17. 2. 2021

ID: 112587

Stavba vodovodu

Jestliže je stavba vodovodu či kanalizace v rozhodnutí soudu popsána odkazem na jinou listinu (geometrický plán apod.) je třeba ji učinit nedílnou součástí rozhodnutí. Pokud je taková stavba výjimečně individualizována odkazem na obsah správních rozhodnutí, z jejichž obsahu musí být i třetím osobám zjevné, kudy vede, nezbude, než i písemná vyhotovení těchto správních aktů učinit nedílnou součástí rozhodnutí, ke kterému budou též připojeny. Stavba vodovodu a kanalizace se stává předmětem vlastnického práva bez ohledu na to, zda již byla dokončena a je funkční, resp. zda je ve stavu těsně před dokončením. Musí však splňovat kritéria platná pro stavby obecně. Soud musí zvážit, zda dosud provedené stavební práce netvoří jen součást pozemku (např. provedené zemní práce), a zda položené prvky nejsou jen samostatnými movitými věcmi (např. nespojené potrubí). Pokud však práce pokročily natolik, že části vodovodu či kanalizace (např. potrubí) nelze již oddělit od sebe navzájem, případně od pozemku, aniž by došlo k jejich poškození anebo aniž by bylo třeba vyvinout mimořádné úsilí, půjde již zpravidla o stavbu – samostatný předmět věcněprávních vztahů.

V pochybnostech o tom, zda předmětem smlouvy mezi účastníky byla již stavba jako samostatná věc či nikoliv, je třeba vyjít ze zásady: „Základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy“ (nález Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03). K tomu je třeba přihlédnout tam, kde existuje objektivní nejistota o tom, zda stavba byla v určité době samostatným předmětem vlastnického práva.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 1238/2020-411 ze dne 27.10.2020)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně STAZ co, s. r. o., se sídlem v B., zastoupené Mgr. T.Š., advokátem se sídlem v P., proti žalované CHRYSBERON a. s., se sídlem v P., zastoupené Mgr. P.V., advokátem se sídlem v P., o určení vlastnického práva ke stavbě vodovodu a kanalizace, vedené u Okresního soudu v Berouně pod sp. zn. 4 C 46/2016, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 16. 10. 2019, č. j. 21 Co 333/2018-373, ve znění opravného usnesení ze dne 30. 1. 2020, č. j. 21 Co 333/2018-389, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 16. 10. 2019, č. j. 21 Co 333/2018-373, ve znění opravného usnesení ze dne 30. 1. 2020, č. j. 21 Co 333/2018-389, a rozsudek Okresního soudu v Berouně ze dne 7. 8. 2018, č. j. 4 C 46/2016-263, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Berouně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Berouně rozsudkem ze dne 7. 8. 2018, č. j. 4 C 46/2016-263, zamítl žalobu na určení, že žalobkyně „je vlastníkem vodovodu a splaškové kanalizace, pro kterou bylo dne 28. 5. 2012 vydáno Městským úřadem Beroun, odborem životního prostředí, pod č. j. MBE/222964/2012/ŽP-LiB, sp. zn. 4855/2012/ŽP, stavební povolení a kolaudační souhlas Městského úřadu Beroun, odboru životního prostředí č. j. MBE/57015/2013/ŽP-LiB, sp. zn. 11598/2013/ŽP ze dne 20. 11. 2013 a jež obsahuje jednotnou kanalizaci o celkové délce 256,6 m označenou - Kanalizační stoka A, materiál PP, profil 400 mm, délka 256,60 m, začátek - souřadnice XY - XY a - XY; a vodovod o celkové délce 192,6 m označený -Vodovodní řad - výměna eternitového potrubí, materiál PE, profil 110 mm, délka 192,6

m, začátek - souřadnice XY - XY a - XY, konec - souřadnice XY - XY a -XY, in eventum, že žalobkyně je podílovým spoluvlastníkem vodovodu a splaškové kanalizace, pro kterou bylo dne 28. 5. 2012 vydáno Městským úřadem Beroun, odborem životního prostředí, pod č. j. MBE/222964/2012/ŽP-LiB, sp. zn. 4855/2012/ŽP, stavební povolení a kolaudační souhlas Městského úřadu Beroun, odboru životního prostředí, č. j. MBE/57015/2013/ŽP-LiB, sp. zn. 11598/2013/ŽP ze dne 20. 11. 2013 a jež obsahuje jednotnou kanalizaci o celkové délce 256,6 označenou - Kanalizační stoka A, materiál PP, profil 400 mm, délka 256,60 m, začátek - souřadnice XY - XY a - XY; a vodovod o celkové délce 192,6m označený - Vodovodní řad - výměna eternitového potrubí, materiál PE, profil 110 mm, délka 192,6 m, začátek - souřadnice XY - XY a XY, konec - souřadnice XY - XY a - XY“ (výrok I). Dále rozhodl tak, že se určuje, že vlastníkem vodovodního díla – jednotné kanalizace – vedené pod názvem „XY“ pro kterou bylo dne 28. 5. 2012 vydáno Městským úřadem Beroun, odborem životního prostředí, pod č. j. MBE/222964/2012/ŽP-LiB, sp. zn. 4855/2012/ŽP, stavební povolení a kolaudační souhlas Městského úřadu Beroun, odboru životního prostředí č.j. MBE/57015/2013/ŽP-LiB, sp. zn. 11598/2013/ŽP ze dne 20. 11. 2013, a jež obsahuje jednotnou kanalizaci o celkové délce 256,6 m označenou - Kanalizační stoka A, materiál PP, profil 400 mm, délka 256,60m, začátek - souřadnice XY - XY a - XY, je žalovaná (výrok II). Rozhodl také o nákladech řízení (výrok III).

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 16. 10. 2019, č. j. 21 Co 333/2018-373, ve znění opravného usnesení ze dne 30. 1. 2020, č. j. 21 Co 333/2018-389, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Ve věci jde o spor o vlastnictví staveb vodovodu a kanalizace. Žalobkyně opírá své vlastnické právo o kupní smlouvu, kterou uzavřela 15. 2. 2016 s původním vlastníkem vodovodu a kanalizace, A. Š. Ten byl objednatelem stavby, kterou pro něj na základě smlouvy o dílo zhotovovala společnost AUTODOPRAVA CHALOUPECKÝ, s. r. o.

Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby a vzájemnou žalobou se domáhala určení, že je vlastnicí vodovodního díla – sporné kanalizace. Uvedla, že 23. 8. 2012 uzavřela s A. Š. smlouvu o převodu práv ze smlouvy o dílo, kterou uzavřel 27. 10. 2011 s AUTODOPRAVOU CHALOUPECKÝ s. r. o. o zhotovení mimo jiné sporné stavby vodovodu a kanalizace. Ke dni uzavření smlouvy, 23. 8. 2012, ještě nešlo o věci v právním smyslu; rozestavěná stavba nemohla být předmětem vlastnického práva. A. Š. se tak nikdy nestal vlastníkem vodovodu a kanalizace a nemohl vlastnické právo převést později na žalobkyni. Proto je neplatná i kupní smlouva uzavřená neprodleně po převodu práv a povinností ze smlouvy o dílo, 23. 8. 2012, kterou žalovaná prodala A. Š. id. 1/2 vodovodu a jednotné kanalizace. Žalovaná zřejmě vycházela z toho, že vlastnické právo nabyla originárně – výstavbou, a to až k okamžiku, kdy se vodovod a kanalizace staly stavbami způsobilými být předmětem vlastnického práva.

