3. 3. 2005

ID: 31475

Převod nemovitostí a jejich individualizace

V případě právních úkonů o převodech nemovitostí převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně „proti všem“ nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace nemovitosti v písemném úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1466/2002, ze dne 27.8.2003)

Nejvyšší soud ČR rozhodl ve věci žalobce M. M., zastoupeného advokátem, proti žalovaným: 1) F. M., zastoupené advokátem, a 2) V. M., zastoupenému advokátem, o vyklizení sklepní místnosti, vedené u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 5 C 313/97, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 7. března 2002, č. j. 13 Co 725/99-93, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 7. března 2000, č. j. 13 Co 725/99-93, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Zlíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem z 3. 6. 1999, č. j. 5 C 313/97-48, uložil žalovaným povinnost vyklidit „sklepní místnost o výměře 16,72 m2, nacházející se v suterénu domu čp. 136, postavenému na pozemku st. parc. č. 134/1 k. ú. K. u N., a odevzdat ji žalobci do 15 dnů od právní moci rozsudku“ a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění že rodiče žalobce a žalovaného 2), to znamená žalovaná 1) a její manžel V. M. starší (který v roce 1994 zemřel) byli bezpodílovými spoluvlastníky domu čp. 101 se stavební parc. č. 134 v kat. území K. u N. Podle stavebního povolení z roku 1987 prováděli „rekonstrukci“ tohoto domu, spočívající v přístavbě jedné bytové jednotky, která byla v roce 1991 ve stadiu hrubé stavby. Geometrickým plánem z 10. 10. 1991 byl pozemek parc. č. 134 rozdělen na pozemky parc. č. 134/1 o výměře 226 m2; a parc. č. 134/2 o výměře 81 m2;. Dne 23. 10. 1991 uzavřeli žalovaná 1) a její manžel samostatné darovací smlouvy se žalobcem a žalovaným 2), podle kterých darovali žalobci parc. č. 134/1 s částí domu čp. 101 v hodnotě 201.075 Kč, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, tj. „chlévkem“, bočním oplocením a plotovými vraty. Žalovanému 2) rodiče darovali pozemek parc. č. 134/2 s domem čp. 101 v hodnotě 72.384,90 Kč, a to se všemi součástmi a příslušenstvím. Ve prospěch žalované 1) a jejího manžela bylo uvedenými darovacími smlouvami zřízeno věcné břemeno, spočívající v právu dárců užívat „chlévek“ na parc. 134/1 a doživotní bezplatné užívání nemovitostí, převedených na žalovaného 2), a dále v povinnosti žalobce a žalovaného 2) opatrovat dárce v nemoci a bezmocnosti. Kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu - Městského úřadu v N. z 20. 2. 1996 bylo žalobci povoleno užívání rekonstruované části domu čp. 101 na st. ploše 134/1 v k. ú. K. s tím, že jde o stavbu provedenou na základě stavebního povolení z roku 1987, vydaného pro stavbu na parc. č. 134, a po vypracování geometrického plánu v roce 1991 a uzavření darovací smlouvy o stavbu povolenou dále v roce 1992 na pozemku parc. č. 134/l. Podle kolaudačního rozhodnutí „na základe geometrického plánu a vzhledem ke stavebnětechnickému řešení stavby tak vznikl nový rodinný dům, kterému bude přiděleno rozhodnutím Obecného úřadu v K. popisné číslo.“ Tato stavba obsahuje „v 1. PP schodiště, dva sklepy, sklípek, kotelnu, uhelnu, v 1. NP zádveří, WC, chodbu, schodiště, kuchyň, ložnici, lázeň, verandu, halu, lázeň, pracovnu, kuchyň, obývací pokoj, chodbu a v podkroví halu, 4 ložnice, komoru, dva balkony a lázeň.“ Rozhodnutím

Obecního úřadu v K. z 25. 3. 1996 bylo pro tuto stavbu určeno čp. 136. Ohledáním na místě samém soud prvního stupně zjistil, že v domě čp. 136 se pod obývacím pokojem nacházejí sklep se dvěma okýnky do dvora tohoto domu - podlaha obývacího pokoje tvoří strop sklepa. Přední zeď domu čp. 136 a dělící zeď mezi domem čp. 136 a čp. 101 tvoří přední a boční zdi tohoto sklepa, další dvě obvodové zdi jsou pod obývacím pokojem v domě čp. 136. Do sklepa je zbudován vchod jen z domu čp. 101 a přes uvedený sklep vedou vodovodní a kanalizační přípojky domu čp. 10l. Ve sklepě se nacházejí věci žalovaných, kteří také sklep užívají. Soud prvního stupně dovodil, že původní dům čp. 101 se st. parc. č. 134 byl reálně rozdělen na domy dva, a to dům, čp. 101 se st. parc. č. 134/2 a dům čp. 136 se sp. parc. č. 134/1, když takové rozdělení „bylo možné při společné zdi při svislém rozdělení“. Po tomto rozdělení sklepní místnost zůstala součástí domu čp. 136, neboť se nachází na stavební ploše tohoto domu a mimo společnou zeď tvoří tuto místnost zdi a strop domu čp. 136. Proto soud prvního stupně považoval za nevěrohodné tvrzení žalovaných, že sklepní místnost byla darována žalovanému 2), když také podle svědků V. a A. V., rodičů manželky žalobce, mluvil otec žalobce a žalovaného 2) o rozdělení domu podle nosné zdi. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že sklepní místnost, která je součástí domu čp. 136, náležejícího žalobci, užívají žalovaní i k umístění svých věcí bez právního důvodu. Proti těmto neoprávněným zásahům poskytl žalobci ochranu podle § 126 odst. 1 ObčZ a uložil žalovaným povinnost tuto místnost vyklidit.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze 7. 3. 2002, č. j. 13 Co 725/99-93, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že předmětná sklepní místnost nesporně náležela k původnímu domu čp. 101 ještě před zahájením rekonstrukce povolené v roce 1987. Uvedený stav se nijak nezměnil ani reálným rozdělením pozemku parc. č. 134, který nemohl znamenat oddělení této místnosti od domu čp. 101. Na povaze tohoto sklepa jako součásti domu čp. 101 nemohla nic změnit ani darovací smlouva, kterou žalovaná a její manžel darovali žalobci část domu čp. 101. To vyplývá z povahy součásti věci, kterou je vše, co k věci náleží a nemůže být odděleno, aniž by byla věc znehodnocena, čímž se rozumí i snížení hodnoty věci a její funkčnosti. V daném případě nebyla navíc sklepní místnost žádným způsobem od původního domu čp. 101 oddělena. Podle odvolacího soudu není žaloba opodstatněná ani z pohledu obsahu darovacích smluv. Neurčité vymezení předmětu daru žalobci jen jako části domu čp. 101 bez bližší specifikace vzbuzuje pochybnosti o platnosti tohoto úkonu. Kromě toho z kontextu darovací smlouvy a znaleckého posudku Ing. J. Z. z 20. 9. 1991 nelze dovodit úmysl dárců převést tuto místnost do vlastnictví žalobce. Znalec pro účely uzavření darovacích smluv ocenil totiž zvlášť tzv. starou část domu čp. 101, zahrnující i sklepní místnost, a samostatně tzv. rekonstrukci tohoto domu, jejíž součástí naopak tato místnost nebyla. Tomu pak odpovídají i ceny nemovitostí (včetně pozemku) žalobci a žalovanému 2) darovaných. Vůlí dárců bylo tedy darovat žalovanému 2) dům čp. 101, jehož součástí byla i sklepní místnost, a závěr soudu prvního stupně, že sklepní místnost jako součást domu čp. 101 nebyla předmětem daru žalovanému 2), není proto správný.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Považuje za nesprávný závěr odvolacího soudu, že není vlastníkem předmětné místnosti, kterou nemohl nabýt pro absenci úmyslu dárců převést sklepní místnost právě na něj. Významné je pouze to, zda sklepní místnost je součástí věci, která mu byla darována. Proto také na vlastnictví žalobce k této místnosti jako součásti darované věci nemůže mít žádný vliv ani znalecký posudek Ing. J. Z. Žalobce nesouhlasí také s tím, že oddělením sklepní místnosti by mělo dojít ke znehodnocení původního domu čp. 101. Vzhledem k vertikálnímu rozdělení původního domu čp. 101 podél nosné zdi jako jedině možnému jeden ze dvou takto vzniklých domů tedy sklep nemá a nejde o nic neobvyklého. Žalobce nepovažuje za správní zjištění odvolacího soudu, že sklepní místnost nebyla ani od původního domu oddělena. Geometrický plán z roku 1991 se sice týkal rozdělení pozemků, ale jeho význam v souvislosti s rozdělením domu nelze podceňovat, neboť slouží také k identifikaci rozdělených částí domu, resp. nově vznikající domy jako nemovitosti jsou identifikovány právě označením pozemku, na kterém stojí. Je obecně známo, že rozdělit lze domy toliko vertikálně podél nosné zdi, neboť by jinak nevznikly dvě nové věci. Tak tomu

