

5. 1. 2017

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Odstranění vad prohlášení vlastníka bytových jednotek

Jestliže bytové jednotky byly zapsány do katastru nemovitostí (na základě prohlášení vlastníka) a vlastnické právo k nim nabyly další osoby, nelze podle § 1167 o. z. po 1. lednu 2014 prohlášení vlastníka prohlásit za neplatné ani určit, že vlastnické právo dalších osob k bytovým jednotkám nevzniklo, a to bez ohledu na to, že prohlášení vlastníka i vlastnické právo k jednotkám byly vloženy do katastru nemovitostí před 1. lednem 2014. Případné vady prohlášení (jímž byly v budově vymezeny jednotky) lze odstranit postupem podle § 1168 o. z.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 29 ICdo 34/2015

Z odůvodnění:

Městský soud v Praze (dále též jen „insolvenční soud“) rozsudkem ze dne 23. ledna 2014, č. j. 93 ICm 3024/2011-152, vyloučil z majetkové podstaty dlužníka M. B. ve výroku specifikované bytové jednotky (dále jen „sporné bytové jednotky“) [výrok I.] a rozhodl o nákladech řízení (výroky II., III. a IV.).

Vyšel přitom zejména z toho, že:

1) Insolvenční soud usnesením ze dne 22. prosince 2010 zjistil úpadek dlužníka M. B., usnesením ze dne 18. dubna 2011 ustanovil žalovaného insolvenčním správcem dlužníka a usnesením ze dne 20. dubna 2011 prohlásil na majetek dlužníka konkurs.

2) Pozdější dlužník byl spoluvlastníkem (v rozsahu jedné ideální poloviny) domu č. p. (dále též jen „budova“) a pozemků parc. č. 1623 a 1624 v katastrálním území V., obci P. Na základě kupní smlouvy ze dne 24. dubna 2002 nabyl vlastnické právo i ke zbývající ideální polovině označených nemovitostí.

3) Dne 26. dubna 2002 pozdější dlužník podal návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy. Vklad byl povolen rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu ze dne 23. května 2002, s právními účinky ke dni 26. dubna 2002. Mimo jiné byly takto vytvořeny i sporné bytové jednotky.

4) Vlastnické právo ke sporným bytovým jednotkám pozdější dlužník převedl na V. B., která je kupními smlouvami ze dne 21. května 2003, 20. června 2003 a 25. července 2003 převedla na žalobce. Vlastnické právo žalobců bylo vloženo do katastru nemovitostí.

5) Prohlášení vlastníka vymezuje bytové jednotky v rozporu se skutečným stavem, schémata umístění bytů v prohlášení vlastníka jsou „zmatečná“ a nelze podle nich bytové jednotky identifikovat.

6) Žalovaný zapsal sporné bytové jednotky do soupisu majetkové podstaty dlužníka, maje za to, že prohlášení vlastníka je absolutně neplatné, v důsledku čehož jsou neplatné i „navazující“ kupní smlouvy.

Na takto ustaveném základu insolvenční soud - odkazuje na ustanovení § 3028 a § 1168 zákona č.

[89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), jakož i na důvodovou zprávu k občanskému zákoníku – uzavřel, že otázku (ne)platnosti prohlášení vlastníka, byť učiněného podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, je po 1. lednu 2014 třeba posoudit podle nového občanského zákoníku. Bylo-li již převedeno vlastnické právo k bytovým jednotkám v budově, pak, bez ohledu na to, že se tak stalo před 1. lednem 2014, již nelze prohlásit neplatnost prohlášení vlastníka či určit, že vlastnické právo ke sporným bytovým jednotkám nevzniklo.

Pro případ, že by jeho úvaha nebyla správná, insolvenční soud dodal, že by na daný případ bylo třeba aplikovat § 3030 a § 6 odst. 1 o. z., podle něhož nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. V daném případě by přitom dlužník těžil ze svého jednání učiněného v rozporu se zákonem, a to na úkor žalobců, kteří jednali v dobré víře a za nabytí sporných bytových jednotek řádně zaplatili. Určení neplatnosti prohlášení vlastníka by vedlo k tomu, že by zde nebylo sporných (ani ostatních) bytových jednotek, ani vlastnického práva žalobců či zástavního práva vedlejšího účastníka. Přitom z obsahu insolvenčního spisu plyne, že při „odhlédnutí“ od pohledávky vedlejšího účastníka činí závazky dlužníka cca 2.500.000 Kč, přičemž v důsledku neplatnosti prohlášení vlastníka by dlužník „získal majetek v hodnotě cca 60.000.000 Kč“. Takovému stavu nelze podle insolvenčního soudu poskytnout právní ochranu.

V záhlaví označeným rozsudkem Vrchní soud v Praze k odvolání žalovaného i žalobců rozsudek insolvenčního soudu potvrdil (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý výrok).

Poukazuje na § 3030, § 2 odst. 3 a § 6 o. z., odvolací soud přisvědčil závěru insolvenčního soudu, že by dlužník – při akceptaci názoru žalovaného – „těžil z toho, že učinil prohlášení vlastníka, jež obsahuje řadu zásadních pochybení“. Neplatnost prohlášení by znamenala, že „došlo k zápisům a převodům nemovitostí, které neexistovaly a žalobci by vlastnictví“ k nim nenabyli. Ta těchto okolností nelze „takovému stavu“ poskytnout právní ochranu.

Odvolací soud současně zdůraznil, že na absenci dobré víry žalobců (při nabývání sporných bytových jednotek) nelze usuzovat – jak dovozuje žalovaný – pouze z toho, že si žalobci nevšimli či blíže nezkontrolovali, zda vymezení jednotek v prohlášení vlastníka odpovídá skutečnému stavu, a to tím spíše, že byli až druhými nabyvateli sporných bytových jednotek, že jednali v důvěře v zápis v katastru nemovitostí a ke zpochybnění jejich vlastnického práva došlo až po více než osmi letech od jeho vkladu do katastru nemovitostí.

Podle odvolacího soudu není opodstatněný ani poukaz žalovaného na § 233 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), a to již proto, že neplatnost právního úkonu dlužníka (prohlášení vlastníka) nebyla zjištěna pravomocným rozhodnutím soudu.

Proti usnesení odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jež má za přípustné podle § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), k řešení (v rozhodování Nejvyššího soudu doposud neřešených) otázek „nepřípustné retroaktivity“ nového občanského zákoníku a „jeho vybraných ustanovení, která byla odvolacím soudem, jakož i soudem prvního stupně na věc aplikována“, a „nesprávné aplikace insolvenčního zákona spočívající v tom, že odvolací soud, jakož i soud prvního stupně, nerespektovaly ve svém rozhodnutí některá ustanovení tohoto speciálního předpisu“.

Dovolatel zdůrazňuje, že vady prohlášení vlastníka způsobují jeho absolutní neplatnost, což plyne i z judikatury Nejvyššího soudu, např. rozsudku ze dne 6. listopadu 2003, sp. zn. 28 Cdo 1788/2003 (jenž je veřejnosti dostupný – stejně jako ostatní rozhodnutí Nejvyššího soudu přijatá po 1. ledna 2001 – na webových stránkách Nejvyššího soudu). Výklad, který přijaly oba soudy a podle něhož je třeba na projednávanou věc aplikovat § 3030 o. z. a v jeho důsledku pak § 2 odst. 3 a § 6 o. z., je

podle dovolatele „projevem nepřipustné retroaktivity“ nového občanského zákoníku. Navíc žalobci nemohli sporné bytové jednotky nabýt v dobré víře, přičemž opačný závěr odvolacího soudu je zcela nepodložený.

Odvolací soud podle dovolatele pominul ustanovení § 231 a násl. insolvenčního zákona, která slouží k ochraně věřitelů. Tato ustanovení přitom „počítají i se situací, kdy je konstatována neplatnost právního úkonu a nastává povinnost vrácení bezdůvodného obohacení, kdy je proto deklarován postup uvedený v § 233“ insolvenčního zákona.

