

Katastr nemovitostí

Smlouva o převodu jednotky podle zákona č. [72/1994](#) Sb. není neurčitým právním úkonem jen proto, že v rozporu s ustanovením § 6 odst.1 zákona č. [72/1994](#) Sb. neobsahuje údaje, které nebylo možné uvést pouze z důvodu, že nebyla splněna povinnost uložená ustanovením § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. "uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem".

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 4040/2011, ze dne 19.6.2012)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Ing. M. Š., zastoupeného JUDr. L. S., advokátkou se sídlem v P., za účasti H. Č., o zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí vkladem, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 27 C 1/2010, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 26. května 2011 č.j. 11 Cmo 4/2011-42, tak, že rozsudek vrchního soudu a rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. července 2010 č.j. 27 C 1/2010-23 (s výjimkou výroku, kterým byla zamítnuta žádost žalobce o odklad právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu ze dne 3.12.2009 sp. zn. V-44203/2009-101) se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobce podal dne 31.8.2009 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve svůj prospěch podle kupní smlouvy ze dne 26.5.2003, kterou H. Č. prodala žalobci "bytovou jednotku č. ve 2.n. podlaží domu na adrese: ulice, zapsáno na LV č. pro obec Praha, katastrální území Řepy, spolu s odpovídajícím ideálním spoluvlastnickým podílem v rozsahu 359/20000 na společných částech domu a odpovídajícím ideálním spoluvlastnickým podílem v rozsahu 359/20000 na pozemku č. parc. (zast. plocha a nádvoří) o výměře 314 m², na kterém je postavena budova č.p. 1001", a to za sjednanou kupní cenu ve výši 950.000,- Kč.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, rozhodnutím ze dne 3.12.2009 č.j. V-44203/2009-101/MO návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítl. Poukázal na to, že v případě domu č.p. 1001 postaveného na pozemku p. č. v k.ú. Řepy se jedná o bytové vlastnictví, které vzniklo "podle dosavadních předpisů", přičemž podle ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. měli vlastníci jednotek "uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a pozemku do souladu s tímto zákonem". Protože vlastníci jednotek v tomto domě tuto povinnost nesplnili, zejména nečinili prohlášení vlastníka, nemohou v kupní smlouvě označit předmět právního úkonu tak, aby jej bylo možno považovat za určitý. Do doby předložení prohlášení vlastníka totiž nelze určit, zda spoluvlastnický podíl na společných částech domu (a pozemku) uváděný v kupní smlouvě a evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá požadavkům ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). Návrhu na vklad vlastnického práva proto nebylo možné ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) vyhovět.

Žalobou podanou u Městského soudu v Praze dne 10. 2. 2010 se žalobce domáhal, aby návrhu na vklad vlastnického práva k uvedené jednotce se spoluvlastnickým podílem na společných částech

domu a pozemku bylo vyhověno. Nesouhlasil se závěrem katastrálního úřadu o neurčitosti kupní smlouvy a měl za to, že postupem katastrálního úřadu byl zkrácen na svých základních právech spočívajících v dispoziční volnosti při nakládání s majetkem, zejména v právu majetek nabývat.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, navrhl zamítnutí žaloby. Uvedl, že vlastníci jednotek v domě č.p. postaveném na pozemku p.č. v k.ú. Řepy, kteří nabyli své bytové vlastnictví podle zákona č. [52/1966](#) Sb., měli ve smyslu ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. uvést do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona veškeré právní vztahy k jednotkám, ke společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem, což neučinili. I když v nesplnění této povinnosti nelze spatřovat překážku pro převod jednotky na jiného vlastníka, je nutno zdůraznit, že smlouva o převodu vlastnictví k takovému bytu musí v každém případě obsahovat podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky podle ustanovení § 6 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů); podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) musí být ve smlouvě o převodu jednotky určeny společné části domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, a podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. d) zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) ve smlouvě musí být určen spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na takto vymezených společných částech domu, jehož velikost vyplývá z ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). Jestliže smlouva o převodu jednotky neobsahuje určení společných částí domu, v němž se jednotka nachází, v souladu s požadavky ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) a § 8 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) a tomu odpovídající určení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. d) zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů), je na místě návrh na vklad takové smlouvy zamítnout podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů).

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 26.7.2010 č.j. 27 C 1/2010-23 žalobu zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení; současně zamítl žádost žalobce o odklad právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu. Soud prvního stupně dovodil, že za stavu, kdy vlastníci bytů nabytých podle zákona č. [52/1966](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) neuvedli ve smyslu ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. "právní vztahy k jednotkám a společným částem domu do souladu s tímto zákonem", není možné posoudit, zda údaje v předložené smlouvě týkající se velikosti podílu na společných částech budovy odpovídají ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. [74/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). Smlouva o převodu jednotky musí podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) a d) zákona č. [74/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) obsahovat určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, a musí v ní být určen spoluvlastnický podíl vlastníka bytové jednotky na takto vymezených společných prostorách domu, v němž se jednotka nachází. Smlouva, která tyto údaje neobsahuje, je neurčitá, což znamená, že nesplňuje podmínku uvedenou v ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů).

K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 26.5.2011 č.j. 11 Cmo 4/2011-42 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud shodně jako soud prvního stupně dovodil, že nebyla splněna podmínka pro vyhovění návrhu na vklad vlastnického práva uvedená v ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). Na kupní smlouvu, kterou účastníci uzavřeli dne 26.5.2003, totiž dopadá režim ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů), které obsahuje výslovný požadavek, aby vlastníci bytu, jimž vlastnické právo k bytu vzniklo podle dosavadních předpisů, uvedli do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a pozemku do souladu s tímto zákonem; to předpokládá prohlášení vlastníka, v němž budou vymezeny jednotlivé jednotky spolu s určením výše spoluvlastnických vztahů ke společným částem domu a pozemku tak, aby došlo k přizpůsobení

existujících vztahů nové právní regulaci, což se v daném případě nestalo.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Namítá, že odvolací soud vyložil ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) nesprávně a v rozporu s ustanoveními § 123 a 124 občanského zákoníku, jestliže uzavřel, že bez prohlášení vlastníka podle ustanovení § 4 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) nelze "vlastnicky disponovat s byty nabytými do vlastnictví před účinností tohoto zákona". Podle zákona č. [52/1966](#) Sb. mohly být byty samostatným předmětem občanskoprávních vztahů a vztahoval se na ně stejný právní režim jako na věci v právním smyslu podle ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku. Ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. "převzalo" tuto ochranu vlastnického práva, když uvádí, že vlastníci bytů podle dosavadních předpisů se považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona. V kupní smlouvě ze dne 26.5.2003 byl převáděn byt, který H. Č. nabyla na základě kupní smlouvy o prodeji bytu do osobního vlastnictví ze dne 4.1.1983 spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu ve výši 1,795 %, vyjádřeným zlomkem jako 359/20000. I když dosud nebylo učiněno prohlášení vlastníka ohledně jednotek v domě č. p. 1001 v k.ú. Řepy, zapsal Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha jako opravu chyby v údajích katastru podle ustanovení § 8 odst. 4 zákona č. [344/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) do katastru nemovitostí jednotky v domě č.p. 1001 v k.ú. Řepy s odpovídajícími spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku. H. Č. tak byla zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 6321 pro k. ú. Řepy jako vlastník jednotky č. 1001/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku ve výši 359/20000, tedy stejně, jako byly nemovitosti označeny v kupní smlouvě ze dne 26.5.2003. Katastrální úřad by měl jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem posuzovat tak, jak je sám zapsal do katastru nemovitostí v rámci opravy chyby. Žalobce dále poukazuje na to, že katastrální úřad zamítá pro neurčitost smlouvy návrhy na vklad, přestože základní identifikační údaje v kupních či darovacích smlouvách odpovídají údajům na příslušném listu vlastnictví a požadavkům ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) a e) zákona č. [344/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů), že však za stejné právní situace provádí převod vlastnických práv v případě úmrtí či exekucí u vlastníků bytů (bytových jednotek), čímž "staví do nerovného postavení jednotlivé nabyvatele". Žalobce dovozuje přípustnost dovolání z ustanovení § 237 odst. 1 písm.c) o.s.ř. a navrhuje, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a aby věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o.s.ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu vydaná v řízení o věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, pokud to zákon připouští (§ 245 a 236 odst. 1 o.s.ř.).

Podmínky přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu jsou obsaženy - jak vyplá z přiměřeného užití Části čtvrté, hlavy třetí občanského soudního řádu (§ 245 o.s.ř.) - v ustanovení § 237 o.s.ř.

Dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé [§ 237 odst.1 písm.a) o.s.ř.] nebo jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil [§ 237 odst.1 písm.b) o.s.ř.], anebo jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle ustanovení § 237 odst.1 písm.b) o.s.ř. a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam [§ 237 odst.1 písm.c) o.s.ř.].

