

1. Při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali.

2. Okolnost, že ve smlouvě o převodu nemovitosti s příslušenstvím nebylo příslušenství uvedeno, nelze hodnotit jako rozpor s právními předpisy ve smyslu § 8 odst. 1 VIVzP.

Z odůvodnění:

Okresní soud zamítl žalobu, již se žalobkyně domáhaly určení, že na ně přechází vlastnictví k domu se stavební parcelou a zahradou v katastrálním území V. D., se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odvolací soud se nejprve zaměřil na ocenění předmětných nemovitostí, poté vyzval žalobkyně k upřesnění žalobního petitu tak, aby příslušenství bylo přesně identifikováno; po tomto upřesnění změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že určil, že vlastnictví k domu s kůlnou I, kůlnou II, kůlnou III, chlévem I, chlévem II, míchárnou, plotem a venkovními úpravami - venkovním záchodem zděným, žumpou, domácí vodárnou, vodovodem, kamennou dlažbou a terasou s vchodem na špejchar s dřevěným schodištěm na pozemku č. 6, k pozemku č. 6 a k pozemku č. 13 - zahradě se studnou, vše v obci a katastrálním území V. D. přechází na žalobkyně, na každou v rozsahu jedné ideální poloviny

Odvolací soud odlišně od soudu prvního stupně posoudil v dané věci splnění podmínek, předpokládaných § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. , o úpravě vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (VIVzP), když dospěl k závěru, že žalovaná nabyla předmětné nemovitosti v rozporu s tehdy platnými předpisy. Rozpor s platnými předpisy odvolací soud spatřuje v tom, že kupní smlouva kterou Místní národní výbor ve V. D. prodal nemovitost žalované, je pro neurčitost absolutně neplatná; v důsledku toho byl naplněn další předpoklad daný zákonem o půdě v § 8 odst. 1 . Odvolací soud poukazuje především na ustanovení občanského zákoníku o právních úkonech a jejich náležitostech. Nedostatky kupní smlouvy shledává pak v tom, že kupní smlouva postrádá konkrétní výčet staveb tvořících příslušenství domu, přičemž ani výkladem projevu vůle prodávajícího nelze dovodit, co bylo jejím předmětem.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, v němž namítá, že kupní smlouva, již na ni byly předmětné nemovitosti převedeny, splňuje všechny předpoklady smlouvy platné. Vedlejší stavby přešly na žalovanou jako příslušenství, aniž by je bylo třeba ve smlouvě výslovně uvádět a identifikovat. Ostatně i ze znaleckého posudku o ocenění nemovitosti, který vycházel z popisu jednotlivých staveb, vyplývá vztah vedlejších staveb jako příslušenství k předmětnému domu. Navrhuje proto zrušení rozsudku odvolacího soudu a vrácení věci k novému projednání a rozhodnutí.

K dovolání se vyjádřily žalobkyně tak, že výklad § 37 ObčZ , použitý odvolacím soudem, považují za správný. Poukazují v tomto směru i na judikaturu z osmdesátých let, konkrétně rozhodnutí, jež bylo publikováno pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí z roku 1987; v něm je zdůvodněno, proč nelze považovat za platnou kupní smlouvu, v níž nejsou uvedeny věci, tvořící příslušenství věci hlavní.

Dovolání je důvodné.

Dovolací soud shledává právní názor, vyslovený odvolacím soudem, a opírající se o starší judikaturu, za názor, který se v dřívější právní praxi státních notářství nevžil, a v současné době je v odborné literatuře považován za překonaný. Vychází přitom z komentáře k pátému a šestému vydání občanského zákoníku Jehlička, O. a kol., nakladatelství C. H. Beck, § 121), který vykládá příslušenství věci hlavní ve vztahu k posuzování platnosti smluv o převodu takto: "Pokud je věc příslušenstvím, tj. splňuje-li znaky § 121 odst. 1, platí zásada, že příslušenství sdílí právní osud hlavní věci a to bez zřetele k tomu, jestliže účastníci smlouvy toto příslušenství hlavní věci přímo identifikovali, či ve smlouvě pouze - jak je obvyklé uvedli, že věc je převáděna s veškerým příslušenstvím, popř. se dokonce o příslušenství hlavní věci ve smlouvě nezmínili. V právní praxi vznikaly a vznikají nadále pochybnosti při převodech staveb, které lze souhrnně označit jako vedlejší, tj. kůlen, stodol, oplocení, žump aj., které mají z hlediska § 119 odst. 2 povahu nemovitostí a jež plní doplňkovou funkci hlavní stavby. Byly-li tyto vedlejší stavby s doplňkovou funkcí určeny stejným vlastníkem hlavní věci k tomu, aby s ní byly trvale užívány a byly s ní spojeny společným hospodářským účelem, tvoří příslušenství hlavní věci. To znamená, že tyto vedlejší stavby přecházejí jako příslušenství v případě převodu hlavní stavby na nabyvatele, aniž by je bylo třeba ve smlouvě výslovně uvádět a identifikovat".

Okolnost, že v daném případě nebylo zpochybňováno účastníky smlouvy, co činí příslušenství převáděné budovy, svědčí pro podporu tohoto výkladu. Rovněž žalobkyně - až do posledního jednání před odvolacím soudem - se domáhaly přechodu vlastnického práva k domu s příslušenstvím, za něž považovaly všechny související vedlejší stavby, které dříve sloužily provozu zemědělské usedlosti, a jejichž finanční ocenění bylo v řízení předmětem přezkumu.

Dovolací soud však vedle toho nepovažuje závěr soudu o neplatnosti právního úkonu za právní skutečnost, kterou by bylo možno hodnotit jako porušení právních předpisů ve smyslu § 8 odst. 1 VIVzP. Tím je totiž míněno porušení předpisů, ukládajících právním subjektům práva a povinností - v případě citovaného ustanovení zákona o půdě jde zpravidla o předpisy upravující, kdy a za jakých okolností bylo možno uskutečnit převod ze státu nebo právnické osoby na osobu fyzickou. Pokud by ostatně smlouva o převodu nemovitostí byla absolutně neplatná z důvodů uvedených v § 37 odst. 1 ObčZ, mělo by to ten důsledek, že by nepřešlo na jejím základě vlastnické právo na žalovanou. (Nárok podle § 8 odst. 1 VIVzP by pak mohl být s úspěchem uplatněn pouze v případě, kdy by došlo k vzniku vlastnického práva žalované na základě vydržení; z tohoto hlediska ovšem odvolací soud věc neposuzoval).