

24. 11. 2005

ID: 37150

Příslušenství věci hlavní

Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost (např. tzv. vedlejší stavba na převáděném pozemku), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 63/2003, ze dne 29.1.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) J. S., B) L. S., zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) I. K., 2) R. K., zastoupených advokátem, 3) J. H., 4) M. H., o vyklizení nemovitostí, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 15 C 174/97, o dovolání žalovaných 1) a 2) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. září 2002, č. j. 14 Co 258/2002-168, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. září 2002, č. j. 14 Co 258/2002-168, se ve výroku ve věci samé, pokud se týká vztahu mezi žalobci a žalovanými 1) a 2) a ve výroci o nákladech řízení zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací uvedenému soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 rozsudkem ze dne 3. dubna 2002, č. j. 15 C 174/97-136, zamítl žalobu, aby žalovaní byli povinni vyklidit a vyklizený předat žalobcům dům č. p. 1242, postavený na parcele č. 2828/2, zapsaný na listu vlastnictví č. 665 pro katastrální území Ú. n. L. v P., garáž postavenou na parcele č. 2828/3, a garáž postavenou na parcele č. 2828/4, zapsané na listu vlastnictví č. 665 pro katastrální území Ú. n. L. v P. Rozhodl též o náhradě nákladů řízení.

Poté Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 12. září 2002, č. j. 14 Co 258/2002-168, rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé ve vztahu mezi žalobci a žalovanými 1) a 2) změnil tak, že tito žalovaní jsou povinni vyklidit již zmíněné nemovitosti v katastrálním území Ú. n. L. do 15 dnů od právní moci rozsudku. Dalším výrokem odvolací soud uvedený rozsudek soudu prvního stupně ve vztahu mezi žalobci a žalovanými 3) a 4) v tomto výroku ve věci samé a ve výroku o nákladech řízení zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Rozhodl též o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů mezi žalobci a žalovanými 1) a 2).

Odvolací soud zejména vycházel z toho, že pokud první žalovaný a druhá žalovaná zpochybňovali kupní smlouvu ze dne 13. července 1996 a namítali její absolutní neplatnost pro nedostatečnou specifikaci příslušenství smlouvou převáděné nemovitosti, pak tento argument nemůže obstát. Podle § 121 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen "o. z.") se příslušenstvím věci rozumí věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a které jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Odvolací soud vyslovil názor, že bez ohledu nato, jsou-li vedlejší nemovité stavby jako příslušenství hlavní převáděné nemovitosti ve smlouvě výslovně uvedeny či identifikovány, a nebo naopak, pak přecházejí s hlavní nemovitou stavbou na nabyvatele okamžikem vkladu vlastnického práva k hlavní nemovité věci. Odvolací soud zde odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. srpna 2001, sp. zn. 28 Cdo 133/2001, v němž se uvádí, že v pochybnostech při převodech staveb, které lze označit jako stavby vedlejší (kůlen, stodol, oplocení, žump), které mají z hlediska § 119 odst. 2 o. z. povahu nemovitostí, a jež tvoří doplňkovou funkci hlavní stavby, pak jestliže tyto vedlejší stavby byly určeny stejným vlastníkem hlavní věci k tomu, aby s ní byly trvale užívány a byly s ní spojeny společným hospodářským účelem, pak tvoří příslušenství věci hlavní. Podle odvolacího soudu to znamená, že tyto vedlejší stavby přecházejí jako příslušenství v případě převodu hlavní stavby na nabyvatele, aniž by bylo třeba je ve smlouvě výslovně uvádět, či identifikovat.

Takto odvolací soud dospěl k závěru, že kupní smlouva ze dne 13. 7. 1996 je platná ve všech svých ustanoveních, a to včetně bodu 1 a 2. Proto i následné právní úkony směřovaly k tomu, že manželé S. (žalobci) se stali nabyvateli předmětných nemovitostí v rámci jejich společného jmění manželů. Z tohoto faktu odvolací soud odvodil jejich

aktivní věcnou legitimaci ve sporu o vyklizení nemovitostí za situace, kdy jiné fyzické osoby se tam zdržují bez právního důvodu.

Rozsudek Městského soudu v Praze nabyl právní moci ve zmíněných výrocích dne 31. října 2002, přičemž dovolatelům byl doručen téhož dne.

Proti tomuto rozsudku Městského soudu v Praze ve výroku ve věci samé, týkajícímu se vztahu mezi žalobci a žalovanými 1) a 2) a výroku o nákladech řízení podali včasné dovolání první dva žalovaní. Přípustnost tohoto dovolání odvozují z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen "o. s. ř."), přičemž jako důvod dovolání je uplatňováno, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.). Dovolání připomíná, že těžiště sporu představuje posouzení předběžné otázky, zda kupní smlouva ze dne 13. července 1996 a následná kupní smlouva ze dne 18. října 1996 byla uzavřena platně. Zde dovolatelé vyslovují názor, že odvolací soud zaujal nesprávný právní názor v rozporu s dosavadní judikaturou. Poukázali nato, že pokud příslušenství věci hlavní není ve smlouvě jasně identifikováno, vyvolává to pochybnosti o tom, co má být vlastně předmětem smlouvy o převodu nemovitosti. Podle dovolatelů, má-li být předmětem převodu i příslušenství věci, musí být v příslušné smlouvě vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, které jsou jejím příslušenstvím. Přitom, aby mohl být učiněn závěr, že předmět kupní smlouvy není určité a srozumitelně identifikován, a v důsledku toho je kupní smlouva neplatná podle § 37 o. z., však sama o sobě nepostačí skutečnost, že účastníci ve smlouvě ujednali, že označené nemovitosti se převádějí spolu se "vším příslušenstvím". Postačujícím předpokladem takového závěru nemůže být ani samostatné zjištění, že všeobecným pojmem "zákonného příslušenství" mají být postihnuty jakékoliv blíže neurčené věci, ale až zjištění, že jde o věci nemovité, které vskutku splňují podmínky příslušenství podle § 121 odst. 1 o. z. V posuzovaném případě je možno ze znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem Ing. J. Č. ze dne 22. července 1996 zjistit k datu 22. února 1996, že příslušenství věci hlavní (domu čp. 1242) tvořily věci nemovité ve smyslu § 119 odst. 2 o. z. Proto byla-li kupní smlouva ze dne 13. července 1996 mezi žalobci a panem L. B. uzavřena neplatně, žalobci se tak nemohli stát platně vlastníky uvedených nemovitostí.

Dovolatelé proto navrhli, aby uvedené rozhodnutí bylo v napadených výrocích zrušeno a aby v tomto rozsahu byla věc vrácena k odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolací soud uvážil, že dovolání žalovaných 1) a 2) bylo podáno oprávněnými osobami - účastníky řízení, řádně zastoupenými advokátem podle ustanovení § 241 odst. 1 o. s. ř., stalo se tak ve lhůtě určené ustanovením § 240 odst. 1 o. s. ř., je charakterizováno obsahovými i formálními znaky požadovanými ustanovením § 241a odst. 1 o. s. ř. V otázce přípustnosti dovolací soud vychází z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř.

Nejvyšší soud České republiky poté přezkoumal napadený rozsudek Městského soudu v Praze v souladu s ustanovením § 242 odst. 1 až 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že tento rozsudek nelze považovat za správný (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).

Z ustanovení § 242 o. s. ř. vyplývá, že právní úprava institutu dovolání obecně vychází ze zásady vázanosti odvolacího soudu rozsahem odvolacího návrhu. Dovolací soud je však přitom vázán nejen rozsahem odvolacího návrhu, ale i uplatněným odvolacím důvodem. Současně je však v případech, je-li dovolání přípustné, povinen přihlídnout i k vadám uvedeným v ustanovení § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a to i tehdy, když nebyly uplatněny v dovolání. Jak vyplývá z obsahu spisu, žádná z takovýchto případných vad rozhodnutí odvolacího soudu nezatížila. Opačná je však situace v případě v dovolání uplatněného odvolacího důvodu ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Toto ustanovení reaguje na případy, kdy dovoláním napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, tj. je poznamenáno nesprávným právním posouzením. Jde tedy o omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O ten jde tehdy, pokud soud buď použije jiný právní předpis, než který měl správně použít nebo jestliže sice aplikoval správný právní předpis, avšak nesprávně jej vyložil. Přitom nesprávné právní posouzení věci může být způsobilým odvolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu.

Bylo již uvedeno, že odvolací soud při svém rozhodování přihlížel k řešení popsané právní problematiky, jak bylo podáno v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. srpna 2001, sp. zn. 28 Cdo 133/2001. S tímto názorem se však neztotožnil rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. září 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000. Zde bylo s odkazem na ustanovení § 121 odst. 1, § 37 odst. 1, § 40 odst. 1, § 46 odst. 1 a 2 o. z. mimo jiné připomenuto, že příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo

nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je třeba vždy projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství. Nebyla-li totiž vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevona, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází, když případný opačný názor není možno opřít o žádné ustanovení platného práva. Právní úkony týkající se převodu nemovitosti musí být učiněny písemnou formou, a to i v případě, že jde o nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost (např. tzv. vedlejší stavba na převáděném pozemku), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

Z uvedeného je zřejmé, že odvolací soud v daném případě otázku případného převodu příslušenství spolu s věcí hlavní posuzoval odlišně. Nemohl tak proto zatím v souvislosti se smlouvou ze dne 13. července 1996 přiléhavě odpovědět na otázku případného vyjádření vůle převést příslušenství věci a na základě toho zkoumat, zda vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat sledované právní účinky. Nemohl se tak proto zatím ani náležitě vyjádřit k otázce žalovanými 1) a 2) tvrzené neplatnosti smlouvy ze dne 13. července 1996, jejíž řešení jako předběžné otázky je určující pro posouzení předmětné žaloby.

Protože odvolací soud tedy danou věc posuzoval odlišně a fakticky v rozporu s popsanou zákonnou úpravou, je proto zřejmé, že jeho rozhodnutí v dovoláním napadeném výroku ve věci samé nelze z uvedených důvodů pokládat za správné (§ 243b odst. 2 o. s. ř.). Nejvyšší soud České republiky proto toto rozhodnutí v uvedené části včetně výroků o náhradě nákladů řízení zrušil a vrátil věc v tomto rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 o. s. ř.). K projednání věci nebylo nařízeno jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.).

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

Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výděлку \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)