Žalobce dovoláním napadá rozsudek odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního

stupně ve věci samé. Podle ustanovení § 237 odst.1 písm.b) o.s.ř. dovolání není přípustné, a to již proto, že ve věci samé nebylo soudem prvního stupně vydáno rozhodnutí, které by bylo odvolacím soudem zrušeno. Dovolání žalobce proti rozsudku odvolacího soudu tedy může být přípustné jen při splnění předpokladů uvedených v ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř.

Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam ve smyslu ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř. zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je soudy rozhodována rozdílně, nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak; k okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a § 241a odst. 3 o.s.ř. se nepřihlíží (§ 237 odst.3 o.s.ř.).

Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu zásadně vázán uplatněnými dovolacími důvody (srov. § 242 odst.3 o.s.ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání, zda napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve smyslu ustanovení § 237 odst.3 o.s.ř. ve věci samé po právní stránce zásadní právní význam, může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

Přípustnost dovolání podle ustanovení § 237 odst.1 písm.c) o.s.ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přípustnost dovolání nastává tehdy, jestliže dovolací soud za použití hledisek, příkladmo uvedených v ustanovení § 237 odst.3 o.s.ř., dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé po právní stránce zásadní význam skutečně má.

V posuzovaném případě bylo pro rozhodnutí soudů ve věci mimo jiné významné řešení právní otázky, zda smlouva o převodu bytové jednotky nabyté do vlastnictví podle zákona č. [52/1966](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) v domě, v němž dosud nebyly v rozporu s požadavkem ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. vymezeny prohlášením vlastníka bytové jednotky a společné části domu, je v části týkající se převodu spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu [§ 8 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů)] neurčitá ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). Uvedená právní otázka dosud nebyla v rozhodování odvolacího soudu vyřešena. Vzhledem k tomu, že její posouzení bylo pro rozhodnutí projednávané věci významné (určující), představuje napadený rozsudek odvolacího soudu rozhodnutí, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Dovolací soud proto uzavřel, že dovolání žalobce proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o.s.ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o.s.ř.), Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Podle konstantní judikatury soudů katastrální úřad v řízení ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, jen z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). Předmětem zkoumání katastrálního úřadu tedy nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu (srov. zejména § 37 a násl. občanského zákoníku), ale pouze ty z nich, které jsou uvedeny v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů), a katastrální úřad neposuzuje ani platnost právního úkonu, na základě kterého již bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu zkoumaného právního úkonu. Podmínky vymezené v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů), jejichž splnění je předpokladem povolení vkladu, zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad [§ 5 odst. 1 věta druhá zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů)]. K tomuto dni se pak také váží účinky vkladu (srov. též stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2000 sp. zn. Cpjn 38/98, které bylo uveřejněno po č. 44 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč.

2000, nebo usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.1.2009 sp. zn. 21 Cdo 39/2008, které bylo uveřejněno pod č. 110 v časopise Soudní judikatura, roč. 2009). Jsou-li jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě návrh zamítne [§ 5 odst. 2 zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů)].

Jedním z rozhodných hledisek je, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný [§ 5 odst.1 písm.c) zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů)].

V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, musejí být označeny budovy "označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití, a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena", a byty a nebytové prostory "označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány" [§ 5 odst. 1 písm. c) a e) zákona č. [344/1992](#) Sb., (ve znění pozdějších předpisů)].

Ustanovení § 5 odst.1 písm.c) a ani jiné ustanovení zákona č. [265/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) neuvádí, co se rozumí "určitostí a srozumitelností" právního úkonu týkajícího se "převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva". Na vymezení předmětu "převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva" v těchto právních úkonech proto nelze - jak dovodil např. Ústavní soud v nálezu ze dne 12.6.2002 sp. zn. I ÚS 321/2000 - mechanicky aplikovat požadavky ustanovení § 5 odst.1 zákona č. [344/1992](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). I když katastrální úřad nezkontroluje platnost právního úkonu, na podkladě kterého má být zapsáno vlastnické nebo jiné právo do katastru nemovitostí, je třeba vzít v úvahu, že v případě určitosti a srozumitelnosti právního úkonu jde o stejný požadavek, jaký klade na platnost právního úkonu ustanovení § 37 odst.1 občanského zákoníku; judikatura soudů proto již dříve dovodila (a srov. též například nálezy Ústavního soudu ze dne 19.3.2002 sp. zn. I ÚS 222/2000), že určitost a srozumitelnost právního úkonu, vyžadované v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí ustanovením § 5 odst.1 písm.c) zákona č. [265/1992](#) Sb. ve znění pozdějších předpisů, je třeba posuzovat podle občanského zákoníku, tedy obdobně, jak by to činil soud při posuzování právní otázky platnosti (neplatnosti) takového právního úkonu. Uvedené samozřejmě rovněž platí pro právní úkony o převodu bytové jednotky [srov. § 3 odst.1 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů)].

Právní úkon je ve smyslu ustanovení § 37 odst.1 občanského zákoníku nesrozumitelný tehdy, jestliže z hlediska způsobu jeho vyjádření nelze stanovit, jaká vůle v něm byla (měla být) projevena; je-li projev vůle sice srozumitelný, avšak není zřejmý jeho věcný obsah a není tedy možné (objektivně posuzováno) jednoznačně stanovit, co má být předmětem právního úkonu, jde o právní úkon neurčitý. Vznikne-li pochybnost o právním úkonu z hlediska jeho určitosti a srozumitelnosti, je třeba se pokusit pomocí výkladu právního úkonu, provedeného podle ustanovení § 35 odst.2 nebo 3 občanského zákoníku, o odstranění takové nejasnosti; právní úkon lze považovat za neurčitý nebo nesrozumitelný, jen jestliže ani pomocí výkladu projevu vůle nelze stanovit, co v něm je obsaženo. Výklad právního úkonu přitom může směřovat jen k objasnění toho, co v něm bylo projevováno, a pomocí výkladu právního úkonu není dovoleno měnit smysl a obsah jinak jasného právního úkonu.

Jde-li o výslovný právní úkon, je třeba v označení předmětu právního úkonu rozlišovat, zda vada spočívá jen v jeho nepřesné nebo neúplné identifikaci, kterou lze odstranit postupem podle ustanovení § 35 odst.2 občanského zákoníku, nebo zda jde o takový nedostatek, který ani podle použitého jazykového vyjádření, ani podle vůle účastníků právního úkonu, nemůže učinit

jednoznačným, jakého předmětu se týká (např. z důvodu jeho záměny za jiný předmět).

V projednávané věci soudy dovodily, že kupní smlouva ze dne 26.5.2003 je ve vymezení svého předmětu neurčitým právním úkonem, neboť v rozporu s ustanoveními § 6 odst.1 písm.c) a d) zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) neobsahuje "určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek", a "určení spoluvlastnického podílu vlastníka bytové jednotky na takto vymezených společných prostorách domu, v němž se jednotka nachází", a že vlastně z těchto důvodů vždy "musí jít o neurčitý právní úkon", dokud vlastníci bytů a nebytových prostor, jejichž vlastnické právo vzniklo podle dosavadních právních předpisů [tj. podle zákona č. [52/1966](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů)] a kteří chtějí jednotku převést na jiného, nesplní povinnost podle ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. "uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem", tedy - řečeno jinak - dokud neučiní "prohlášení vlastníka, v němž budou vymezeny jednotlivé jednotky spolu s určením výše spoluvlastnických vztahů ke společným částem domu a pozemku" a "nepodají návrh na jeho vklad příslušnému katastrálnímu úřadu". S tímto závěrem nelze souhlasit.

Byty a místnosti nesloužící k bydlení (nebytové prostory), které byly předmětem vlastnictví podle zákona č. [52/1966](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů), jsou i po účinnosti zákona č. [72/1994](#) Sb. (tj. ode dne 1.5.1994) nepochybně způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů (srov. § 118 odst.2 občanského zákoníku); jejich vlastníci se s účinností ode dne 1.5.1994 považují - jak se výslovně uvádí v ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. - za vlastníky jednotek podle zákona č. [72/1994](#) Sb., tj. za vlastníky bytů nebo nebytových prostorů nebo rozestavěných bytů nebo rozestavěných nebytových prostorů jako vymezených částí domů podle tohoto zákona.

Ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. dále ukládá vlastníkům bytů a místností nesloužících k bydlení (nebytových prostorů), jimž vlastnické právo k bytům a k místnostem nesloužícím k bydlení (nebytovým prostorům) vzniklo podle zákona č. [52/1966](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) do dne 30.4.1994, povinnost do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona (tj. do 1.5.1995) "uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem". Splnění této povinnosti se ovšem nestanoví jako předpoklad k tomu, aby se byty a místnosti nesloužící k bydlení (nebytové prostory) považovaly za jednotky, a ani marným uplynutím lhůty jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona uvedené v ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. se nepřestaly byty a místnosti nesloužící k bydlení (nebytové prostory) považovat za jednotky podle zákona č. [72/1994](#) Sb. Ti, kdo byli vlastníky bytů nebo místností nesloužících k bydlení (nebytových prostorů) podle zákona č. [52/1966](#) Sb., se považují ode dne 1.5.1994 za vlastníky jednotek podle zákona č. [72/1994](#) Sb., i když nebyla splněna povinnost uložená vlastníkům těchto jednotek v ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb.

Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem (§ 132 odst.1 občanského zákoníku); totéž platí, jde-li o nabytí vlastnictví k jednotkám podle zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) [§ 3 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů)]. Vlastnické právo k bytům nebo k místnostem nesloužícím k bydlení (nebytovým prostorům), které vzniklo podle zákona č. [52/1966](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) do dne 30.4.1994, tedy může být v době ode dne 1.5.1994 smlouvou převedeno nebo může na základě další skutečnosti stanovené zákonem přejít na jiného (srov. též § 31 odst.1 zákona č. [72/1994](#) Sb.).

Nebrání-li nesplnění povinnosti uvedené v ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb., aby vlastnictví toho, kdo se ve smyslu ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. považuje za vlastníka jednotky podle zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů), bylo smluvně převedeno nebo za základě další skutečnosti přešlo na jiného, nemůže mít - jak je zřejmé z povahy věci - nesplnění

této povinnosti za následek, že by o převodu takové jednotky nebylo vůbec možné učinit určitý právní úkon nebo že by další právní skutečnost uvedená v ustanovení § 132 odst.1 občanského zákoníku nemohla vyjadřovat určitým způsobem předmět nabývaného vlastnictví. Není-li tedy - právě z důvodu nesplnění povinnosti podle ustanovení § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. "uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem" - vůbec objektivně možné v právním úkonu (nebo v další právní skutečnosti, podle níž se nabývá vlastnictví) vyjádřit "určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek", nebo "stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek", není možné v absenci těchto údajů spatřovat neurčitost právního úkonu. Předmět smlouvy o převodu jednotky je za této situace vymezen určitě, lze-li (případně za pomoci výkladu projevu vůle podle ustanovení § 35 odst.2 občanského zákoníku) - navzdory tomu, že ve smlouvě chybí některá z náležitostí uvedených v ustanovení § 6 odst.1 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) - bez pochybností dovést, o jakou jednotku se jedná (způsobem vylučujícím ji zaměnit za jinou jednotku), a to případně i za pomoci údajů, které sloužily k identifikaci bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení (nebytového prostoru) podle právní úpravy účinné do 30.4.1994.

Z výše uvedených důvodů Nejvyšší soud ČR dospěl k závěru, že smlouva o převodu jednotky podle zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) není neurčitým právním úkonem jen proto, že v rozporu s ustanovením § 6 odst.1 zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů) neobsahuje údaje, které nebylo možné uvést pouze z důvodu, že nebyla splněna povinnost uložená ustanovením § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. "uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem".

Uvedené samozřejmě neznamená, že by nebylo potřebné splnit povinnost uloženou ustanovením § 31 odst.2 zákona č. [72/1994](#) Sb. nebo že by její nesplnění nemělo (nemuselo mít) žádné právní následky. Nesplnění této povinnosti ovšem nemůže být na překážku převodům a přechodům vlastnictví k bytu nebo k místnosti nesloužící k bydlení (nebytovému prostoru), jejichž vlastníci se počínají dnem 1.5.1994 považují za vlastníky jednotek podle zákona č. [72/1994](#) Sb. (ve znění pozdějších předpisů). V opačném případě by totiž - jak správně upozorňuje dovolatel - neuvedení všech zákonem stanovených náležitostí způsobovalo nejen neurčitost smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, ale ve svých důsledcích by znemožňovalo (pro neurčitost příslušné listiny o předmětu nabývaného vlastnictví) nabytí vlastnictví jednotky děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo jinou skutečností stanovenou zákonem.

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu není správný, neboť spočívá na nesprávném právním posouzení věci; Nejvyšší soud České republiky jej proto podle ustanovení § 243b odst. 2 části věty za středníkem o.s.ř. zrušil. Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud České republiky i toto rozhodnutí (s výjimkou výroku, kterým byla zamítnuta žádost žalobce o odklad právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu ze dne 3.12.2009 sp. zn. V-44203/2009-101, jenž nabyl samostatně právní moci a jehož správnost ani nepodléhá posouzení dovolacího soudu) a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně (Městskému soudu v Praze) k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

(zdroj: www.nsoud.cz)

Další články:

- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Samospráva \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Význam řízení](#)
- [Telekomunikace](#)
- [Účelová komunikace \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Územní plán \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vyhoštění \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Restituce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zdravotní služby \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta](#)
- [Územní plán](#)