Žalobkyně ke smlouvě o převodu práv a povinností ze smlouvy o dílo, kterou uzavřel A. Š. se žalovanou 23. 8. 2012, uváděla, že nemohla vést k převodu vlastnického práva na žalovanou; stavby vodovodu a kanalizace v té době byly již způsobilým předmětem vlastnického práva (věcmi podle občanského práva), a převod práv a povinností ze smlouvy o dílo ke změně vlastníka nestačil. A. Š. tak nepřevedl na žalovanou vlastnictví k této stavbě, žalovaná se vlastnicí nestala, a tak mohl A. Š. později, 15. 2. 2016, převést vlastnické právo na žalobkyni.

Protože se žalovaná vlastnicí nestala, je neplatná i kupní smlouva, uzavřená rovněž 23. 8. 2012, kterou žalovaná prodala bezprostředně po uzavření smlouvy o převodu práv a povinností ze smlouvy o dílo A. Š. spoluvlastnický podíl id. ½ ke stavbě vodovodu a kanalizace.

Nicméně žalobkyně navrhla, aby soud pro případ, že dospěje k závěru o platnosti smlouvy z 23. 8. 2012 o prodeji spoluvlastnického podílu A. Š., určil, že žalobkyně je spoluvlastnicí id. ½ vodovodu a kanalizace etapa 2.

Z uvedeného se podává jádro sporu: Byly sporné stavby v době, kdy A. Š. převedl žalované práva a povinnosti ze smlouvy o dílo, již způsobilým předmětem vlastnického práva? Žalobkyně tvrdí, že tomu tak bylo, a tedy samotná smlouva o převodu práv a povinností ze smlouvy o dílo nemohla převést vlastnické právo. A. Š. tak mohl později stavby platně převést na žalovanou; žalovaná naopak toto tvrzení popírá, tvrdí, že rozestavěná stavba v tehdejším stadiu předmětem vlastnického práva nebyla a A. Š., který byl jejím stavebníkem, se nestal nikdy jejím vlastníkem a tak žalované platně postoupil právní postavení objednatele stavby a stavebníka; nemohl proto v roce 2016 vlastnické právo žalobkyni převádět.

Žalovaná dále k věci uváděla: Žalovaná a A. Š., kteří se tehdy považovali za spoluvlastníky, uzavřeli 23. 4. 2013 se společností Vodovody a kanalizace Beroun a. s. (dále jen „VAK Beroun a. s.“) dohodu o změně stavebníka, a to vodovodního řadu 2. etapa délka 192,6 m tak, že práva a povinnosti ze stavebního povolení z 28. 5. 2012 se předvádí na uvedenou společnost, která provede výstavbu a kolaudací se stane vlastníkem vodovodního řadu. Kolaudační souhlas ke stavbě vodovodu vydal Městský úřad Beroun 16. 7. 2013.

Odvolací soud shodně se soudem I. stupně posoudil vznik vlastnického práva k vodovodu a kanalizaci v souladu s přechodným ustanovením § 3028 odst. 2 věta za středníkem občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. („o. z.“), podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013 („obč. zák.“), neboť tyto byly vybudovány nejdříve koncem roku 2012 „a s větší pravděpodobností až v roce 2013“. Rovněž otázku platnosti jednotlivých smluv uzavřených mezi právním předchůdcem žalobkyně A. Š. a žalovanou posuzoval podle občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2013 a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013 („obch. zák.“), a to s ohledem na datum jejich uzavření.

Odvolací soud považoval za správný závěr soudu prvního stupně, že A. Š. a AUTODOPRAVA s. r. o. uzavřeli 27. 10. 2011 platnou dohodu o zhotovení díla ve smyslu § 536 obchodního zákoníku. Kupní smlouvou uzavřenou 23. 8. 2012 s A. Š. nabyla žalovaná do vlastnictví pozemky, na kterých byl předmětný vodovod a kanalizace budován. Tím nabyla vlastnictví i k příslušenství těchto pozemků (k tomu již nyní dovolací soud poznamenává, že z rozhodnutí odvolacího soudu se nepodává, že by sporné stavby měly být příslušenstvím pozemků ve smyslu § 121 odst. 1 obč. zák. Jen na okraj se tak poznamenává, že stavba není „bez dalšího“ příslušenstvím pozemku, na kterém se nachází). Rovněž smlouva, kterou jmenovaní uzavřeli 23. 8. 2012 o převodu práv a povinností ze smlouvy o zhotovení díla z 27. 10. 2011, je platným úkonem (šlo o nepojmenovanou smluvu podle § 269 obch. zák.).

