22. 5. 2002

ID: 16980

Povinnost podle § 5 zákona č. 72/1994 Sb.

V případě žaloby na uložení povinnosti vlastníkovi budovy, aby tento učinil prohlášení vlastníka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., které je nezastupitelné (vzhledem k tomu, že prohlášení vlastníka je úkonem velmi složitým, k němuž je třeba mít údaje a listiny, které má nebo si může opatřit pouze vlastník), je nutno připustit možnost žalovat na uložení povinnosti žalovanému učinit prohlášení vlastníka jako jednostranný právní úkon.

V případě žaloby na uložení povinnosti vlastníkovi budovy, aby tento učinil prohlášení vlastníka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., které je nezastupitelné (vzhledem k tomu, že prohlášení vlastníka je úkonem velmi složitým, k němuž je třeba mít údaje a listiny, které má nebo si může opatřit pouze vlastník), je nutno připustit možnost žalovat na uložení povinnosti žalovanému učinit prohlášení vlastníka jako jednostranný právní úkon. Vzhledem k obsáhlosti a specifičnosti náležitostí, které zákon v ustanovení § 5 odst. 3 a 4 zákona č. 72/1994 Sb. pro prohlášení vlastníka stanoví, je za těchto okolností postačující, aby byl v návrhu rozsudečného výroku a tím i ve výroku samotném uveden pouze odkaz na ustanovení § 5 odst. 3 a 4 zákona.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 1069/2000, ze dne 27.3.2002)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobce Z. K., zastoupeného advokátem, proti žalovanému Stavebnímu bytovému družstvu P., o uložení povinnosti učinit prohlášení vlastníka a uzavřít smlouvu o převodu bytu do vlastnictví, vedené u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 12 Cm 577/98, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 17. prosince 1999, č. j. 11 Cmo 472/99–156, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Českých Budějovicích, jako soud prvního stupně, částečným rozsudkem ze dne 8. 6. 1999, č. j. 12 Cm 577/98–139, uložil žalovanému povinnost vyhotovit prohlášení vlastníka budovy mající náležitosti § 5 zákona č. 72/1994 Sb. a navrhnout, doložit listinami podle § 5 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb. a řádně se starat o svůj návrh vkladu tohoto prohlášení do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v P., týkající se budovy (domu) č. p. 1681, nacházející se na parcele č. 3197/116, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v P. na listu vlastnictví č. 97 pro obec a katastrální území P., ve kterém bude vymezen též byt č. 11 o velikosti 3 +1 se sklepem a garáží, užívaný žalobcem, a to do dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku. Vyšel ze zjištění, že žalobce jako člen Stavebního bytového družstva P. užívá byt v předmětné budově. Ve lhůtě stanovené v § 24 zákona č. 42/1992 Sb. učinil včasnou výzvu družstvu k převodu vlastnictví k bytové jednotce. Žalovaný však dosud smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví žalobce neuzavřel a neučinil ani přípravné kroky v podobě prohlášení vlastníka ve smyslu § 5 citovaného zákona. Po vyhodnocení skutkových zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že žalobce má právo na

uzavření smlouvy o bezplatném převodu vlastnictví k bytu. Při splnění podmínek uvedených v zákoně č. 72/1994 Sb. má žalovaný povinnost takovouto smlouvu uzavřít a stanoví-li tento zákon, že takovýto převod je bezúplatný, nelze požadovat po družstevníkovi ani žádné jiné úplaty v souvislosti s uzavřením uvedené smlouvy. Nelze souhlasit ani s tím, že započetí prací na vyhotovení prohlášení vlastníka je závislé na rozhodnutí bytového družstva na základě zásad vnitrodružstevní demokracie. Za dané situace vydal soud částečný rozsudek, ve kterém nejdříve rozhodl o povinnosti žalovaného učinit prohlášení vlastníka, což je podstatou tohoto sporu. Dospěl k závěru, že není nutno formulovat úplné znění prohlášení vlastníka, vzhledem k jeho předpokládanému rozsahu. Naproti tomu formulace petitu na uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu bytu musí být přesná a konkrétní v tom smyslu, že petit musí obsahovat veškeré náležitosti tak, aby na základě pravomocného rozsudku bylo možno přímo učinit vklad do katastru nemovitostí, aniž by žalovaný musel vypracovávat smlouvu.