Dovolatel navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil insolvenčnímu soudu k dalšímu řízení.

Vedlejší účastník považuje napadené rozhodnutí za správné a navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud nejprve - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - posuzoval, zda je dovolání, jež nesměruje proti žádnému z rozhodnutí vypočtených v § 238a o. s. ř., přípustné podle § 237 o. s. ř.

Přípustnost dovolání nezakládá výklad § 231 až 233 insolvenčního zákona, a to již proto, že zde není žádného pravomocného rozhodnutí jiného soudu či jiného orgánu, kterým v průběhu insolvenčního řízení došlo ke zjištění neplatnosti právního úkonu týkajícího se majetku nebo závazků dlužníka (§ 231 odst. 1 insolvenčního zákona), ani zde není rozhodnutí, jímž by byla zjištěna neplatnost právního úkonu týkajícího se majetku nebo závazků dlužníka a které nabylo právní moci před zahájením insolvenčního řízení (§ 232 insolvenčního zákona). Označená ustanovení přitom řeší důsledky takových rozhodnutí pro insolvenční řízení. V projednávané věci přitom otázku (ne)platnosti právního úkonu dlužníka (prohlášení vlastníka) a jejích důsledků pro insolvenční řízení posuzoval (v souladu s požadavkem § 231 odst. 2 insolvenčního zákona) insolvenční soud.

Nicméně dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., a to k výkladu § 3030 o. z., neboť dovoláním zpochybněný závěr odvolacího soudu, podle něhož je třeba na posouzení důsledků rozporu prohlášení vlastníka se zákonem aplikovat (za využití § 3030 o. z.) ustanovení § 2 odst. 3 a § 6 o. z., je v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu.

Podle § 3030 o. z. i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů, se použijí ustanovení části první hlavy I.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 16. června 2015, sp. zn. 21 Cdo 3612/2014, uveřejněném pod číslem 4/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, vysvětlil, že zpětná působnost (retroaktivita) nového občanského zákoníku, vyjádřená v ustanoveních § 3028 až 3079 o. z., spočívá na principech nepravé retroaktivity. Znamená to mimo jiné, že vznik právních vztahů (poměrů) a práva a povinnosti z nich vzniklé v době do 31. prosince 2013 se i v době od 1. ledna 2014 řídí dosavadní právní úpravou a že v tomto smyslu je třeba používat rovněž ustanovení § 3030 NOZ, neboť žádné z ustanovení § 1 až 14 o. z. - i když nepochybně (také) vyjadřují základní zásady soukromého práva, které byly vlastní českému právnímu řádu rovněž podle (do 31. prosince 2013 účinných) „dosavadních právních předpisů“ - není přípustné aplikovat způsobem, který by vedl k tomu, že „dosavadní právní úprava“ nebude v právních vztazích vzniklých v době do 31. prosince 2013 náležitě respektována (tedy že zejména nebude buď používána vůbec, nebo že bude vykládána odlišně, v rozporu s ustálenou judikaturou). Jinými slovy, ustanovení § 3030 o. z. nelze vykládat tak, že by způsobovalo (umožňovalo) pravou zpětnou účinnost ustanovení § 1 až 14 o. z. na dříve (do 31. prosince 2013) vzniklé právní vztahy (poměry).

K těmto závěrům (přijatým po vydání napadeného rozhodnutí) se Nejvyšší soud přihlásil např. v usneseních ze dne 30. září 2015, sp. zn. 33 Cdo 4070/2015, ze dne 9. října 2015, sp. zn. 21 Cdo 3190/2015, ze dne 14. ledna 2016, sp. zn. 29 Cdo 3102/2015, či ze dne 20. ledna 2016, sp. zn. 30 Cdo 4365/2015, anebo v rozsudku ze dne 3. února 2016, sen. zn. 29 ICdo 42/2015.