bylo i v daném případě, kdy pozemek parc. č. 134 byl rozdělen na dva tak, že rozdělení je provedeno právě s ohledem na umístění nosné zdi. Rozdělení domu čp. 101 muselo tedy odpovídat nejen nad povrchem, ale také pod povrchem, jinak by nebylo ani proveditelné. Na otázku, zda sklepní místnost je součásti oddělené části domu čp. 101, nyní domu čp. 136, je podle žalobce třeba odpovědět kladně, a to právě vzhledem k existenci geometrického plánu, který rozdělil sice pozemek, ale podle rozdělení pozemku byl rozdělen i dům podél nosné zdi, dále vzhledem k obsahu zprávy stavebního úřadu z 15. 4. 1998, kterou odvolací soud zcela pominul, a která sklepní místnost označuje jako součást domu čp. 136, a také vzhledem k tomu, co bylo zjištěno soudem prvního stupně při ohledání na místě samém. Předmětná místnost, resp. její zdi a strop, se totiž nachází za nosnou rozdělující zdí na pozemku parc. č. 134/1, a tvoří součást nosného systému domu čp. 136. Na to žalobce také v průběhu řízení upozornil. Odvolací soud však nevzal v úvahu, že i kdyby se předmětná sklepní místnost nestala součástí domu čp. 136 rozdělením, stalo se tak zpracováním v souvislosti s rekonstrukcí, provedenou žalobcem. Navíc tato místnost není celá pod zemským povrchem, ale zasahuje i nad něj, takže je evidentní, že se jí reálné rozdělení podél zdi muselo dotýkat. Odvolací soud tedy dospěl k závěru, že tato místnost není součásti domu žalobce, aniž vzal v úvahu zprávu stavebního úřadu, nepřihlédl ke skutečnostem, které byly zjištěny při ohledání a z geometrického plánu činil, odlišná zjištění, aniž jím znovu provedl důkaz. Žalobce navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaná 1) se vyjádřila k dovolání tak, že odvolací soud správně poukázal na to, že její vůle stejně jako jejího manžela směřovala k tomu, aby předmětný sklep byl darován žalovanému 2), spolu s domem čp. 101, z něhož také jedině vedl do tohoto sklepa vchod. Žalobce byl kompenzován tím, že mu byly darovány hospodářské budovy. Tomuto rozdělení odpovídal také znalecký posudek, který byl pro vyhotovení darovacích smluv vypracován. S tím žalobce souhlasil a vlastnictví sklepa žalovaným 2) začal zpochybňovat až po smrti manžela žalované 1). Mezi ní a žalobcem došlo totiž ke sporu ohledně zahrady, jejíž polovinu odmítla žalovaná 2) na žalobce převést, a současný stav je takový, že žalobce vlastní 1/6 zahrady a 5/6 žalovaný 2). Ani stavební úřad nemá jasno, komu vlastně sklep patří, když žalobce opomněl uvést, že po rozhodnutí odvolacího soudu, uvedený úřad svoje stanovisko změnil a rozhodl, že sklep patří k domu čp. 101. Žalovaná 1) vyjádřila úmysl darovat sklep žalovanému 2), stejný byl také úmysl jejího manžela a žalovaný 2) je proto vlastníkem tohoto sklepa. Žalovaná 1) navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Žalovaný 2) uvedl, že podle obsahu zpochybňuje žalobce v dovolání právní posouzení věci odvolacím soudem. To je však podle žalovaného 2) správné. Sklep byl sice součástí původního domu čp. 101. Pak je ovšem podstatné jen to, že jak bylo zjištěno z výpovědi žalované 1), znaleckého posudku a darovacích smluv (i jejich výkladu), že vůle dárců směřovala k darování domu čp. 101 včetně předmětného sklepa žalovanému 2). Nesprávný je závěr, že pro reálné rozdělení domu jsou podstatné stavebnětechnické otázky. Rozdělení věci je otázkou právní a po rozdělení musí jednotlivé nové věci splňovat stavebnětechnické předpoklady, aby mohly být zkolaudovány a přiděleno jim popisné číslo, nikoli však naopak. Co pak žalobce prováděl v rámci rekonstrukce darované části nemá žádný vliv na vlastnictví žalovaného 2) k domu čp. 101 včetně sklepa. Stavební úřad sice vždy žalobci vyhověl, ale na základě odvolání žalovaného 2) svoje rozhodnutí rušil. Žalovaný 2) navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud podle bodu 17, hlavy 10, části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle procesních předpisů platných k 31. 12. 1999, t. j. podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Nejvyšší soud zjistil, že přípustné dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenou oprávněnou osobou a že v řízení nedošlo k vadám, vyjmenovaným v § 237 odst. l OSŘ, avšak došlo, jak bude ještě dále uvedeno, k jiné vadě řízení, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Rozsudek odvolacího soudu se opírá o závěr, že předmětná sklepní místnost byla součástí původního domu čp. 101, od něhož nebyl nikdy oddělena, že darovací smlouva, kterou nabyl žalobce část tohoto domu je ve vymezení předmětu daru neurčitá a že žalobce nemohl nabýt uvedenou smlouvou vlastnictví k tomuto sklepu už proto, že vůle dárců k převedení tohoto sklepa nesměřovala.

Právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 ObčZ).

Konstantní judikatura dovolacího soudu vychází z toho, že v případě právních úkonů o převodech nemovitostí převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně „proti všem“ nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace nemovitosti v písemném úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. K tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu z 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001, publikovaný pod C 837 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu (dále jen „Soubor“).

Dále uvedl Nejvyšší soud v rozsudku 8. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000, publikovaném pod C 1130 Souboru, že „dokud není stavba reálně rozdělena, lze platně učinit předmětem převodu buď celou věc nebo její ideální díl. Pokud má být např. převedena reálná část stavby, musí jít o takovou její část, která má již povahu samostatné věci. Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže na základě stavebních úprav učiněných podle stavebněprávních předpisů vzniknou samostatné věci. Přitom k reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí nestačí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem (rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 20. 12. 1985, sp. zn. 3 Cz 43/85, publikovaný v Bulletinu Nejvyššího soudu ČSR č. 1/1987). Stavbu lze reálně dělit jen vertikálně (srov. např. R 285/47 Sbírky soudních rozhodnutí Československých soudů).“

Shora uvedené závěry jsou použitelné i v této věci. Pro daný případ z toho vyplývá, že vůle dárců, kteří uzavírali smlouvy o darování části domu čp. 101 na pozemku parc. č. 134/1 a domu čp. 101 na pozemku parc. č. 134/2, je významná pro výklad darovacích smluv jen pokud, pokud by nebyla v rozporu s jazykovým projevem, vyjádřeným v darovacích smlouvách. Protože jak patrno výslovně se v těchto smlouvách nic o předmětné sklepní místnosti neuvádí (a pro případ součásti věci není toho ani potřeba), nelze dospět k jinému závěru, než že sklepní místnost je součástí té samostatné věci, ke které po rozdělení jako její součást náleží. Podstatné je, komu takovou samostatnou věc (včetně sklepní místnosti jako součásti) podle jazykového projevu ve smlouvě vyjádřeného darovali. V této souvislosti je třeba zmínit, že z ceny převáděných nemovitostí, vyjádřené v darovacích smlouvách, nelze na předmět daru, tedy i jeho součást, usuzovat, neboť z tohoto údaje předmět daru (sám o sobě) nevyplývá.

Je proto nesprávný závěr odvolacího soudu, že jen proto, že vůle dárců k převodu sklepní místnosti na žalobce nesměřovala, nemohl darováním k ní jako součásti darované věci vlastnictví nabýt.

Pokud jde o otázku určitosti darovacích smluv ve smyslu § 37 odst. l ObčZ z hlediska vymezení předmětu daru, pak je nepochybné, že geometrickým plánem byl rozdělen jen pozemek parc. č. 134 a že tímto plánem nemohlo dojít k rozdělení domu na tomto pozemku. Nelze však přehlédnout, že darovacími smlouvami byly žalobci a žalovanému 2) darovány nejen pozemky, vzniklé rozdělením původního pozemku, ale také ta část původního domu, vzniklá jeho rozdělením, která se na těchto pozemcích nacházela. Jde tedy o vymezení velmi stručné, avšak nikoli tak nepřesné, aby se nedalo vyložit logicky tak, že dům se rozděluje na dva domy podle společné hranice nově rozdělených pozemků. To však jen za předpokladu, že došlo ke stavebnímu rozdělení stavby. Pokud by takovým rozdělením k reálnému rozdělení stavby (domu čp. 101) nedošlo, pak by darovací smlouvy z 23. 10. 1991 byly skutečně pro neurčitost podle § 37 odst. 1 ObčZ neplatné. To by znamenalo, že žalobce

nenabyl vlastnictví k samostatné věci vzniklé rozdělením původního domu čp. 101. Soud prvního stupně učinil zjištění, že ke stavebnímu rozdělení došlo podél nosné zdi domu čp. 101 ohledáním na místě samém. Na základě tohoto zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že rozdělením stavby domu čp. 101 vznikly dvě samostatné stavby – věci. Odvolací soud naproti tomu uvedl, že ke stavebnímu rozdělení nedošlo, tedy učinil skutkové zjištění odlišné od soudu prvního stupně, aniž však sám dokazování doplnil nebo opakoval. Postupoval tak v rozporu s § 213 OSŘ, z něhož vyplývá, že se může odchýlit od skutkového zjištění soudu prvního stupně pouze tehdy, jestliže důkazy provedené soudem prvního stupně sám zopakoval a zjednal si tak rovnocenný podklad pro případně odlišné zhodnocení těchto důkazů. Při nesplnění uvedených předpokladů trpí řízení vadou podle § 241 odst. 3 písm. b) OSŘ (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2001, sp. zn. 30 Cdo 1940/2000, publikovaný pod C 61 Souboru).

Opodstatněná není námitka žalobce, že odvolací soud se nezbýval tím, zda nabyl k části původního domu čp. 101 po roce 1991 zpracováním. S tímto tvrzením přichází žalobce až v dovolacím řízení. Kromě toho se Nejvyšší soud se k otázce nabytí vlastnictví k nemovitosti zpracováním podle § 135b odst. 1 ObčZ vyjádřil v rozsudku z 5. 11. 2002, č. j. 22 Cdo 761/2001, publikovaném pod C 1524 Souboru. V něm uvedl, že „ke stavbě nelze nabýt vlastnictví jejím „přepracováním“: nabytí vlastnictví k „přepracované stavbě je možné jen pokud původní stavba zanikla“. V daném případě pak žalobce ani netvrdí, že původní dům čp. 101 zanikl v tom smyslu, že by již nebylo patrno dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.

Z výše uvedených důvodů byl rozsudek odvolacího soudu zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení (243b odst. 1 a 2 OSŘ).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)