12. 9. 2007

ID: 50165

Rozsudek a stav v době jeho vyhlášení

Pro soud je sice ve smyslu ustanovení § 154 odst. 1 o. s. ř. rozhodující stav v době jeho vyhlášení, toto ustanovení se ovšem vztahuje k otázkám skutkovým, neplatí pro použití hmotného práva.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 2754/2004, ze dne 31.5.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně M. M., zastoupené advokátkou, proti žalovaným 1) P. K., zastoupenému JUDr. V. L., a 2) R. K., o změně prohlášení vlastníka, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7, pod sp. zn. 4 C 115/2000, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 2. června 2004, č. j. 39 Co 18/2004-71, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 2. června 2004, č. j. 39 Co 18/2004-71, se zrušuje. Zrušuje se rovněž rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 7. srpna 2003, č. j. 4 C 115/2000-49 a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 7 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou soudu dne 8. 3. 2000 a změněnou v průběhu řízení domáhala se žalobkyně, aby žalovaným bylo uloženo coby vlastníkům bytových jednotek v domě č. p. 42 v k. ú. H. na adrese P. 7, Dobrovského 7, prohlášení vlastníka tohoto domu ze dne 5. 11. 1996 tak, že spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky 482 na společných částech takového domu činí 694/1000 a spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky 482/1 na společných částech takového domu činí 306/1000 a dále tak, že bytová jednotka č. 482/2 se skládá z prostor blíže popsaných v žalobě s tím, že její podlahová plocha činí 178,36 m2, a konečně souhlasu s tím, že do společných částí domu patří základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, hlavní vchod, vstupní chodba, rozvody kanalizace, plynu a elektřiny.

Obvodní soud pro Prahu 7 jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 7. 8. 2003, č. j. 4 C 115/2000-49, žalobu v uvedené podobě zamítl. Po skutkové stránce vyšel ze zjištění, že žalobkyně je vlastníkem bytové jednotky č. 482/2 v předmětném domu, jakož i spoluvlastníkem ideálního podílu na společných částech domu a pozemku. Žalovaní jsou jako manželé spoluvlastníky bytové jednotky č. 482/1 a spoluvlastníky ideálního podílu na společných částech domu. Počátkem roku 1997 rozhodla se žalobkyně provést původní vestavbu v předmětném domě, přičemž se žalovanými uzavřela dne 2. 4. 1997 nepojmenovanou smlouvu, která ve svém čl. 2 stanovila, že žalovaní nemají žádné námitky proti realizaci půdní vestavby, která zvětší obytnou plochu bytu žalobkyně. Před vydáním stavebního povolení bylo dne 4. 12. 1997 konáno ústní jednání spojené s místním šetřením. Při něm žalovaní jako účastníci stavebního řízení souhlasili s vydáním stavebního povolení. Po kolaudačním řízení žalobkyně podala návrh na zápis změn, který oba žalovaní bez námitek podepsali, katastrálnímu úřadu. Ten návrh pro formální nedostatky zamítl, nový návrh na změnu vkladu vlastnického práva však žalovaní odmítli podepsat.

Žalovaní v průběhu řízení navrhovali zamítnutí žaloby s tím, že sice se žalobkyní dne 2. 4. 1997 oba podepsali dohodu, kterou dali souhlas k zahájení stavebního řízení s podmínkou, že se nebudou měnit žádné vlastnické poměry a že nově zbudované pokoje bude žalobkyně pouze užívat a jen proto na sebe neměli žádné finanční požadavky. Teprve při jednáních se žalobkyní v roce 1999 se prvý žalovaný dověděl o požadavku žalobkyně na zapsání změny vlastnictví v poměru 694/100 ve svůj prospěch a 306/1000 ve prospěch obou žalovaných. Takový důsledek odporuje původní dohodě účastníků.

Po právní stránce hodnotil soud žalobu podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění. Konstatoval přitom, že uvedený předpis neobsahuje ustanovení, na jehož základě by soud mohl konstituovat nové prohlášení vlastníka budovy, či novou smlouvu o výstavbě, popř. nahradit projev vůle jednoho účastníka k uzavření změny prohlášení vlastníka za účelem dosažení souladu zápisu v katastru nemovitostí s faktickým stavem. Takovou změnu lze realizovat pouze na základě dohody mezi vlastníky jednotek v předmětném domě. Soudu proto nepřísluší právo k uložení povinnosti změny tohoto prohlášení.

Soud prvního stupně dále poukázal na ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., podle něhož se sice velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek

k celkové ploše všech jednotek v domě. Toto ustanovení se však uplatní pouze při převodu vlastnictví jednotky, kdy v samotné smlouvě o převodu vlastnictví jednotky musí být stanoven spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu dle citovaného ustanovení. Po vzniku vlastnického práva, v tomto případě spoluvlastnického podílu na společných částech domu, může dojít k převodu či přechodu tohoto spoluvlastnického podílu pouze způsoby, které upravují platné právní předpisy, tj. vkladem do katastru nemovitostí na základě smlouvy, popř. na základě dědického práva či vydržení vlastnického práva. V tomto řízení nebyla doložena existence žádné smlouvy, na jejímž základě by došlo ke změně velikosti spoluvlastnického podílu žalobkyně. K jejich změně tak nedošlo, neboť samotná skutečnost, že se zvětšila podlahová plocha bytové jednotky žalobkyně, není právním důvodem ke zvětšení jejího spoluvlastnického podílu.

Soud připomněl, že platná úprava v § 17 odst. 3 zákona předpokládá, že právě smlouvou o výstavbě si stavebníci vymezí vzájemná práva a povinnosti i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimi se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. Součástí smlouvy o výstavbě je pak stanovení velikosti spoluvlastnického poměru podle § 8 odst. 2 tohoto zákona, když tato smlouva je nedílnou přílohou žádosti o vydání stavebního povolení.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 2. 6. 2004, č. j. 39 Co 18/2004-71, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Převzal skutková zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se s jeho právním posouzením uplatněného nároku výlučně podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění. Zdůraznil, že podstata právní úpravy zákona o vlastnictví bytu spočívá ve vlastnictví k reálným částem nemovité stavby, která má charakter budovy. Ta se zákonem stanoveným způsobem rozdělí na jednotky a společné části domu. Jednotky sice mohou být samostatným předmětem vlastnického práva, kdežto společné části domu jsou vždy v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Zákon je ve vztahu k občanskému zákoníku předpisem speciálním, občanský zákon se uplatní jen tehdy, nestanoví-li zákon o vlastnictví bytů jinak (§ 3 citovaného zákona). Přesto jednotky nemohou být standardním předmětem vlastnického práva, nebo´t nejsou samostatnými věcmi podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Obsah vlastnického práva k jednotkám není totožný s obsahem běžného vlastnického práva věcem, jedná se o věcné právo sui genesis, které se vlastnictví svým charakterem pouze blíží. Stejně tak spoluvlastnictví společných částí domu také není spoluvlastnictvím podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, jehož užití je vzhledem k ustanovení § 3 odst. 1 zákona vyloučeno. Pro spoluvlastnictví společných částí domů platí jen zákon o vlastnictví bytů, v důsledku toho není možné zejména zrušit a vypořádat jej podle ustanovení občanského zákoníku.

Své potvrzující rozhodnutí založil odvolací soud na odkazu na platnou právní úpravu, plynoucí z ustanovení § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, který dopadá na situaci, kdy formou stavebních úprav vznikne nová jednotka. Pro ten případ si smlouvou o výstavbě stavebníci vymezí vzájemná práva a povinnosti i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou jednotky nové nebo jimi se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. Tuto smlouvu uzavírají stavebník nové jednotky a stávající vlastníci jednotek v domě (§ 17 odst. 4). Smlouva o výstavbě má tímto zákonem předepsaný obsah, uvedený v § 18 odst. 1 zákona a zákonem předpokládané přílohy, přičemž tato smlouva je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení (§ 18 odst. 3). Na základě uvedené smlouvy se také provede zápis do katastru nemovitostí (§ 17 odst. 6).

Odvolací soud v této souvislosti zdůraznil důsledky plynoucí z ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Podle tohoto ustanovení je vlastníku jednotky zapovězeno provádět úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, měnící vnitřní uspořádání domu a zároveň i velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, tak může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17 tohoto zákona), uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.

S odkazem na výsledky řízení dospěl odvolací soud k závěru, že v řízení nebylo ani tvrzeno, ani prokázáno, že by mezi účastníky došlo k uzavření smlouvy o výstavbě ve smyslu zákona o vlastnictví bytu, jak byla shora vymezena. Smlouva uzavřená mezi účastníky dne 2. 4. 1997, těmto požadavkům neodpovídá. Při neexistenci smlouvy o výstavbě, na jejímž základě by změna velikosti stávající jednotky žalobkyně vedla ke změně zápisu v katastru nemovitostí a při současné neexistenci dohody účastníků o změně jejich vzájemných práv, která by kopírovala stávající stav, je tak závěr soudu prvního stupně o nedoloženosti žaloby zákonem, zcela správný. Odvolací soud se přitom rovněž ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, podle něhož faktická změna podlahové plochy bytové jednotky žalobkyně nemá za následek změnu, týkající se vlastnictví této jednotky a spoluvlastnického podílu vlastníka této jednotky na společných částech domu.

Odvolací soud podpůrně dodal, že argumentaci žalobkyně, podle níž zákon č. 72/1994 Sb. dává v ustanovení § 11 odst. 3 možnost změny prohlášení vlastníka, nepovažuje za případnou proto, že v dané věci mezi účastníky společenství vlastníků nevzniklo.

Proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně včasné dovolání. Tvrdila, že rozhodnutí odvolacího soudu řešilo otázku zásadního významu. Ta podle dovolatelky spočívá v posouzení, zda soud může s použití ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. rozhodnout o žalobě jednoho z vlastníků jednotek na změnu prohlášení vlastníků jednotek, k němuž mu ostatní vlastníci odepřeli souhlas, ačkoliv skutečný stav (jako v tomto případě podlahová plocha bytových jednotek a v návaznosti na to výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu) neodpovídá stavu zapsanému v katastru nemovitostí.

Za další otázku zásadního právního významu považovala dovolatelka posouzení správnosti závěrů odvolacího soudu o tom, že ustanovení § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví způsob určení výše takového podílu, se uplatní pouze při vzniku vlastnického práva k bytové jednotce a nikdy později.

Dovolatelka vytýkala odvolacímu soudu, že své potvrzující rozhodnutí založil na znění zákona, které vstoupilo v účinnost až přijetím novely č. 103/2000 Sb., to je po datu 1. 7. 2001. V době tomu předcházející upravoval zákon explicitně povahu smlouvy o výstavbě jako nástroje pro úpravu poměrů mezi stavebníky nového domu s bytovými jednotkami. Teprve po přijetí novely č. 103/2000 Sb. rozšířil obsah smlouvy o výstavbě i na poměry vyplývající z realizace střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby, nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky, nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. V rozhodné době se tak na poměry, které v souvislosti s realizací takových stavebních prací vznikly mezi účastníky tohoto řízení, smlouva o výstavbě pojmově vztahovat nemohla. Mohly být upraveny jedině rozhodnutím vlastníků. Nedošlo-li k ní, bylo namístě, aby o takové záležitosti rozhodl soud.

Dovolatelka navrhovala zrušení rozsudků soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaní navrhli odmítnutí dovolání s odkazem na svá dřívější procesní stanoviska.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací zjistil, že dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), účastníkem zastoupeným řádně advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání obsahuje obsahové náležitosti uvedené v § 241a odst. 1 o. s. ř., jakož i označení způsobilého dovolacího důvodu.

S ohledem na to, že dovolání směřuje proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu, přichází do úvahy přípustnost dovolání předvídaná ustanovením § 237 odst. 1, písm. c) o. s. ř. Podle něj je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jimž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle § 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. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

O takový případ jde v posuzované věci. Předmětem dovolacího přezkumu vymezené otázky nebyly dosud řešeny v judikatuře dovolacího soudu, nehledě ke skutečnosti (jak bude dále uvedeno), že právní závěry odvolacího soudu nelze považovat za souladné s rozhodným hmotným právem.

Pokud jde o důvodnost dovolání, platí ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., podle něhož dovolání lze podat, jestliže rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Nesprávné právní posouzení věci ve smyslu uvedeného ustanovení občanského soudního řádu ve znění již uvedeném, může spočívat buď v tom, že soud posoudí projednávanou věc podle nesprávného právního předpisu nebo si použitý právní předpis nesprávně vyloží (viz k tomu z rozhodnutí uveřejněného pod č. 3/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, text na str. 13/45).

V daném případě odvolací soud posoudil projednávanou právní věc podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., která se této právní věci týkala a účastníci řízení na ně v průběhu řízení také poukazovali. V řízení o dovolání bylo třeba ještě posoudit, zda si odvolací soud tato ustanovení také správně vyložil, popřípadě, zda projednávaná věc neměla být posouzena podle jiných ustanovení právních předpisů.

S přihlédnutím k tomu, co bylo shora uvedeno, dospěl dovolací soud k závěru, že dovolání nelze upřít opodstatnění.

Jak je patrno ze shora uvedené rekapitulace odůvodnění rozsudku odvolacího soudu, spočívá jeho rozhodnutí na právním posouzení (v podstatě shodně se soudem prvního stupně) o tom, že zákon č. 72/1994 Sb. neumožňuje nahrazení projevu vůle žalovaných v té podobě, jak byla žalobkyní navrhována, a to pro absenci předpokladu platné smlouvy o výstavbě ve smyslu ustanovení § 17 citovaného zákona.

Dovolací soud ovšem nemohl přehlédnout okolnost akcentovanou dovolatelkou, podle níž nepojmenovaná smlouva o záměru a pozdější realizaci úprav žalobkyní, byla mezi účastníky uzavřena dne 2. 4. 1997, ústní jednání spojené s místním šetřením, při němž žalovaní souhlasili s vydáním stavebního povolení proběhlo 4. 12. 1997, přičemž následně podala žalobkyně dne 15. 4. 1999 návrh na změnu vkladu vlastnického práva, který byl z formálních důvodů zamítnut katastrálním úřadem.

Pro soud je sice ve smyslu ustanovení § 154 odst. 1 o. s. ř. rozhodující stav v době jeho vyhlášení. Toto ustanovení platí rovněž pro odvolací řízení (§ 211 o. s. ř.). Uvedené ustanovení se ovšem vztahuje povýtce k otázkám skutkovým, neplatí pro použití hmotného práva, jehož aplikace byla předmětem rozhodování odvolacího soudu. V této věci smyslem řízení zahájeným k žalobě žalobkyně, bylo dosíci promítnutí důsledků projevů vůle žalovaných, jak podle jejího tvrzení, plynuly z jejich dřívějších právních úkonů, a tedy deklarovat stav, se kterým původně souhlasili.

V této věci nelze upřít soudům poctivou snahu o vyvážené posouzení důsledků plynoucích z jednání žalobkyně, která přistoupila k realizaci svého záměru v souvislosti s rozšířením prostor bytové jednotky vymezené prohlášením vlastníka ze dne 5. 11. 1996 a nabývacích titulů uvedených v rozsudku soudu prvního stupně, poté, co se žalovanými uzavřela nepojmenovanou smlouvu dne 2. 4. 1997. Pokud však odvolací soud, potažmo v souladu s právním hodnocením soudu prvního stupně, hodnotil jednotlivé úkony účastníků ve světle právní úpravy (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění novely provedené s účinností od 1. 7. 2000 zákonem č. 103/2000 Sb.), aplikoval tak sice odpovídající (označením) v úvahu přicházející zákon, nicméně ve znění jeho pozdějších změn. S ohledem na zákaz retroaktivity (když ostatně zákon č. 103/2000 Sb. žádná přechodná ustanovení ani neobsahuje) nemohly tak mít místa ty úvahy odvolacího soudu, kterými potvrdil zamítavý výrok rozsudku soudu prvního stupně pro absenci náležité smlouvy o výstavbě, jak je tato nyní definována v ustanovení § 17 citovaného zákona, ve znění účinném po 1. 7. 2000.

Bylo zřejmě namístě, aby soudy obou stupňů vycházely z úpravy platné do výše uvedeného data. Pro ten případ nebylo možno vyloučit přiznání právní relevance právním úkonům účastníků (v tomto případě dohodě ze dne 2. 4. 1997), jakož i dalším krokům účastníků a výsledkům správního stavebního řízení, ve všech souvislostech, které budou případně zjištěny, z nichž by se nabízela vázanost projevy účastníků se zamýšlenou realizací stavebních úprav, k nimž žalobkyně v souladu se souhlasem žalovaných přistoupila. Nic pak nebrání zohlednění i důsledků plynoucích z nepojmenované smlouvy, na kterou se žalobkyně od počátku odvolává, ježto (speciální) úprava provedená zákonem č. 72/1994 Sb. v tomto směru ničeho v té době nestanovila. Proto nastupuje možnost aplikace v úvahu přicházejících ustanovení občanského zákoníku, jakožto normy obecné ve vztahu k citovanému zákonu (§ 3 odst. 1 věta první zákona č. 77/1994 Sb.). Pro obě právní normy spadající do oblasti soukromého práva platí zajisté důsledky plynoucí ze zásady smluvní autonomie, vázanosti platnými právními úkony účastníků, osobní odpovědnosti strany závazku z toho plynoucí a v případě nesplnění takové povinnosti možnost jedné ze stran dovolat se soudní ochrany (srov. k tomu § 1 odst. 2 o. z., § 2 odst. 1 – 3 o. z., § 4 věta druhá o. z.). Závěr, podle něhož při neúplnosti pozitivněprávní úpravy (notabene pozdějším legislativním vývojem důvodně zákonodárcem precisované v průběhu novelizace konkrétního předpisu) by nebylo možno poskytnout účastníku, jež tvrdí své právo z platně uzavřeného smluvního ujednání, by obsahově představovalo odepření práva takovému subjektu.

Dovolací soud tak uzavírá, že dovolání žalobkyně v této věci je opodstatněné, a to pro naplnění dovolacího důvodu nesprávného právního hodnocení. Přitom z hlediska výkladu v úvahu správně přicházející právní úpravy lze pravomoc soudu k rozhodnutí o dodatečně odmítnutém souhlasu žalovaných s úkonem směřujícím k uvedení skutečného stavu do souladu se stavem právním dovodit ze shora citovaných ustanovení o poměru speciality mezi zákonem č. 72/1994 Sb. a občanským zákoníkem a následně s obecným imperativem o povinnosti soudu poskytnout účastníku občanskoprávního vztahu ochranu ve smyslu § 4 věty druhé o. z.

S přihlédnutím k těmto závěrům přistoupil dovolací soud ke zrušení rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2, věta za středníkem o. s. ř. Proto důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)