Aplikoval-li odvolací soud na posouzení důsledků rozporu prohlášení vlastníka (učiněného pozdějším dlužníkem) s tehdy účinnou právní úpravou [tj. zákonem 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), a zákonem č. [40/1964](#) Sb., občanským zákoníkem], ustanovení § 2 odst. 3 a § 6 o. z., učinil tak v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu.

Přesto však napadené rozhodnutí – z dále vyložených důvodů – co do výsledku ob stojí.

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.

Výkladem citovaných ustanovení se Nejvyšší soud zabýval v rozsudku ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015. V něm vysvětlil, že:

1) 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“. 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. ledna 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.

2) Uvedené teze platí s výhradou, že jiné (zvláštní) přechodné ustanovení (ustanovení s užším dosahem působnosti) neobsahuje odlišnou úpravu časové působnosti nové právní úpravy. 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.

3) S problematikou časové působnosti nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví souvisí rovněž ustanovení § 3063 o. z., jež však lze vyložit pouze tak, že ve smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřené po 1. lednu 2014 se bytová jednotka vzniklá do 31. prosince 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.). Ustanovení § 3063 o. z. tudíž nic nemění na tom, že s účinností od 1. ledna 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.).

Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že při posuzování vlastnictví žalobců ke sporným bytovým jednotkám je po 1. lednu 2014 nutné vycházet - mimo jiné - i z ustanovení § 1167 o. z., podle kterého dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.

Jestliže sporné bytové jednotky byly zapsány do katastru nemovitostí (na základě prohlášení vlastníka učiněného pozdějším dlužníkem), a následně žalobci nabyli vlastnické právo k těmto jednotkám (jejich vlastnické právo bylo vloženo do katastru nemovitostí), nelze po 1. lednu 2014 prohlášení vlastníka prohlásit za neplatné ani určit, že vlastnické právo (žalobců) ke (sporným) bytovým jednotkám nevzniklo. Případné vady prohlášení (jímž byly v budově vymezeny jednotky) lze odstranit postupem podle § 1168 o. z. Uvedené závěry se prosadí bez ohledu na to, že ke vkladu prohlášení vlastníka, jakož i ke vkladu vlastnického práva žalobců ke sporným bytovým jednotkám došlo před 1. lednem 2014.

Napadený rozsudek, jímž odvolací soud potvrdil rozsudek insolvenčního soudu o vyloučení sporných bytových jednotek z majetkové podstaty dlužníka, je proto ve výsledku správný. Nejvyšší soud proto dovolání podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

Výrok o nákladech dovolacího řízení se opírá o § 243c odst. 3 větu první, § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., když dovolání žalovaného bylo zamítnuto, žalobcům podle obsahu spisu žádné náklady v souvislosti s dovolacím řízením nevznikly a vedlejšímu účastníkovi na straně žalobců vzniklo právo na náhradu účelně vynaložených nákladů dovolacího řízení.

Ty sestávají z odměny zástupce druhé žalované za jeden úkon právní služby (vyjádření k dovolání ze dne 28. ledna 2015) podle § 7 bodu 5 a § 9 odst. 4 písm. c) vyhlášky č. [177/1996](#) Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve výši 3.100 Kč, a náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu ve výši 300 Kč. Spolu s náhradou za 21 % daň z přidané hodnoty ve výši 714 Kč podle § 137 odst. 3 o. s. ř. tak dovolací soud přiznal vedlejšímu účastníkovi k tíži žalovaného celkem 4.114 Kč.

Rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (do 31. prosince 2013) se podává z článku II. bodu 2 zákona č. [293/2013](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

JUDr. Roman Fiala,
místopředseda Nejvyššího soudu

Judikát byl publikován v rámci vydání EPRAVO.CZ Digital - říjen 2016.



EPRAVO.CZ Digital si můžete stáhnout ZDARMA na App Store, Google Play a Windows Store, a to přímo z Vašeho tabletu či chytrého telefonu. Pokud máte již aplikaci staženou, postačí si stáhnout pouze nové vydání. Využít můžete také webový archiv starších čísel na adrese tablet.epravo.cz.



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Od odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu](#)

a Ústavního soudu

- Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí