5. 6. 2013

ID: 91609

Převod jednotky podle zákona o vlastnictví bytů

Smlouva o převodu jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, a to i v případě prvního převodu jednotky, je uzavřena i tehdy, akceptuje-li adresát návrh, k němuž nebyl připojen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek. V takovém případě stíhá obě strany smlouvy povinnost označenou listinu – nejsou-li splněny předpoklady ustanovení § 6 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů – k již uzavřené smlouvě připojit.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 1129/2011, ze dne 21.3.2013)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) JUDr. V. K. a b) MUDr. M. K., obou zastoupených JUDr. L.G., advokátkou, se sídlem v B., proti žalovanému Bytovému družstvu vlastníků G., družstvu – v likvidaci, se sídlem v B., zastoupenému JUDr. T.P., advokátem, se sídlem v B., o určení neplatnosti nabídky, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 53 C 155/2008, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 26. října 2010, č. j. 15 Co 413/2009-67, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 26. října 2010, č. j. 15 Co 413/2009-67, se ruší a věc se vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Rozsudkem ze dne 30. června 2009, č. j. 53 C 155/2008-48, zamítl Městský soud v Brně žalobu o určení, že nabídka dle § 22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, učiněná žalovaným žalobcům dne 17. prosince 2007, je neplatná (výrok I.), a rozhodl o nákladech řízení (výrok II). Soud prvního stupně dovodil, že předmětná nabídka je platná a žalobcům navíc na požadovaném určení nesvědčí naléhavý právní zájem.

Ve výroku označeným rozsudkem změnil Krajský soud v Brně k odvolání žalobců rozsudek soudu prvního stupně tak, že určil, že nabídka dle § 22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, učiněná žalovaným vůči žalobcům dne 17. prosince 2007, je neplatná (první výrok), a rozhodl o nákladech řízení před osudy obou stupňů (druhý výrok).

Odvolací soud přisvědčil žalovanému, že nabídka jím učiněná v souladu s § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů splňovala náležitosti podle § 6 odst. 1 téhož zákona, a že byla žalobcům řádně doručena. Uzavřel nicméně, že mělo jít o první převod jednotky do vlastnictví, takže nabídka musela splňovat i náležitosti podle § 6 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, tj. musel k ní být přiložen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek. Jelikož nabídka učiněná žalovaným tyto náležitosti neobsahovala, je neplatným právním úkonem.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. prosince 2012 (dále též jen „o. s. ř.“). Namítá, 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 vrátil odvolacímu soudu k

dalšímu řízení.

Dovolatel brojí proti názoru odvolacímu soudu, podle něhož musí nabídka podle § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů obsahovat – kromě náležitostí podle § 6 odst. 1 téhož zákona – i půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek, podle § 6 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Z dikce posledně označeného ustanovení je patrné, že půdorysy mají být přiloženy až ke smlouvě, přičemž nabídka smlouvou není, a to ani tehdy ne, měla-li by být chápána jako „plnohodnotný návrh smlouvy“.

Nejvyšší soud úvodem poznamenává, že rozhodné znění občanského soudního řádu, podle kterého dovolání projednal a rozhodl o něm (do 31. prosince 2012), se podává z části první, čl. II bodu 7 zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. a je i důvodné.

Podle ustanovení § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.

Ustanovení § 6 zákona o vlastnictví bytů pak určuje:
Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí obsahovat
a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 8 odst. 2) včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí,
f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky (odstavec první).

Ke smlouvě se přikládá půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek, jakož i písemný souhlas k převodu bytu uvedený v § 22 odst. 4, 5 a 7 (odstavec druhý).

Nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky, musí být zvláštní náležitosti uvedené v odstavci 1 písm. b), c), e), f) a v odstavci 2 splněny, pouze jde-li o první převod jednotky do vlastnictví (odstavec třetí).

Nabídka převodu bytu nájemci podle § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů představuje návrh na uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky ve smyslu § 43a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), jenž musí splňovat náležitosti smlouvy o převodu jednotky (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2004, sp. zn. 28 Cdo 1562/2002, jež je veřejnosti dostupné – stejně jako ostatní rozhodnutí Nejvyššího soudu vydaná po 1. lednu 2001 – na webových stránkách Nejvyššího soudu).

Náležitosti, které smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí zásadně obsahovat kromě obecných náležitostí, vypočítává ustanovení § 6 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů (srov. např. i rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 29. listopadu 2006, sp. zn. 29 Odo 954/2003, ze dne 19. června 2007, sp. zn. 29 Odo 909/2005, uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 12, ročník 2007, pod číslem 173, či ze dne 19. června 2012, sp. zn. 29 Cdo 3992/2010).

Návrh na uzavření smlouvy o převodu jednotky naopak nemusí, a to ani tehdy, má-li jít o první převod jednotky, „obsahovat“ půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek. Označená listina – jak plyne z § 6 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů – se pouze přikládá k již uzavřené smlouvě o převodu jednotky. Jinými slovy smlouva o převodu jednotky je uzavřena i tehdy, akceptuje-li adresát návrh, k němuž nebyl připojen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek. V takovém případě stíhá obě strany smlouvy povinnost označenou listinu – nejsou-li splněny předpoklady ustanovení § 6 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů – k již uzavřené smlouvě připojit.

Z výše uvedeného plyne, že k nabídce převodu bytové jednotky, učiněné nájemci podle § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, nemusí být připojen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Jelikož právní závěry, na nichž napadené rozhodnutí spočívá, nejsou správné, Nejvyšší soud napadený rozsudek podle § 243b odst. 2 část věty za středníkem o. s. ř. zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o. s. ř.).

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat