právní předchůdkyně žalobce nabídla vlastníkům jednotek v budově odkoupení spoluvlastnických podílů k pozemkům odpovídajících velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy. Žalovaní uzavření kupní smlouvy odmítli.

5) Vlastníci jednotek v budově jsou – s výjimkou žalovaných – spoluvlastníky pozemků. Žalobce je spoluvlastníkem pozemků nejen „v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnictví společných částí domu“, ale i v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu žalovaných na společných částech domu.

Odvolací soud zdůraznil, že „k hlavním zásadám závazkového smluvního práva patří zásada smluvní volnosti, kterou lze prolomit jen na základě výslovné zákonné úpravy či smluvního ujednání. Zákonné omezení smluvní volnosti se děje stanovením povinnosti smlouvu uzavřít.“ V projednávané věci však zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ani jiný právní předpis „pro účastníky žádnou výslovnou kontraktační povinnost, jejíhož splnění by bylo možno domáhat se u soudu žalobou o uložení povinnosti uzavřít kupní smlouvu, na základě které by jedna ze stran získala do vlastnictví nemovitý majetek, o který nemá zájem, a zároveň by byla povinna za něj zaplatit, nestanoví“. Za ustanovení ukládající uzavření smlouvy pak odvolací soud nepovažoval ani § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, uzavíraje, že z označeného ustanovení žalovaným povinnost uzavřít kupní smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na pozemcích neplyne.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. 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 a spolu s ním i rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil posledně označenému soudu k dalšímu řízení.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí dovolatel spatřuje ve výkladu § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, maje za to, že z označeného ustanovení plyne povinnost vlastníků jednotek provést vypořádání tak, aby jejich spoluvlastnické podíly na pozemcích odpovídaly spoluvlastnickým podílům na společných částech domu.

Dovolatel poukazuje jak na znění označeného ustanovení (jež užívá slovo „provedou“ v imperativním a nikoliv podmiňujícím způsobu), tak i na doktrinální názory vyjádřené v literatuře, a uzavírá, že tato povinnost by měla být realizována „formou“ kupní smlouvy.

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 o d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným, a to k zodpovězení dovolatelem otevřené otázky, v judikatuře Nejvyššího soudu dosud neřešené.

Ustanovení § 21 odst. 1 a odst. 2 zákona o vlastnictví bytů určuje:

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2). Ustanovení předchozí věty platí i pro původního vlastníka budovy a podílového spoluvlastníka pozemku [odstavec první].

Nejsou-li spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu (§ 8 odst. 2), provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky (§ 6). [odstavec druhý].

Zákon o vlastnictví bytů vychází z předpokladu, že vlastník jednotky je nejen spoluvlastníkem společných částí budovy (§ 8), ale taktéž – ve stejném rozsahu – spoluvlastníkem pozemku (stavební parcely). Ustanovení § 21 odst. 2 pak řeší situaci, kdy vlastníky pozemku jsou pouze někteří vlastníci jednotek, popř. kdy vlastníci jednotek sice jsou spoluvlastníky pozemku, ale ne ve stejném poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu.

Jak správně zdůrazňuje dovolatel, užitím výrazu „provedou“ neponechává citované ustanovení dotčeným vlastníkům jednotek volbu, zda k požadovanému převodu spoluvlastnických podílů na pozemku přistoupí či nikoliv. Vlastníci jednotek, kteří nejsou současně spoluvlastníky pozemku v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, jsou povinni mezi sebou provést takové vzájemné převody spoluvlastnických podílů k pozemku, jejichž výsledkem bude naplnění zákonného požadavku na spoluvlastnictví pozemku v určeném poměru. Tato povinnost přitom stíhá jak vlastníky jednotek, kteří jsou spoluvlastníky pozemku v menším než zákonem požadovaném poměru (popř. nejsou spoluvlastníky pozemku vůbec), tak i ty vlastníky jednotek, jejichž spoluvlastnický podíl na pozemku převyšuje jejich spoluvlastnický podíl na společných částech budovy.

Jestliže některý z vlastníků tuto povinnost nesplní a smlouvu o převodu odpovídajícího podílu na pozemku neuzavře, mohou se ostatní dotčení vlastníci jednotek domáhat splnění této povinnosti žalobou o uložení povinnosti smlouvu uzavřít; pravomocný rozsudek ukládající takovou povinnost přitom nahrazuje projev vůle – akceptaci návrhu smlouvy (§ 161 odst. 3 o. s. ř.). Převod podílu se přitom děje zásadně za úplatu odpovídající ceně v čase a místě obvyklé.

Výklad zaujatý odvolacím soudem, podle něhož z § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů taková povinnost neplyne, by vedl k nevynutitelnosti požadavku tohoto ustanovení, a umožnil by vlastníkům jednotek, kteří nejsou spoluvlastníky pozemku vůbec anebo jimi jsou v menším než zákonem požadované poměru, užívat pozemek bez právního důvodu. Přitom právě tomuto stavu má ustanovení § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů zabránit.

Jelikož právní posouzení věci odvolacím soudem není správné a dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl uplatněn právem, Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu a společně s ním i rozhodnutí soudu prvního stupně v zamítavém výroku ve věci samé (a v závislých výrocích o nákladech řízení) zrušil a věc (v tomto rozsahu) vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, část věty za středníkem, § 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).