13. 2. 2003

ID: 21123

Stavba v občanskoprávním smyslu

O stavbu ve smyslu občanskoprávním nejde tehdy, pokud by výsledkem stavební činnosti nebyla věc ve smyslu právním, nýbrž tento výsledek by se stal součástí jiné věci (pozemku, stavby) tak, že by k této věci podle její povahy náležel a nemohl by být oddělen, aniž by se tím věc znehodnotila. Musí tedy jít o takovou stavbu, s níž by mohlo být samostatně nakládáno, aniž by muselo být současně nakládáno s pozemkem, na němž je stavba umístěna. V oblasti občanskoprávních vztahů proto nelze pojem stavby vykládat podle správních předpisů.

O stavbu ve smyslu občanskoprávním nejde tehdy, pokud by výsledkem stavební činnosti nebyla věc ve smyslu právním, nýbrž tento výsledek by se stal součástí jiné věci (pozemku, stavby) tak, že by k této věci podle její povahy náležel a nemohl by být oddělen, aniž by se tím věc znehodnotila. Musí tedy jít o takovou stavbu, s níž by mohlo být samostatně nakládáno, aniž by muselo být současně nakládáno s pozemkem, na němž je stavba umístěna. V oblasti občanskoprávních vztahů proto nelze pojem stavby vykládat podle správních předpisů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 539/2001, ze dne 30.9.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce S. T., a. s., proti žalovaným: 1) R. B., 2) G. B. zastoupenému advokátem, 3) Č. B., 4) J. M., 5) V. P., 6) G. Š., 7) R. J., 8) M. J., a 9) D. J., při zastoupení žalovaných 3) až 9) advokátem, o určení vlastnictví vrtané studny, vedené u Okresního soudu Praha – západ, o dovolání žalovaných 2) až 8) proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, č. j. 26 Co 136/98-47, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, č. j. 26 Co 136/98-47, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud Praha – západ (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 18. září 1997, č. j. 9 C 1055/97-27, zamítl žalobu na určení neplatnosti smlouvy o nájmu vrtané studny na pozemku parc. č. 719/3 v kat. úz. P. u S., určil, že výlučným vlastníkem vrtané studny na pozemku parc. č. 719/3 v kat. úz. P. u S. je žalobce a žalovaným uložil, aby trpěli vstup žalobce na pozemek parc. č. 719/3 v kat. úz. P. u S. za účelem oprav a údržby vrtané studny a přívodu elektrické energie, jeho ochranného pásma a inženýrských sítí umístěných pod zemí a aby se zdrželi jakýchkoliv zásahů do provozu stavby studny na pozemku parc. č. 719/3 v kat. úz. P. u S. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že právní předchůdce žalobce v roce 1978 zbudoval na pozemku parc. č. 719/3 v kat. úz. P., k němuž měl právo hospodaření, vrtanou studnu. Investoru stavby vodohospodářského díla pro výstavbu rodinných domků v sousedním kat. úz. S. n. V. Mezinárodní telefonní a telegrafní ústředně v P. bylo povoleno propojení s vrtem na pozemku parc. č. 719/3. Rozhodnutím Pozemkového úřadu Okresního úřadu P. ze 6. 10. 1992, které nabylo právní moci 19. 2. 1993, se žalovaní stali spoluvlastníky pozemku parc. č. 719/3. Při vydávání tohoto pozemku vznikla u žalobce i žalovaných nesprávná domněnka, že vrtaná studna přešla do vlastnictví

žalovaných spolu s pozemkem, neboť nebyla zapsána v katastru nemovitostí. Na základě této domněnky došlo mezi právním předchůdcem žalobce a žalovanými ohledně označené studny 13. 5. 1993 k uzavření nájemní smlouvy na dobu tří let. Novou nájemní smlouvu na další období žalobce již nepodepsal s tím, že je vlastníkem této studny. Žalovaní naopak tvrdili, že vlastníky studny jsou oni, 4. 10. 1996 vypnuli elektrický proud k čerpadlu a tím znemožnili čerpání vody z předmětné studny. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na určení neplatnosti nájemní smlouvy. Naproti tomu ve vztahu k určení vlastnictví vrtané studny zaujal názor, že samotnou žalobou na plnění by nebyl vyřešen celý obsah a dosah sporného právního vztahu, takže žalobce oprávněně spojil určovací žalobu s žalobou na plnění. Předmětnou studnu zbudoval právní předchůdce žalobce, tvoří příslušenství k jiným stavbám ve vlastnictví žalobce, jde o drobnou stavbu, která není součástí pozemku parc. č. 719/3. Nebylo prokázáno, že by tato studna byla žalovaným předána. Protože studna vyžaduje pravidelnou údržbu, vyhověl žalobnímu návrhu i pokud šlo o uložení povinností žalovaným.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalovaných rozsudkem ze dne 31. března 1999, č. j. 26 Co 136/98-47, rozsudek soudu prvního stupně v napadených vyhovujících výrocích potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Proti svému rozsudku připustil dovolání. Odvolací soud nesouhlasil s právním závěrem soudu prvního stupně, že předmětná „studna, respektive vrt“ tvoří příslušenství k jiným stavbám žalobce a že jde o drobnou stavbu ve smyslu § 120 ObčZ. Podle odvolacího soudu z dokazování provedeného soudem prvního stupně vyplynulo, že předmětná studna je součástí vodohospodářského díla, které bylo samostatnou stavbou a jehož vodohospodářská kolaudace byla provedena rozhodnutím ONV P., odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství ze 6. 3. 1980, č. j. Vod. 235/9646/79-La. Tímto rozhodnutím mimo jiné byl právnímu předchůdci žalobce a investoru Mezinárodní telefonní a telegrafní ústředně v P. povolen odběr vody z vlastních zdrojů pod podmínkou, že stavba, její provoz a údržba přináleží investoru. Okresní hygienická stanice P. dala souhlas ke zřízení ochranného hygienického pásma u vodního vrtu na pozemku parc. č. 719/3 s tím, že vodní zdroj bude v poloměru 10 x 10 m oplocen, pozemek vysázen travinou a zajištěn proti vstupu cizích osob. Odvolací soud uzavřel, že schválená dokončená stavba, vodohospodářské dílo, je nemovitou věcí. Jednotlivé části této stavby (propojení vrtů, hydroforová stanice, vodovodní řad a vodovodní přípojka) jsou pak součástmi této stavby. Žalobce jako právní nástupce investora je vlastníkem celé stavby, tedy i jedné z jejích součástí, tj. předmětné studny. Pokud došlo mezi právním předchůdcem žalobce a žalovanými k uzavření dohody o vydání věci, pak předmětem vydání byly jen pozemky, nikoli součást stavby na pozemku parc. č. 719/3. Vznik vlastnického práva žalovaných nezaložila skutečnost, že mezi účastníky sporu byla uzavřena nájemní smlouva o odběru vody z této studny. Uložení povinností žalovaným je v souladu s § 127 odst. 1 a 3 ObčZ.

Po rozhodnutí odvolacího soudu původně žalovaný 1) J. B. dne 15. července 1999 zemřel. Podle usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 z 20. 5. 2002, sp. zn. 35 D 2096/99, které nabylo právní moci 16. 6. 2002, nabyli spoluvlastnický podíl zemřelého ke spornému pozemku synové R. B. a G. B., v záhlaví rozsudku označeni jako žalovaní 1) a 2).

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní 2) až 8) dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Namítají, že o vydání pozemků parc. č. 719/1 a parc. č. 719/3 v kat. úz. P. bylo rozhodnuto rozhodnutím Pozemkového úřadu pro P. ze 6. 10. 1992. Následně byla mezi účastníky uzavřena dohoda o vydání věci. Faktické předání sporné studny a další odběr vody z ní pro objekty žalobce upravoval bod 6. Žalovaní pokládají předmětnou studnu za příslušenství pozemku parc. č. 719/3. Poukázali na shodu účastníků o charakteru studny v době předávání pozemku, o čemž svědčí mimo jiné písemná dohoda o náhradě za zhodnocení pozemku ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb. ve

smlouvě o nájmu studny z 13. 5. 1995 i samotné uzavření nájemní smlouvy, jakož i fakt, že v průběhu cca 1 roku, kdy předmětná studna byla mimo provoz, bylo vodohospodářské dílo žalobce vzdálené od studny cca 0,5 km v činnosti bez jakéhokoliv omezení. Pokud by žalobce studnu považoval za součást nebo příslušenství vodohospodářského díla úpravny vody nebo samostatnou stavbu, nebyl by pozemek parc. č. 719/3 jako zastavěný oprávněným vydán. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se ztotožnil s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhl zamítnutí dovolání.