K odvolání žalovaného Vrchní soud v Praze, jako soud odvolací, rozsudkem ze dne 17. 12. 1999, č. j. 11 Cmo 472/99–156, výrok rozsudku soudu prvního stupně věcně potvrdil v pozměněném znění s tím, že žalovaný je povinen učinit prohlášení vlastníka budovy mající náležitosti stanovené v § 5 zákona č. 72/1994 Sb. V části, v níž měla být žalobci uložena povinnost řádně se starat o návrh na zápis vkladu, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. V části ukládající žalovanému povinnost učinit písemné prohlášení vlastníka budovy, v němž bude vymezena garáž, jejímž nájemcem je žalobce, jakož i povinnost podat návrh na zápis vkladu tohoto prohlášení do katastru nemovitostí. rozsudek zrušil a vrátil věc k dalšímu řízení. Soud druhého stupně dále připustil dovolání proti potvrzujícímu výroku tohoto rozsudku ohledně několika právních otázek specifikovaných ve výroku:

1/ zda je se zřetelem na doslovné znění ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. (viz výraz „může“) přípustné družstvu, které je podle § 23 odst. 2 tohoto zákona povinno uzavřít s fyzickou osobou v tomto ustanovení uvedenou smlouvu o převodu bytu specifikovaného v § 24 odst. 1 a 2 téhož zákona, uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka ve smyslu § 5 tohoto zákona;

2/ zda v případě, kdy je objektivně nemožné, aby žalobce formuloval znění prohlášení vlastníka podle § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. tak, aby v něm byly konkretizovány všechny údaje požadované uvedeným zákonem v § 5 odst. 3, lze žalovat nikoliv na uložení prohlášení vůle (§ 161 odst. 3 OSŘ), nýbrž na uložení povinnosti žalovanému učinit tento jednostranný právní úkon jako nezastupitelné jednání (§ 351 OSŘ) a zda za těchto podmínek postačuje, aby byl v návrhu rozsudečného výroku a tím i ve výroku rozsudku uveden pouze odkaz na příslušné zákonné ustanovení (§ 5 odst. 3 uvedeného zákona);

3/ zda lze družstvu uložit povinnost učinit písemné prohlášení vlastníka určité budovy ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. bez ohledu na rozhodnutí představenstva družstva o pořadí, v jakém budou žádosti o převod vlastnictví družstevního bytu (nebytového prostoru) v jednotlivých budovách ve vlastnictví družstva vyřizovány;

4/ zda se prohlášení vlastníka podle § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. může týkat jen jednoho z vchodů obytného domu jako stavebního celku, který má samostatné číslo popisné, či zda se musí týkat všech vchodů téhož objektu bez ohledu na skutečnost, že každý z nich má samostatné číslo popisné.

Odvolací soud dospěl k závěru, že pokud žalovaný svoji povinnost nesplnil, i když podle provedených důkazů všechny předpoklady ze strany žalobce byly splněny, žalobce se oprávněně domáhá, aby žalovanému povinnost k uzavření smlouvy uložil soud. Ke skutečnosti, že rozhodnutím představenstva žalovaného družstva bylo stanoveno pořadí, v jakém bude žalovaný smlouvy o převodu vlastnictví uzavírat, uvedl, že toto rozhodnutí mohlo být pro žalovaného a jeho členy závazná pouze do doby, do které měly být uvedené smlouvy uzavřeny (tj. do 31.12.1995). Po jejím uplynutí se však setrvání na stanoveném pořadí proti vůli osoby, která má na uzavření smlouvy nárok, dostává do rozporu se zákonem, a nemůže být proto v takovém případě respektováno.

Vzhledem k tomu, že teprve na základě prohlášení vlastníka vzniká právo vlastníka všech vymezených jednotek s jednotlivými jednotkami nakládat, písemné prohlášení žalovaného a zápis jeho vkladu do katastru nemovitostí je nezbytným předpokladem k tomu, aby účastníci mohli uzavřít smlouvu o převodu bytu do vlastnictví žalobce. Ustanovení § 5 odst. 1, které stanoví, že vlastník budovy může dané prohlášení učinit, se týká obecně všech vlastníků budov, nejen budov ve vlastnictví bytových družstev. Obecně tedy nelze vlastníku tuto povinnost uložit, avšak má-li bytové družstvo ze zákona povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu, vyplývá z toho, že je povinno provést i všechny úkony, které uzavření smlouvy musí předcházet, tedy i učinit písemné prohlášení vlastníka budovy podle § 5 tohoto zákona. Jinak by ustanovení § 5 odst. 3 zákona pozbylo smyslu a účelu a žalobci by ve svých důsledcích bylo odňato právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Pokud jde o posouzení pojmu budovy, která má jako v tomto případě čtyři vchody označené čísly popisnými, podle názoru soudu jednotlivý vchod obytného domu náležitosti budovy definované v ustanovení § 2 zákona č. 72/1994 Sb. nesplňuje, postačuje proto ve výroku o povinnosti vyhotovit prohlášení vlastníka budovy identifikovaná tím, že jde o budovu, v níž se nachází konkrétně určený byt jako vymezená část konkrétně určeného domu stojícího na konkrétně určené parcele.

Při posouzení otázky, zda se žalobce může domáhat žalobou, aby žalovaný učinil jednostranný právní úkon – prohlášení vlastníka podle § 5 odst. 1 cit. zákona, když návrh rozsudečného výroku by měl ve smyslu § 161 odst. 3 OSŘ obsahovat všechny konkrétní náležitosti, které podle zákona má tento právní úkon mít, odvolací soud dovodil, že žalobce bez součinnosti žalovaného obsahové náležitosti tohoto prohlášení sám konkretizovat nemůže, což platí i o listinách, které je třeba k prohlášení připojit podle § 5 odst. 4 cit. zákona. Odvolací soud vyšel z čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, jíž je Česká republika vázána, podle něhož má každý právo na to, aby jeho záležitost byla spravedlivě, veřejně a v přiměřené lhůtě projednána nezávislým nestranným soudem, který rozhodne o jeho právech a závazcích a dále i z čl. 36 Listiny základních práv a svobod, v němž je zakotveno právo každého na soudní ochranu a uzavřel, že vzhledem k povaze ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ, které jako procesní norma má být nástrojem k prosazení hmotného práva a nikoliv jeho překážkou, nelze v posuzovaném případě toto ustanovení na věc aplikovat. V předmětné věci jde o jednostranný úkon žalovaného, který mu nelze zcela přesně předepsat, protože žalobce k tomu nemá potřebné a nezastupitelné podklady. Z toho důvodu zde není jiná možnost, než žalovaného k takovému projevu vůle donutit tak, jako k nezastupitelnému plnění dle § 351 OSŘ rozhodnutím, které veškeré zákonné náležitosti projevu vůle neobsahuje, ale odkazem na příslušná zákonná ustanovení, mu ukládá učinit odpovídající prohlášení vlastníka. Při formulaci výroku soud sledoval soulad tohoto výroku s příslušnými ustanoveními zákona a logiku jeho stavby, proto zamítl žalobu v části týkající se uložení povinnosti „řádně se starat“ o návrh na zápis vkladu.

Odvolací soud připustil dovolání podle § 239 odst. 1 OSŘ vzhledem k tomu, že jsou v jeho rozhodnutí řešeny otázky zásadního právního významu

Dovolání proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný (dále též dovolatel) s odkazem na rozsudečný výrok odvolacího soudu, jímž bylo dovolání připuštěno. Přípustnost dovolání odůvodnil odkazem na ustanovení § 238 odst. 1 OSŘ a podal je z důvodu uvedeného v § 241 odst. 2 písm. d) OSŘ, tj. pro nesprávné právní posouzení věci. Navrhl zrušení rozsudku odvolacího soudu ve výroku ad I. a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení.

Podle dovolatele rozhodnutí odvolacího soudu vychází z nesprávného právního názoru, protože soud rozhodl v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. Družstvu nelze uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka ve smyslu tohoto ustanovení, když je zde uveden výraz „může“. Uložením této povinnosti byl porušen zájem žalovaného, který je chráněn čl. 2 odst. 3 Listiny, neboť nikdo proti své vůli nemůže být nucen k něčemu, co citovaný zákon neukládá. Dovolatel považuje část výroku rozsudku za nevykonatelnou, neboť v něm nejsou konkretizovány všechny údaje požadované ustanovením § 5 odst. 3 cit. zákona. Podle žalovaného nelze žalovat na uložení prohlášení vůle, ale na uložení povinnosti dovolateli učinit tento jednostranný právní úkon jako nezastupitelné jednání. Soud tak svým postupem porušil zásadu rovnosti stran a bezdůvodně zvýhodňuje žalobce. Dovolatel dále vyjádřil pochybnosti ohledně toho, zda prohlášení vlastníka se může týkat jen jednoho z vchodů obytného domu jako stavebního celku, který má samostatné číslo popisné, či zda se musí týkat všech vchodů téhož objektu bez ohledu na skutečnost, že každý z nich má samostatné číslo popisné. Tyto pochybnosti vázal na to, že stavební rozdělení domu podléhá správnímu řízení podle stavebního zákona a mohlo by se stát, že povinnost uložená soudem bude nevykonatelná v návaznosti na absenci vykonatelnosti podle stavebního řádu a zákona o katastru nemovitostí, případně dalších souvisejících předpisů.

Žalobce ve svém vyjádření k dovolání uvedl, že ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. nelze, s ohledem na ustanovení § 4 a § 23 odst. 1 téhož zákona, v případě bytových družstev vykládat bez ohledu na ostatní ustanovení citovaného zákona a ponechat na vůli stavebního družstva, zda prohlášení vlastníka učiní či nikoliv. Bez tohoto právního úkonu nemůže vzniknout vlastnictví jednotky a v důsledku toho nelze ani tuto jednotku převést na nájemce – člena družstva. Vzhledem k tomu, že předmětný zákon nestanoví za nesplnění povinnosti podle citovaného ustanovení žádnou sankci, má nájemce pouze možnost obrátit se na soud s návrhem, aby soud splnění této povinnosti uložil. Poněvadž zákon jinou možnost nepřipouští, je soud oprávněn uložit žalovanému povinnost učinit prohlášení vlastníka ve smyslu § 5 cit. zákona. V předmětné věci se jedná o převod jednotky, který zákon spojuje s prohlášením vlastníka. Prohlášení vlastníka je tedy výchozím právním úkonem a klíčovým předpokladem pro převody bytů a nebytových prostorů v budově do vlastnictví nájemců – členů družstva. Žalobce se domnívá, že znění části petitu v rozsudku ad I. je vykonatelné. Poukázal na složitost vypracování prohlášení vlastníka podle § 5 cit. zákona s tím, že je objektivně nemožné pro žalobce znění tohoto prohlášení formulovat a konkretizovat v něm všechny údaje požadované zákonem. K číslu popisnému u jednoho vchodu budovy žalobce uvedl, že znění petitu rozsudku je dostatečně určité a srozumitelné s tím, že v návrhu na vydání petitu vycházel z číselného označení bytu, tak jak je veden v evidenci žalovaného a žalovaným akceptován. Závěrem žalobce upozornil na novelu zákona č. 72/1994 Sb., publikovanou pod č. 103/2000 Sb., která přinesla změny ustanovení § 2 ohledně výkladu pojmu budova a dále i změny v ustanovení § 4 odst. 1 a § 5 odst. 1 cit. zákona. Na základě uvedených skutečností navrhl zamítnutí dovolání.

Dovolání v předmětné věci bylo tedy podáno oprávněnou osobou, řádně zastoupenou advokátem, jak to vyžaduje ustanovení § 241 odst. 1 OSŘ, ve lhůtě určené ustanovením § 240 odst. 1 OSŘ a splňuje obsahové i formální náležitosti podle § 241 odst. 2 OSŘ.

Přípustnost dovolání byla založena výrokem rozsudku odvolacího soudu k řešení právních otázek, které odvolací soud ve svém rozhodnutí řešil a formuloval jak uvedeno shora. Jen v tomto rozsahu je dovolací soud oprávněn se věcí zabývat a vyslovit se k právním závěrům odvolacího soudu (§ 242 odst. 3 OSŘ).

Z výsledků dosavadního řízení a provedených důkazů lze vzít za prokázané, že žalobce splnil všechny podmínky uložené ustanovením § 23 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., čímž mu vznikl nárok na bezplatný převod bytu do jeho vlastnictví. Zároveň je tak dána povinnost žalovaného stavebního bytového družstva uzavřít s žalobcem smlouvu o bezplatném převodu bytu do jeho vlastnictví podle ustanovení § 23 odst. 2 a § 24 odst. 1 a 2 cit. zákona.

Soudy obou stupňů se při svém rozhodování správně řídily základní zásadou zakotvenou v čl. 36 Listiny základních práv a svobod, na níž je založeno celé občanské soudní řízení, a svým rozhodnutím poskytly ochranu práv žalobci, který se proti nečinnosti žalovaného mohl bránit pouze podáním soudní žaloby. Odvolací soud své právní závěry důkladně a logicky odůvodnil a dovolací soud se s těmito závěry odvolacího soudu plně ztotožnil.

Jádro předmětného sporu je obsaženo v otázce ad 1) shora. Ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. (dále též zákon) jednoznačně ukládá družstvu povinnost uzavřít s fyzickou osobou – členem družstva, který je nájemcem bytu a splnil všechny zákonem stanovené požadavky, smlouvu o převodu vlastnictví k bytu, uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 zákona. Zákonnou podmínkou pro splněné této povinnosti a zároveň uspokojení zákonného nároku nájemce – fyzické osoby je prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky podle citovaného ustanovení. Prohlášení musí mít písemnou formu a musí o něm být učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí, čímž se dosavadní vlastník budovy stane vlastníkem každé jednotky a může s ní samostatně nakládat. Ustanovení § 23 odst. 3 zákona obsahuje zároveň nezbytné náležitosti tohoto prohlášení vlastníka. Zjevným nedostatkem této právní úpravy převodu bytů je ustanovení § 5 odst. 1 zákona, podle něhož vlastník budovy „může“ prohlásit, že v budově vymezuje jednotky. Je zde tedy dána jakoby svoboda projevu vůle vlastníka, která je však v rozporu s ustanovením výše uvedeného § 23 odst. 2 zákona, které stanoví družstvům kontraktační povinnost při převádění vlastnictví k bytům. Pokud by soudy přistoupily na argumentaci dovolatele, tj. že není přípustné uložit družstvu povinnost učinit prohlášení vlastníka ve smyslu § 5 odst. 1 zákona, nebylo by za této situace ani možné bytovému družstvu ve smyslu § 161 odst. 3 OSŘ uložit prohlášení vůle a tak nahradit toto prohlášení. Vzhledem k tomu, že prohlášení vlastníka je „conditio sine qua non“ pro uzavření smlouvy o převodu bytu, nemohli by se nájemci družstevních bytů svého práva na převod bytu v řadě případů nikdy domoci. To znamená, že akceptováním tohoto výkladu by soudy nemohly poskytnout nájemcům ochranu jejich práv. Bylo by tak pouze na vůli vlastníka, zda prohlášení učiní či nikoliv a kontraktační povinnosti by se tak mohl vlastník vyhnout poukazem na ustanovení § 5 odst. 1 zákona. Je zřejmé, že úmysl zákonodárce takový nebyl. Lze to odvodit jednak z toho, že ustanovení § 5 odst. 1 zákona je ustanovení obecné, které se vztahuje na všechny vlastníky budov, nejen na budovy ve vlastnictví bytových družstev. Má-li bytové družstvo povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu, je jeho povinností učinit všechny úkony, které jsou nezbytným předpokladem pro uzavření této smlouvy. V opačném případě by ustanovení § 23 odst. 2 zákona pozbylo smyslu a právo nájemce na

uzavření smlouvy by bylo nevymahatelné. Na daný případ se nevztahuje ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, na který poukazuje dovolatel, podle něhož nemůže být nikdo nucen k něčemu, co zákon neukládá, neboť o takový případ se zde nejedná. Dále nelze pominout, že zákonodárce svůj úmysl vyjádřil v novele zákona č. 72/1994 Sb., vyhlášené pod č. 103/2000 Sb., v níž nové ustanovení § 4 odst. 1 zákona ukládá povinnost vlastníkům budov učinit prohlášení vlastníka. I když v předmětné věci je soud v řízení vázán původním zněním zákona, je třeba uvést, že právní názory obou soudů jsou v souladu i s citovaným ustanovením novely zákona č. 72/1994 Sb. Lze tak učinit závěr, že bez ohledu na výsledek dovolacího řízení má již nyní dovolatel ze zákona povinnost učinit prohlášení vlastníka, jak mu to ukládá citované ustanovení § 4 odst. 1 zákona. Nad rámec tohoto problému je nutno konstatovat, že žalobce vyzval družstvo k uzavření předmětné smlouvy již v roce 1992, a dále pak v roce 1995. Žádné z těchto žádostí dovolatel nevyhověl s odvoláním na problémy s vlastnictvím pozemku, na kterém předmětná budova stojí, přičemž po celou dobu osmi let tento problém neřešil, ani neučinil žádné podstatné kroky k jeho vyřešení. Z toho je patrný přístup družstva ke svým členům a k uspokojování jejich práv stanovených zákonem.

Vzhledem k tomu, co bylo uvedeno k otázce první, je třeba k otázce ad. 2 uvést, že k tomu, aby soud mohl vlastníkovi budovy uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka, které je nezastupitelné (vzhledem k tomu, že prohlášení vlastníka je úkonem velmi složitým, k němuž je třeba mít údaje a listiny, které má nebo si může opatřit pouze vlastník), je nutno připustit v tomto případě možnost žalovat na uložení povinnosti žalovanému učinit prohlášení vlastníka jako jednostranný právní úkon. Vzhledem k obsáhlosti a specifičnosti náležitostí, které zákon v ustanovení § 5 odst. 3 a 4 pro prohlášení vlastníka stanoví, je za těchto okolností podle názoru dovolacího soudu postačující, aby byl v návrhu rozsudečného výroku a tím i ve výroku samotném uveden pouze odkaz na ustanovení § 5 odst. 3 a 4 zákona.

