

Prohlášení vlastníka budovy a převod bytu nebo nebytového prostoru

Prohlášením vlastník budovy neurčuje toliko prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami, ale i společné části domu, které budou ve spoluvlastnictví vlastníka budovy a vlastníka, resp. vlastníků jednotek. Pro závěry o prohlášení vlastníka budovy vždy postačí posouzení budovy a v ní prostorově vymezené části jen z hlediska stavebně technického. Prohlášení vlastníka budovy, v níž jsou alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo jeden byt a jeden nebytový prostor a společné prostory je proto nezbytným předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ve smyslu § 6 zákona ; to platí i v případě, kdy jde o nebytový prostor "reálně vymezený"

§ 5 , § 6 zákona č. 72/1994 Sb. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2001, sp. zn. 30 Cdo 893/2001

Z odůvodnění:

Městský soud potvrdil rozsudek Obvodního soudu ve znění, že se zamítá žaloba se žádostí, aby žalovanému byla uložena povinnost uzavřít se žalobcem smlouvu o bezúplatném převodu vlastnictví k nebytovému prostoru - garáži - na pozemku č. parc. 868/1 o výměře 27 m² v katastrálním území P., zapsaném u Katastrálního úřadu P. na LV 666 pro obec P. Podle odůvodnění rozsudku odvolacího soudu vycházel soud prvního stupně ze zjištění, že žalovaný je vlastníkem pozemku č. parc. 868 o výměře 53 m² v kat. úz. P., na němž byla v roce 1935 postavena samostatná stavba se dvěma garážemi, včetně oplocení, rovněž ve vlastnictví žalovaného. Žalobce jako člen žalovaného družstva od roku 1949 uzavřel se žalovaným dne 7. 9. 1972 nájemní smlouvu ke garáži v nádvoří domu čp. 497 v P., N. č. 2. Dne 27. 7. 1992 žalovaného písemně vyzval k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví garáže podle ust. § 24 zák. č. 42/1992 Sb. , zaslal na účet žalovaného celkem 5.400,- Kč; geometrická kancelář vyhotovila dne 8. 2. 1997 geometrický plán k rozdělení pozemku parc. č. 868 na dva pozemky a to pozemek parc. č. 868/1 o výměře 27 m² - garáž a parc. č. 868/2 o výměře 26 m² - garáž. Podle posudku vypracovaného znalcem na základě žádosti žalobce jsou obě garáže tvoří samostatné stavby. Prohlášení vlastníka k vymezení jednotky družstvo neučinilo. Na podkladě takto zjištěného stavu, který v odvolacím řízení nedoznal změny, učinil odvolací soud shodně se soudem prvního stupně závěr, že žalovanému družstvu vznikla ve smyslu § 23 , § 24 zákona č. 42/1992 Sb. , v souladu s požadavky, které pro převod vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům stanoví zákon č. 72/1994 Sb. , ve znění pozdějších předpisů, povinnost uzavřít se žalobcem smlouvu o bezúplatném převedení vlastnictví ke garáži. S poukazem na § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb. , k tomu, co se rozumí budovou a § 2 písm. c) téhož zákona k tomu, co se rozumí nebytovým prostorem, shledal správným závěr soudu prvního stupně, že v posuzované věci nelze na garáž užívanou žalobcem nahlížet jako na samostatnou stavbu. Proto při splnění dalších předpokladů stanovených zákonem o vlastnictví bytů a nebytových prostor nic nebránilo, aby po té, kdy žalovaný vydá prohlášení o vymezení jednotek v budově jako předpoklad pro převod vlastnictví ke garáži, vlastnictví garáže na žalobce převedl. Odvolací soud se však neztotožnil s názorem žalovaného, že zákon č. 72/1994 Sb. na posuzovanou věc nedopadá, protože garáž užívaná žalobcem je samostatnou stavbou nalézající se na samostatném pozemku a zákon č. 72/1994 Sb. má umožnit nabytí vlastnictví k relativně samostatným jednotkám situovaným ve stavbě, která je reálně nerozdělitelná na samostatné věci. Dovolání připustil k posouzení otázky, zda řadové garáže jsou vyňaty z působnosti zák. č. 72/1994 Sb. a zda prohlášení vlastníka o vymezení jednotek je nezbytným předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, popřípadě zda je nutné je

vydávat za situace, kdy jde o nebytový prostor již reálně vymezený, jak na to poukazoval žalobce. Žalobce podal proti rozsudku odvolacího soudu dovolání. Namítal, že prohlášení k vymezení jednotky podle § 5 zák. č. 72/1994 Sb. vlastník učinit může, nikoli musí, není tedy nezbytnou podmínkou dohody o převodu nemovitostí. Zákonodárce měl podle žalobce na mysli vymezení bytových jednotek a nebytových prostor v domech, které se převádějí do spoluvlastnictví více účastníků a je nezbytné, aby bylo právně postaveno najisto, která z bytových či nebytových jednotek je převáděna a na který subjekt. V posuzované věci však jde o převod dvou samostatných nebytových prostor - garáží, kdy došlo k rozdělení původního pozemku na dva samostatné pozemky s parcelními čísly. Uvedl, že došlo zřejmě k omylu žalovaného i soudů obou stupňů, o tom, že garáže jsou součástí nebo příslušenstvím obytného domu stojícího v jejich blízkosti. V posuzované věci se podle žalobce jedná o vlastnictví samostatně vymezené jednotky; odkázal na § 1 zák. č. 72/1994 Sb., podle nějž zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, nikoli vlastnictví jednotlivé osoby k jednotlivě již existující samostatné jednotce, jak tomu podle žalobce je v posuzované věci.

Ve vyjádření k dovolání žalovaný navrhl, aby dovolání bylo jako nedůvodné zamítnuto. Podle názoru žalovaného jsou zamítavá rozhodnutí obou soudů věcně správná, avšak nikoli z důvodů, na které soudy odkazují, ale proto, že stavba dvougaráže, resp. dvou garáží není stavbou, resp. stavbami podléhajícími režimu zák. č. 72/1994 Sb. Výklad soudu ve vztahu k zákonu je podle žalovaného v rozporu s účelem, pro který byl zák. č. 72/1994 Sb. přijat a který je vyjádřen zejména v § 1 odst. 4; má umožnit vlastnictví různých osob k relativně samostatným jednotkám situovaným ve stavbě, která je reálně nerozdělitelná na samostatné stavby a celá tvoří jednu samostatnou věc z hlediska zákonné definice věci a možnosti jejího vlastnictví. Zákon podle názoru žalovaného však nedopadá na stavby, které jsou reálně dělitelné či dokonce rozdělené, resp. z hlediska stavebně technického se jedná o dvě nebo více staveb, což je typické pro jednopodlažní řadové garáže. Z nich každá je fakticky samostatnou stavbou a stojí na pozemku, který může mít samostatné parcelní číslo a to bez ohledu, zda celá řada garáží byla stavěna najednou nebo postupně. Poukázal na posudek znalce Doc. Ing. F. Č., CSc., ze dne 12. 12. 1999, který dal vypracovat žalobce; soud prvního stupně jím provedl důkaz jako listinou, ale nijak jej nehodnotil a se závěrem znalce, že se jedná o dvě samostatné stavby garáží, se nevypořádal. Vyslovil pochybnosti o formálních náležitostech dovolání, které podle jeho názoru nevymezuje jednoznačně dovolací důvod.

Dovolání je důvodné. Podle § 125 odst. 1 Obč. zák. vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. Tím je zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, jak vyplývá z pozdějších předpisů. Zákon č. 72/1994 Sb. (dále zákon) upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostor v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru lze ve smyslu § 1 odst. 4 zákona nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor. Pojem budovy je pro účely zákona vymezen v § 2 písm. a) zákona tak, že jde o trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými prostory, s výjimkou hal. Zákon vymezuje pojem bytu

[písm. b) cit. ustanovení], pojem nebytového prostoru [písm. c) cit. ustanovení]; společnými částmi domu jsou podle písm. g) cit. ustanovení části domu určené pro společné užívání, z nich zejména základy, střecha a další, včetně rozvodů tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny a dalších. Zákon užívá termín "jednotka", již se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona [písm. h) cit. ustanovení].

Prohlášením vlastníka budovy (§ 2 , § 4 , § 5 odst. 1 zákona) neurčuje toliko prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami, ale i společné části domu [§ 2 písm. g/ zákona], které budou ve spoluvlastnictví vlastníka budovy a vlastníka, resp. vlastníků jednotek. Pro závěry o prohlášení vlastníka budovy ve smyslu cit. ustanovení zákona a jeho obligatornosti ne vždy postačí posouzení budovy a v ní prostorově vymezené části jen z hlediska stavebně technického, jak předpokládá žalobce, který předložil jím vyžádaný posudek znalce z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové; je nezbytné její posouzení i z hlediska existence případných společných částí budovy, jako jsou základy, střechy, terasy, rozvody tepla a vody, rozvody elektřiny, to vše pro závěr o spoluvlastnictví k nim. Prohlášení vlastníka budovy, v níž jsou alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo jeden byt a jeden nebytový prostor (§ 4 , § 5 odst. 1 zákona) a společné prostory je proto nezbytným předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ve smyslu ust. § 6 zákona ; to platí i v případě, kdy jde o nebytový prostor "reálně vymezený" (§ 1 odst. 1 , 4 , § 2 písm. a/ zákona).

V posuzované věci znalec posudkem ze dne 12. 12. 1999 sporný objekt popsal jako dvojici spojených garáží, které byly postaveny na pozemku parc. č. 868, jde o zděné garáže, které nejsou stavebně spojeny se žádným jiným objektem a tvoří tak samostatnou stavbu. Stavba garáží byla povolena v roce 1936. Činí však závěr, že obě garáže jsou postaveny jako samostatné objekty a je možno je klasifikovat jako samostatné stavby, stavebně nepropojené se žádnou další stavbou.

Jestliže odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, který z obsahu označeného posudku učinil jednoznačný závěr, že jde o stavbu spojenou se zemí pevným základem, uzavřenou obvodovými stěnami, se dvěma reálně vymezenými garážemi, aniž v této souvislosti zaměřil pozornost na odstranění vnitřního rozporu mezi zjištěními a závěry obsaženými v písemném posudku, zatížil řízení vadou ve smyslu ust. § 241 odst. 3 písm. b) O.S.Ř. . Nejen odvolací soud, ale i soud prvního stupně opomněl § 120 odst. 3 věta první O.S.Ř. , podle něž soud může provést jiné než účastníky navržené důkazy v případech, kdy v řízení vyšla najevo potřeba jejich provedení ke zjištění skutkového stavu (§ 153 odst. 1 O.S.Ř.). Tomu je tak především v souvislosti s právním posouzením věci, kdy soud má aplikovat právní předpis kogentní povahy. Pokud by soudu bylo v souvislosti s dokazováním a zjišťováním skutkového stavu odepřeno právo postupovat v uvedeném smyslu, neměl by možnost ve věci správně aplikovat hmotněprávní předpisy.

Obstojí-li závěr, že posuzovaná garáž je samostatnou stavbou na samostatném pozemku, pak se na věc zákon č. 72/1994 Sb. nevztahuje a to již s ohledem na vymezení předmětu úpravy zákona ve smyslu § 1 odst. 4 .