Nejvyšší soud jako soud dovolací podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnými osobami včas a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Dovolatelé nenamítali, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 OSŘ nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. a) a b) OSŘ], a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo. Proto dovolací soud dále přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rozsahu dovolateli uplatněného dovolacího důvodu, tj. nesprávného právního posouzení věci.

Nesprávným právním posouzením věci je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutkové zjištění). O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. že ze správných skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Odvolací soud postavil své rozhodnutí na právním závěru, že sporná studna, resp. vrt na pozemku parc. č. 719/3 je součástí vodohospodářského díla, sestávajícího z propojení vrtů, hydroforové stanice, vodovodního řadu v délce 1,5 km a vodovodní přípojky v délce 0,5 km, jehož vlastníkem je žalobce, zatímco dovolatelé považují tuto studnu za příslušenství pozemku parc. č. 719/3, tedy za samostatnou věc, neboť příslušenstvím mohou být jen samostatné věci.

Východiskem pro řešení problematiky součásti nebo příslušenství nemovitostí je pojetí či vymezení pojmu stavba. Pojem stavba v občanskoprávní oblasti je zapotřebí vykládat staticky, tedy jako jedinečný výsledek určité stavební činnosti. Nejvyšší soud v rozsudku z 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, publikovaném v Soudních rozhledech č. 12/1998, uvedl, že „z hlediska občanského práva je nutno stavbou rozumět výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). O stavbu ve smyslu občanskoprávním by nešlo tehdy, pokud by výsledkem stavební činnosti nebyla věc ve smyslu právním, nýbrž tento výsledek by se stal součástí jiné věci (pozemku, stavby) tak, že by k této věci podle její povahy náležel a nemohl by být oddělen, aniž by se tím věc znehodnotila“. Musí tedy jít o

takovou stavbu, s níž by mohlo být samostatně nakládáno, aniž by muselo být současně nakládáno s pozemkem, na něm je stavba umístěna. V oblasti občanskoprávních vztahů proto nelze pojem stavby vykládat podle správních – zpravidla stavebních – předpisů.

Odvolací soud při rozhodování vyšel chybně toliko z pojetí veřejnoprávního. V tomto pojetí by i jiná vodní díla – rybník či meliorační zařízení umístěná pod povrchem pozemku byla stavbou a tedy věcí, ale není tomu tak. Nejvyšší soud v rozsudku z 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 23, ročník 1999, dovodil, že „jestliže stavbu rybníka ve smyslu předpisů veřejného práva nelze oddělit od pozemku, který tvoří jeho dno a břehy, nemůže být rybník (tak, jak je chápán vodním právem) samostatnou věcí z hlediska práva soukromého, se kterou by mohlo být samostatně – odděleně od pozemků tvořících rybniční těleso – nakládáno. Rybník v tomto pojetí tedy není samostatným objektem občanskoprávních vztahů a nemůže tedy být stavbou ve smyslu občanského práva“. Podle nálezu Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl.ÚS 16/93, publikovaného ve svazku 1. Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod č. 25, meliorační zařízení, umístěná pod povrchem pozemku, nejsou stavbou ve smyslu § 120 odst. 2 ObčZ, nýbrž součástí pozemku dle § 120 odst. 1 ObčZ, poněvadž stavba není součásti pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou, nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.

Odvolací soud se v dané věci nezabýval ve světle uvedené judikatury prvotním problémem, zda předmětná studna či vrt je stavbou čili věcí ve smyslu občanskoprávním a zda tak může být předmětem občanskoprávních vztahů. Neřešil tedy pro výsledek sporu podstatnou otázku, zda by s danou studnou či vrtem mohlo být nakládáno, aniž by muselo být současně nakládáno s předmětným pozemkem. Tak by tomu mohlo být, pokud by studna (vrt) nebyla součástí jiné věci - vodohospodářského díla, ovšem pokud by ho bylo možno považovat za stavbu ve smyslu občanskoprávním, nikoliv z hlediska stavebních předpisů či vodohospodářských správních aktů. Mohlo by tomu být tak i v případě, že by nebyla součástí pozemku, na němž (v němž) je umístěna.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud věc neposoudil po právní stránce správně. Proto bylo napadené rozhodnutí zrušeno a věc byla odvolacímu soudu vrácena k dalšímu řízení (§243b odst. 1 a 2 OSŘ).

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí

- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat