

## Spoluvlastníci a zřízení věcného břemene

Jestliže osoby, které se společně podílely na zhotovení budovy, posléze uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene k budově ve prospěch jedné z těchto osob, a ve smlouvě se výslovně uvádí, že věcné břemeno zřizuje budoucí povinný jako výlučný vlastník, a takto je jeho právo zapsáno i v katastru nemovitostí, lze učinit závěr o tom, že ve skutečnosti jde o budovu v podílovém spoluvlastnictví těchto osob zejména v případě, že bude najisto postaveno, že dohoda o zřízení věcného břemene je oběma účastníky simulovaným právním úkonem; to předpokládá i zjištění motivu, proč k simulaci došlo.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 5461/2007, ze dne 26.3.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Ing. V. Z., zastoupeného advokátkou, proti žalované J. Z., zastoupené advokátkou, o určení, že žalobce je podílovým spoluvlastníkem nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Karviné pod sp. zn. 17 C 39/2004, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. června 2007, č. j. 8 Co 216/2007-195, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. června 2007, č. j. 8 Co 216/2007-195, a rozsudek Okresního soudu v Karviné ze dne 31. října 2006, č. j. 17 C 39/2004-168, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Karviné k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karviné („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 31. října 2006, č. j. 17 C 39/2004-168, určil, „že žalobce je podílovým spoluvlastníkem ve výši jedné ideální poloviny objektu bydlení č. p. 773 v části obce S., stojící na pozemku parcel. č. 940/3 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro M. k., katastrální pracoviště K., na listu vlastnictví číslo 1331 pro katastrální území S., obec B., okres K.“. Dále rozhodl o povinnosti žalované uhradit žalobci náklady řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že ještě za trvání později rozvedeného manželství účastníků Okresní soud v Karviné rozsudkem ze dne 18. července 1996, č. j. 22 C 104/96-10, zrušil jejich bezpodílové spoluvlastnictví. V roce 1997 účastníci prodali svůj rodinný dům postavený za trvání manželství a téhož roku koupili pozemek pro stavbu nového domu, s jehož stavbou započali v roce 1998. Jako stavebníky uvedl příslušný stavební úřad do stavebního povolení z 31. 3. 1998 oba účastníky; v kolaudačním rozhodnutí z 31. 1. 2001 je však jako vlastnice domu uvedena toliko žalovaná, která byla jako výlučná vlastnice domu zapsána v katastru nemovitostí. Soud dále konstatoval, že na stavbě domu se účastníci podíleli společně jak finančně, tak prací s tím, že dům budou užívat k bydlení oba, a dále, že „dohoda o vlastnických vztazích mezi účastníky uzavřena nebyla“. Tvrzení žalované o existenci dohody a důkazy k tomu provedené shledal rozporuplnými a nevěrohodnými. V této souvislosti kromě dalšího posoudil obsah „dohody o věcném břemeni“ obsahující údaj, že žalovaná je vlastníkem domu, a obdobné prohlášení žalobce při rozvodovém řízení; z nich učinil závěr, že nešlo o vyjádření vůle žalobce, ale jeho pouhé konstatování, že žalovaná je „evidovaná v příslušných záznamech jako vlastník“. Uzavřel, že žalobce je spoluvlastníkem předmětného domu s podílem jedné ideální poloviny.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 6. června 2007, č. j. 8 Co 216/2007-195, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a uložil žalované zaplatit žalobci náklady

odvolacího řízení. Ztotožnil se s jeho skutkovým zjištěním i s právním posouzením. Zmínil zejména, že žalovaná neunesla důkazní břemeno ohledně dohody účastníků o jejím výlučném vlastnictví domu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu („OSŘ“); namítá, že napadené rozhodnutí ve věci samé má po právní stránce zásadní význam, neboť odvolací soud určil spoluvlastnické právo žalobce rozdílně oproti rozhodovací praxi Nejvyššího soudu. V této souvislosti uvádí, že soud prvního stupně sice svoje rozhodnutí opřel o rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1174/2001, které však neaplikoval důsledně; soud měl v jeho smyslu zkoumat „okolnosti věci a zda z nich je zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některé z více osob, které stavbu provádějí, jako v případě pouhé výpomoci se stavebními pracemi“. V další části dovolání se žalovaná zabývá důkazní situací, kterou analyzuje z hlediska dodržení postupu stanoveného v § 132 OSŘ a v podstatě namítá nesprávné hodnocení důkazů. Zdůrazňuje, kromě dalšího, nesprávné zhodnocení čestného prohlášení účastníků z 9. 5. 2000 v souvislosti s vydáním kolaudačního rozhodnutí a zápisem vlastnictví domu v katastru nemovitostí, dále nesprávné posouzení důsledků a významu smlouvy o věcném břemeni z 5. 2. 2001 a prohlášení žalobce při rozvodovém řízení 27. 4. 2003 o vlastnictví domu žalovanou. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil jak rozsudek odvolacího soudu, tak rozsudek soudu prvního stupně.

Žalobce se ve vyjádření k dovolání ztotožňuje se závěry soudů obou stupňů ohledně vlastnictví nově zhotovené budovy, založených na provedených důkazech. S námitkami dovolatelky, které jsou totožné s těmi, které uplatnila již v předchozím řízení, se soudy obou stupňů vypořádaly. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné. Z napadeného rozsudku odvolacího soudu činí rozhodnutí po právní stránce zásadního významu otázka vztahu nabytí vlastnického práva k budově zhotovené společnou činností více osob ke zřízení věcného břemene k této budově ve prospěch některé z těchto osob.

Vlastnické právo k věci lze nabýt i jejím zhotovením. Nejvyšší soud konstatoval, že vlastnictví k nově zhotovené stavbě nabývá ten, kdo stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe (stavebník). Není rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení. Při posouzení vlastnických a jiných právních vztahů ke stavbě vzniklé společnou činností více osob je třeba vycházet z obsahu dohody uzavřené mezi těmito osobami. Taková dohoda, která nemusí být písemná, založí spoluvlastnictví, jen je-li z jejího obsahu zřejmé, že účastníci dohody chtěli založit spoluvlastnický vztah. Pokud stavbu provádí více osob, které o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob, stavebníky jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001, publikovaný v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu pod č. C 1536).

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě (§ 151n odst. 1 ObčZ). Z tohoto ustanovení i z povahy věci je zjevné, že věcné břemeno může zřídit jen výlučný vlastník věci nebo všichni spoluvlastníci (viz např. R 45/1986, R 12/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Spoluvlastník může věcným břemenem zatížit jen svůj spoluvlastnický podíl, připouští-li to povaha zřizovaného břemene.

Jestliže osoby, které se společně podílely na zhotovení budovy, posléze uzavřou smlouvu o zřízení

věcného břemene k budově ve prospěch jedné z těchto osob, a ve smlouvě se výslovně uvádí, že věcné břemeno zřizuje budoucí povinný jako výlučný vlastník, a takto je jeho právo zapsáno i v katastru nemovitostí, lze učinit závěr o tom, že ve skutečnosti jde o budovu v podílovém spoluvlastnictví těchto osob zejména v případě, že bude najisto postaveno, že dohoda o zřízení věcného břemene je oběma účastníky simulovaným právním úkonem; to předpokládá i zjištění motivu, proč k simulaci došlo.

V dané věci uzavřeli účastníci dne 5. února 2001, ještě před kolaudací stavby, smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch žalobce; ve smlouvě se uvádí, že žalovaná je výlučnou vlastnící předmětného domu. Vklad práva do katastru nemovitostí byl proveden s účinky k 14. únoru 2001. Pokud za této situace odvolací soud dospěl k závěru, že žalovaná není výlučnou vlastnící budovy, aniž by se zabýval touto právně významnou skutečností a subsumoval ji pod právní normu upravující nabývání vlastnického práva, je tento závěr předčasný a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. Navíc odvolací soud se touto skutečností, uplatněnou jako relevantní odvolací námitka, nezabýval (podobně přešel i další námitky v odvolání uvedené) a zatížil tak řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ].

Protože dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ je přípustné jen pro řešení právních otázek, je dovolatel oprávněn napadnout rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž byla přípustnost dovolání založena podle tohoto ustanovení, toliko z dovolacího důvodu uvedeného v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ; v dovolání proto nelze uplatnit tvrzení, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 OSŘ). Dovolací soud, vázán zákonem vymezeným rozsahem dovolacího přezkumu v případech uvedených v § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, se proto nemohl zabývat dovoláním namítanou nepřiměřeností hodnocení důkazů, resp. dalšími námitkami skutkového charakteru; tyto námitky může dovolatelka vznést v dalším řízení.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, zčásti platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, 3 OSŘ).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)