29. 4. 2003

ID: 21627

Část věci nemovité

V případě, že po zániku domu jako samostatné nemovité věci z domu zůstane zeď, která má samostatný hospodářský význam (např. slouží k ohrazení pozemku), je zeď věcí a zůstává ve vlastnictví vlastníka domu. Nemá-li zeď samostatný hospodářský význam, stává se součástí pozemku, na kterém je postavena a vlastník pozemku ji nabývá přírůstkem. V případě, že zeď by nadále mohla sloužit výlučně domu na sousedním pozemku, bylo by možno uvažovat o přírůstku k tomuto domu.

V případě, že po zániku domu jako samostatné nemovité věci z domu zůstane zeď, která má samostatný hospodářský význam (např. slouží k ohrazení pozemku), je zeď věcí a zůstává ve vlastnictví vlastníka domu. Nemá-li zeď samostatný hospodářský význam, stává se součástí pozemku, na kterém je postavena a vlastník pozemku ji nabývá přírůstkem. V případě, že zeď by nadále mohla sloužit výlučně domu na sousedním pozemku, bylo by možno uvažovat o přírůstku k tomuto domu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2125/2000, ze dne 30.9.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce A. Z., zastoupeného advokátem, proti žalovaným: 1) J. B., a 2) E. B., zastoupeným advokátem, o obnovení původního stavu, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 8 C 132/97, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. ledna 2000, č. j. 21 Co 197/99-45, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Hradci Králové (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 5. května 1999, č. j. 8 C 132/97-31, zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal, aby žalovaní byli povinni zazdít jimi vybouraný otvor pro zřízení okna ve štítové zdi žalobce zbylé po demolici domu čp. 64 v H. K., přiléhající k obvodové zdi nemovitosti žalovaných, tj. domu čp. 63 v H. K., a to šíří zdiva 45 cm, uvedením do původního stavu s omítnutím takto zazděného otvoru, a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. 90 - zastavěná plocha, zbořeniště, o výměře 597 m2 v katastrálním území K. Vlastnictví nabyl kupní smlouvou, uzavřenou 19. 12. 1995 s B. a T. V., z nichž každé náležel spoluvlastnický podíl v rozsahu jedné poloviny. Ten nabyly každá z 1/8 v roce 1992 restitucí a ze 3/8 dědictvím po otci J. V., který zemřel 9. 10. 1993 (spoluvlastnický podíl v rozsahu 6/8 nabyl rovněž restitucí v roce 1992). Na uvedeném pozemku se původně nacházel dům čp. 64. Vlastníky sousedního domu čp. 63 (spolu s pozemkem parc. č. 89) se koupí stali v roce 1974 žalovaní. Dům čp. 64 byl v roce 1977 demolován s výjimkou štítové zdi, neboť dům čp. 63 měl samostatnou obvodovou zeď jen do výše přízemí, ve střešní části navazoval na šítovou zeď domu čp. 63. V této zdi žalovaní v rámci stavebního povolení vydaného jim pro přístavbu verandy a podkroví vybudovali v roce 1984 okno o velikosti 210 x 150 cm, aniž ve stavebním řízení zmínili, že by mělo jít o okno ve zdi, která není jejich vlastnictvím. Stavební úřad zahájil v roce 1996 řízení o odstranění stavby tohoto okna a řízení přerušil. Odkázal účastníky, aby

podali žalobu ohledně sporného vlastnictví štítové zdi. To žalobce učinil vzájemnou žalobou v řízení vedeném pod sp. zn. 14 C 144/96 soudu prvního stupně, v němž se žalovaní domáhali, aby žalobci bylo uloženo umožnit jim jako vlastníkům domu čp. 63 průjezd a průchod přes část pozemku parc. č. 90. Rozsudkem soudu prvního stupně z 18. 6. 1997, č. j. 14 C 144/96-24, který nabyl právní moci 8. 8. 1997, byla tato žaloba zamítnuta, a vzájemná žaloba byla vyloučena k samostatnému projednání.

Soud prvního stupně na základě uvedených zjištění dospěl k závěru, že žalobce není k podání žaloby na ochranu vlastnického práva podle § 126 ObčZ věcně legitimován. Vlastnické právo ke štítové zdi nemohly na něj převést kupní smlouvou z roku 1995 B. a T. V., neboť jim nepatřilo. Byly spoluvlastnicemi jen převáděného pozemku parc. č. 90, který samy nabyly již v době, kdy dům na tomto pozemku již zbořen. I kdyby však žalobce byl vlastníkem předmětné štítové zdi, nemohlo být žalobě vyhověno proto, že „zazděním sporného okna nebo jeho části nacházející se ve zdi čp. 64 by nad míru přiměřenou byl ohrožen výkon práv žalovaných (§ 127 odst. l ObčZ), kteří okno vybudovali na základě řádně vydaného stavebního povolení.“

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem z 26. 1. 2000, č. j. 21 Co 197/99-45, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl, a rozhodl o nákladech řízení. Odvolací soud dospěl oproti soudu prvního stupně k závěru, že B. a T. V. se staly v roce 1993 dědictvím po otci s ohledem na své dřívější spoluvlastnické podíly spoluvlastnicemi celého pozemku parc. č. 90 a také zbořeniště na tomto pozemku, jehož součástí jako pozůstatek zbořeného domu č. 64 byla i štítová zeď. Podle odvolacího soudu nabyly spoluvlastnictví k této zdi bez ohledu na to, že se o ní usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 z 6. 1. 19995, č. j. 2 D 1078/93-48, výslovně nezmiňuje a s dědictvím toho, co na pozemku parc. č. 90 zbylo, se vypořádává jen tak, že za údaj o nabytí parc. č. 90 ze 3/8 u každé z dědiček uvádí v závorce „stavba zbořena“. To znamená, že B. a T. V. kupní smlouvou z roku 1995 převedly na žalobce nejen vlastnictví pozemku parc. č. 90, ale i zbořeniště na něm se nacházejícímu včetně štítové zdi. Protože žalovaní neprokázali souhlas vlastníka zdi k probourání okna, šlo o protiprávní zásah do vlastnictví jiného a žaloba na ochranu vlastnického práva podle § 126 ObčZ, způsobená tímto zásahem, je důvodná. Na tom nic nemění ani stavební povolení, vydané na přestavbu domu žalovaných, které podle výkresové dokumentace zahrnovalo i zřízení okna, neboť tímto povolením nelze změnit vlastnictví ke štítové zdi. Odvolací soud považoval za uvedení zdi do původního stavu i její omítnutí, když před odvolacím soudem účastníci potvrdili, že zeď byla před probouráním okna omítnuta.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že Ing. J. V. a jeho dcery a posléze žalobce nabyli vlastnictví k předmětné zdi. Nebylo ani prokázáno, které nemovitosti byly Ing. V. a jeho dcerám v restitučním řízení vydány, zda jen pozemky parc. č. 90 a č. 207 nebo i další věci, tj. zbořeniště, resp. zbylá štítová zeď. Ta by musela být na žalobce a jeho právní předchůdce převedena jako samostatná věc. V letech 1975-1977 byl však dům čp. 64 demolován a dále již nemohl být předmětem vlastnických vztahů. Tak tomu bylo i v době, kdy žalovaní získali stavební povolení mimo jiné i k probourání okna ve štítové zdi. Žalobce prokazuje vlastnictví k této štítové zdi pouze výpisem z katastru nemovitostí, v němž je uveden jen způsob využití pozemku jako zbořeniště, nikoliv zbořeniště jako předmět vlastnického práva. Štítová zeď přilehlá na dům čp. 63 nemohla být demolována také proto, aby nedošlo ke znehodnocení tohoto domu. Proto se demolicí domu č. 64 stala štítová zeď tohoto domu součástí jejich domu čp. 63. I kdyby však součásti jejich domu nebyla, měli ke zbudování okna v této zdi souhlas jejího vlastníka. Stavební povolení v roce 1984 vydal MěNV H. K., který pozemek parc. č. 90 a štítovou zeď jako státní majetek spravoval a ve stavebním řízení žádné námitky vzneseny nebyly. Kromě toho žalovaní zbudovali okno už v roce 1984, kdy žalobce ještě nebyl vlastníkem zdi a už proto nemohli žalovaní do

jeho vlastnického práva zasáhnout. Nesprávně jim také bylo uloženo omítnutí štítové zdi po zazdění okna, protože omítku provedli žalovaní sami v rámci rekonstrukčních prací. Omítnutí zdi není tedy její uvedení do původního stavu. Žalovaní navrhli, aby byl rozsudek odvolacího soudu zrušen a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud ČR provedl podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. řízení o dovolání podle procesních předpisů platných k 31. 12. 2000, tj. podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Nejvyšší soud ČR po zjištění, že přípustné dovolání bylo podáno včas řádně zastoupeným řízení přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. l a 3 OSŘ.

Vady uvedené v § 237 odst. 1 OSŘ nebo jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. a) a b) OSŘ], žalovaní nenamítali a dovolacím soudem nebyly zjištěny.

Pro posouzení věci je významná otázka, zda je štítová zeď, stojící na pozemku žalobce, samostatnou věcí a předmětem právních vztahů. Není sporu o tom, že tato zeď je pozůstatkem stavby, která dříve stála na pozemku žalobce, a že se o ni opírá částečně i stavba žalovaných. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 1998 sp. zn. 3 Cdon 1305/96, publikovaný v Soudních rozhledech č. 8/1998, uvádí: „Ve všech případech (např. u drobných staveb) však nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy o součást pozemku. Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci.“ V těchto případech soud musí zvážit, zda s přihlédnutím ke zvyklostem, zachovávaným v právních vztazích, jakož i s přihlédnutím k obecné účelnosti existence různých právních vztahů k pozemku a k objektu na něm se nacházejícímu, prohlásí určitý výsledek stavební činnosti za samostatnou věc a tedy za stavbu podle občanského práva. Podstatná bude hospodářská účelnost objektu.

V dané věci ze spisu vyplývá, že sporná zeď na pozemku žalobce nemá samostatný hospodářský význam, není sama o sobě funkční a není tudíž samostatným předmětem právních vztahů. Slouží sice částečně domu žalovaných, může však sloužit jako zeď domu, který by byl zřízen na pozemku žalobce. Sama skutečnost, že zanikl dům, jehož součástí dříve zeď byla, nemůže vést k závěru, že by sporná zeď „přirostla“ k sousednímu domu, jehož by se stala součástí. V případě, že po zániku domu jako samostatné nemovité věci z domu zůstane zeď, která má samostatný hospodářský význam (např. slouží k ohrazení pozemku), je zeď věcí a zůstává ve vlastnictví vlastníka domu. Nemá-li zeď samostatný hospodářský význam, stává se součástí pozemku, na kterém je postavena a vlastník pozemku ji nabývá přírůstkem. Jen v případě, že zeď by nadále mohla sloužit výlučně domu na sousedním pozemku, by bylo možno uvažovat o přírůstku k tomuto domu; takové zjištění však soudy neučinily a dovolatel nic takového ani netvrdí. Zdi může být využito i při stavbě na pozemku žalobce a proto nemůže být součástí domu žalovaných. V obdobném případě Nejvyšší soud ČR vyslovil: „Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek druhé věci), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako

jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy“ (rozsudek ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2548/98, publikovaný v Právních rozhledech č. 10/2000).

Závěry odvolacího soudu, že předmětná štítová zeď je vlastnictvím žalobce jako součást jeho pozemku parc. č. 90, stejně jako že zřízením okna v této zdi žalovanými v roce 1984, kterou považovali tehdy za vlastní a tedy bez souhlasu vlastníka, protiprávně zasáhli do vlastnického práva právního předchůdce žalobce, jsou správné. Uvedený zásah dosud trvá a žalobci tak přísluší ochrana jeho vlastnického práva podle § 126 ObčZ uvedením věci do původního stavu, tj. zazděním okenního otvoru ve štítové zdi včetně jejího omítnutí. Žalovaní totiž teprve v dovolacím řízení přicházejí s novou skutečností, a to, že štítovou zeď po vybourání okna sami omítli. Dovolací soud však vychází ze skutkového stavu zjištěného nalézacími soudy.

Rozsudek odvolacího soudu je z pohledu dovolacích námitek správný a dovolání bylo proto zamítnuto (§ 243d odst. l OSŘ).

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

Další články:

- Blankosměnka
- Nájem
- Ochrana osobnosti (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Přerušení řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Svéprávnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení a dobré mravy
- Práva dětí
- Náklady řízení
- Odmítnutí dovolání