Otázka ad 3 tak, jak je formulována ve výroku, nemá přímou vazbu k projednávané věci, neboť z obsahu spisu nevyplývá, že by představenstvo družstva vyhotovilo konkrétní časový harmonogram pro převádění bytů do vlastnictví. Ze spisu pouze vyplývá, že shromáždění delegátů družstva v květnu 1994 schválilo změnu harmonogramu na převody bytů do vlastnictví, s nimiž se družstvo zavázalo započít v prvním pololetí roku 1995. Shromáždění delegátů dne 25. 4. 1996 schválilo zásady, jimiž se družstvo bude při převodu bytů řídit. Tyto zásady jsou formulovány zcela obecně, řeší především otázku úhrady nákladů na vyhotovení nezbytné dokumentace spojené s převodem bytů, ale žádné konkrétní termíny pro jednotlivé domy či byty tam uvedeny nejsou. Je tam pouze zakotvena zásada, že přednostně budou smlouvy o převodu uzavírány v domech, kde požádají všichni uživatelé bytů a dále v domech s největším procentem žadatelů. Zásady naopak počítají i s případy, kdy bude převáděno méně než 80 % bytů v domě. Navíc přípisem ze dne 21. 11. 1995 dovolatel přislíbil žalobci uskutečnit převod bytu v roce 1996. Jak z uvedených skutečností vyplývá, shromáždění delegátů družstva nepřijalo rozhodnutí o konkrétním pořadí, v němž budou smlouvy o převodu bytu uzavírány, ale pouze obecné zásady a je zcela v souladu s těmito obecnými zásadami, aby po uplynutí pěti let od jejich přijetí bylo vyhověno žádosti jednoho z nájemců - členů družstva o uzavření smlouvy o převodu bytu, byť by byl v domě jediný. Jinak obecně k této otázce lze uvést, že rozhodnutí představenstva družstva, byť by bylo učiněno v rámci vnitrodružstevní demokracie, nemůže na druhé straně ve svých důsledcích vést k porušování povinností stanovených zákonem a nemůže být překážkou k uplatnění zákonných nároků jednotlivých členů družstva. Takového postupu by se mělo představenstvo družstva vyvarovat, v opačném případě pak může být soudem rozhodnuto bez ohledu na toto rozhodnutí. K tomu možno poznamenat, že v daném případě se nejednalo o usnesení přijaté představenstvem družstva, nýbrž shromážděním delegátů.

Při posouzení poslední otázky (ad 4) je nutno vyjít z ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb. Podle něho je budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory. Tato definice často nevyhovuje situaci, kdy jedna samostatně stojící budova je tvořena dvěma či více uzavřenými celky, přičemž každý z nich má samostatný vchod a každý tento celek je oddělen od ostatních a není průchozí. Z toho je možno dovodit, že i tento celek, který je přístupný pouze jedním vchodem a od ostatních celků je oddělen stěnami, je možno pro účely tohoto zákona považovat za budovu. Tomuto výkladu odpovídá i nová úprava výše uvedené novely zákona č. 72/1994 Sb., kde bylo ustanovení § 2 písm. a) doplněno tak, že rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Vzhledem k výše uvedenému se tedy může prohlášení vlastníka týkat i jen jednoho z vchodů budovy jako stavebního celku, který má samostatné číslo popisné.

Žádná z námitek dovolatele, zpochybňující správnost právních závěrů rozsudku odvolacího v rozsahu vymezeném dovolacím důvodem podle ustanovení § 240 odst. 3 písm. d) OSŘ neobstála. Vady podle ustanovení § 237 odst. 1 OSŘ, pro než je dovolání přípustné vždy a jež jsou i způsobilým dovolacím důvodem podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. a) OSŘ nebyly tvrzeny a dovolacím soudem, který je vždy povinen napadené rozhodnutí odvolacího soudu z hlediska těchto vad posuzovat, shledány nebyly. Rozsudek odvolacího soudu považuje dovolací soud za správný proto dovolání zamítl podle ustanovení § 243b odst. 1 OSŘ.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Reorganizace
- Soudní poplatky (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Správa společné věci (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Vylučovací žaloba (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení, insolvence
- Nepřiměřená délka řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Výše výživného (exkluzivně pro předplatitele)
- Výživné (exkluzivně pro předplatitele)
- Započtení pohledávek (exkluzivně pro předplatitele)