Žalovaná se tedy 23. 8. 2012 stala vlastnicí pozemků, na kterých byly budovány vodovod a kanalizace a objednatelkou díla podle smlouvy o dílo z 27. 10. 2011. Přešlo tak na ni vlastnické právo k pozemkům a práva a povinnosti ze smlouvy o dílo.

Odvolací soud však shledal neplatnou kupní smlouvu z 23. 8. 2012, kterou žalovaná prodala A. Š. spoluvlastnické podíly id. ½ ke stavbě vodovodu a kanalizace zjevně proto, že ke dni uzavření smlouvy nešlo o způsobilé předměty vlastnického práva. Jmenovaný tak nemohl v roce 2016 převést na žalobkyni vlastnické právo k uvedeným stavbám, a to ani v rozsahu ideální poloviny.

K otázce, kdy se stavba stává způsobilým předmětem vlastnického práva, odvolací soud uvedl: „Stavba je takový výsledek stavební činnosti, jímž vznikne věc. Výsledek stavební činnosti se přitom podle judikatury považuje za věc tehdy, jestliže stavební práce pokročily natolik, že je rozeznatelný půdorys stavby a (nejde-li ovšem o stavbu podzemní) první nadzemní podlaží. Vznik stavby jako věci ve smyslu práva nelze spojovat jen s její stavební dokončeností. Postačí, jestliže je stavba vybudována minimálně do takového stadia, v němž je již nezaměnitelně individualizována. Nejde-li o některou ze speciálních staveb (např. stavbu podzemní), je možno vznik stavby klást do roviny s okamžikem, kdy je jednoznačně patrno řešení prvního nadzemního podlaží (srovnej rozhodnutí

Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdo 111/92)“. Vzápětí však odvolací soud dodal: „V projednávaném případě je třeba vycházet z toho, že stavba vodovodu a kanalizace je stavbou specifickou, většinou z velké části stavbou podzemní. Za věc ji lze považovat od doby, kdy je nezaměnitelně individualizována. Odvolací soud souhlasí se závěrem soudu I. stupně, že k takovéto individualizaci dojde až v okamžiku, kdy je zřejmé, jaký je její rozsah, kam až povede a kudy, apod. Za věc je takovou stavbu fakticky možné považovat až v době, kdy je připravena na napojení a zbývají udělat pouze dílčí úpravy, které již nezmění její rozsah ani směr“.

K projednávané věci odvolací soud uvedl, že stavba pokračovala až do listopadu 2013, kdy byla kolaudována kanalizace. Jak potvrdila společnost VAK Beroun, na stavbě vodovodu ještě v září 2012 dokončovala práci na některých částech vodovodního řadu tak, aby mohl být následně připojen vodovodními přípojkami k jednotlivým nemovitostem. To že stavba nebyla ještě dokončena, plyne i z toho, že A. Š. a žalovaná uzavřeli s VAK Beroun a. s. dne 9. 4. 2013 smlouvu o změně stavebníka ohledně vodovodního řadu, etapa 2; posledně uvedená společnost se tak stala stavebnicí a později i vlastnicí díla. Ostatně A. Š. také v kupní smlouvě uzavřené 23. 8. 2012 se žalovanou o prodeji pozemků prohlásil, že na těchto pozemcích žádné stavby nejsou. Také z uzavření dohody mezi A. Š. a žalovanou dne 23. 8. 2012 o převzetí práv a povinnosti z dohody o zhotovení díla z 27. 10. 2011 logicky vyplývá, že stavba nebyla dokončena, neboť kdyby tomu tak bylo, nemusela být taková smlouva uzavírána.

Odvolací soud uzavřel: „Z hlediska občansko-právního tedy vodovod a kanalizace ke dni uzavření této kupní smlouvy nebyly věcí v právním smyslu, nebyly tudíž způsobilé být předmětem citované kupní smlouvy. Z toho důvodu je tato kupní smlouva neplatná.

Spoluvlastnický podíl na pana Š. tak platně převeden nebyl, a jelikož se nestal jeho vlastníkem, nemohl jej ani převést na třetí osobu – žalobkyni. Rovněž kupní smlouva uzavřená mezi panem Š. a žalobkyní je tak neplatná, neboť prodávajícím byla osoba, která nebyla vlastníkem věci, šlo o nabytí od nevlastníka. Jelikož zhotovitel zhotovoval věc (původně stavbu vodovodu a kanalizace, po uzavření dohody o změně stavebníka již jen stavbu kanalizace) na pozemku objednatele, objednatel, tedy žalovaná, se stala po dokončení jejím vlastníkem“. Vlastníkem stavby vodovodu se stala podle odvolacího soudu společnost VAK Beroun, a. s.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Jeho přípustnost je podle ní dána tím, že odvolací soud se při řešení otázky hmotného práva odchýlil od judikatury dovolacího soudu. Jde o otázku, ve kterém okamžiku se vodovod a kanalizace, resp. jejich části, kterými jsou vodovodní řad a kanalizační stoka, stávají věcmi v právním smyslu.

Odvolací soud dospěl k závěru, že vodovod a kanalizace se stávají věcmi v právním smyslu teprve tehdy, když jsou dokončeny. To je stav, kdy nastane úplné ukončení stavebních prací na výstavbě a jsou připraveny k napojení na provozně související vodovod a kanalizaci. Ke vzniku stavby ve smyslu občanskoprávním se Nejvyšší soud vyjádřil v usnesení ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4330/2017. Odvolací soud sice shodně uvedl, že judikatura považuje výsledek stavební činnosti za věc tehdy, jestliže je rozeznatelný půdorys stavby a vznik stavby nelze spojovat s její stavební dokončeností. Postačí, jestliže je vybudována minimálně do takového stadia, v němž je nezaměnitelně individualizována. A k takové individualizaci dojde až v okamžiku, kdy je zřejmé, jaký je její rozsah, kam až povede a kudy apod. Vzápětí však odvolací soud uvedl, že za věc je takovou stavbu fakticky možno považovat až v době, kdy je připravena na napojení a zbývají pouze dílčí úpravy, které již nemění její rozsah ani směr.

Z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5235/2015, a usnesení Ústavního soudu ze dne 9. 5. 2018, sp. zn. II. ÚS 820/18, žalobkyně seznává, že „části kanalizace představují kanalizační stoky a části vodovodu přestavují kanalizační řady, jsou samostatnými věcmi v právním

smyslu.“ Žalobkyně má za to, že věci v právním smyslu při stavbě vodovodu a kanalizace jsou již jednotlivé vstupní komponenty, již samotným umístěním na k tomu určený pozemek bez spojení s jinými se stávají věcí objednatele, jestliže smlouva o dílo nestanoví něco jiného, např. jednotlivé části potrubí (trubky), které se teprve při následující montáži stávají součástí budovaného potrubí. I toto potrubí je rovněž samostatnou věcí v právním smyslu, které se pak v další fázi stavby stane vodovodním řadem nebo kanalizační stokou.

V daném případě byla uzavřena smlouva o dílo, když v té době účinné znění § 542 odst. 1 zákona č. 513/1993, obchodní zákoník („obch. zák.“), mluví o vlastnictví zhotovitele k dílu jako zhotovované věci, čili nedokončené věci, ale postupně vznikající v procesu provádění díla. Podle žalobkyně tak z tohoto zákona za použití závěrů vyplývajících z usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5337/2015 lze v daném případě dospět k závěru, že kanalizační stoka A, vybudovaná v rámci 2. etapy, tvoří jednu věc jako věc hlavní, a vodovodní řad – výměna eternitového potrubí v rámci stavby 2. etapa, ve své jednotě tvoří stavbu, která je předmětem určovací žaloby v této věci.

Žalobkyně má za to, že předložila dostatečné důkazy (zejména znalecký posudek), že na pozemcích ve vlastnictví objednatele a pozemcích, které k tomu opatřil, vznikla stavba vodovodu a kanalizace již před datem 23. 8. 2012 a stavby byly také věcmi v právním smyslu (předmětem vlastnického práva). Není rozhodné, zda byly zhotoveny v souladu se stavebním zákonem, zda bylo k nim vydáno stavební povolení a kolaudační souhlas. Předmět díla v daném případě nevzniká až způsobilostí sloužit účelu, k němuž je zhotoven, ale montáží díla pokročilou do fáze, kdy předmět díla splňuje znaky stavby jako věci. I kdyby na stavbě po 23. 8. 2012 byly prováděny jakékoliv nespecifikované práce, o kterých nebyl předložen žádný přesvědčivý důkaz, byly by tyto části již jen součástí věci hlavní podle § 120 odst. 1 obč. zák.. Jestliže A. Š. byl v době od 27. 10. 2011 do 23. 8. 2012 objednatelem vodovodu a kanalizace a do 23. 8. 2012 také vlastníkem, případně obstaravatelem pozemků, na kterých byla stavba prováděna, stal se vlastníkem stavby vodovodu a kanalizace, neboť jako věc vznikla již před 23. 8. 2012, a to i kdyby byla pravda, že nebyla zcela dokončena.

Dále žalobkyně uvádí, že rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení i další otázky hmotného práva, která nebyla dosud dovolacím soudem vyřešena. Jde o otázku, zda může být předmětem koupě spoluvlastnický podíl k předmětu díla, jakožto věci zhotovované v procesu provádění díla podle § 542 odst. 1 obch. zák.

I kdyby stavba nebyla funkční, ze všech důkazů navržených žalobkyní jednoznačně plyne, že existovala jako předmět zhotovovaného díla, tedy věc v právním smyslu. Pokud by smlouva o prodeji spoluvlastnického podílu k vodovodu a kanalizaci byla neplatná, pak žalovaná měla vrátit A. Š. kupní cenu, což dosud neučinila. Dokončovací práce žalované nepředstavují činnost zakládající stavbu jako věc v právním smyslu. Na tom nic nemění dohoda o změně stavebníka uzavřená dne 9. 4. 2013, ani prohlášení A. Š. v kupní smlouvě o prodeji pozemků, že na pozemcích (rozuměno na povrchu) nejsou žádné stavby. Jediný důvod neplatnosti kupní smlouvy o prodeji podílu by byl, že nebyla vlastnicí stavby, to však nikoli proto, že nešlo o věc v právním smyslu, ale že vlastnictví ke stavbě nikdy nenabyla. Za takový nabývací titul nelze považovat dohodu o převodu práv a povinností ze smlouvy o dílo, neboť k tomuto datu již stavba existovala. Při preferenci závěru o platnosti smlouvy je také třeba přihlížet k tomu, že rozdělovala vlastnictví mezi smluvní strany na podíly o stejných velikostech. Tak původně uvažoval i soud prvního stupně při prvním jednání.

Odvolací soud se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe, neboť nerespektoval zásady priority vedoucí k posuzování smluv jako spíše platných než neplatných, když v daném případě účastníci smlouvy sami v době, kdy ještě mezi ním nebyly žádné spory, skutečnost existence vodovodu a kanalizace potvrdili.

Žalobkyně závěrem uvádí: „Za výše uvedeného napadeného nesprávného právního posouzení

odvolacího soudu je dána potřeba opětovného posouzení, zda A. Š. originárně nabyl vlastnictví ke stavbě vodovodu a kanalizace a ve svém vlastnickém právu setrval až do okamžiku jeho převodu kupní smlouvou ze dne 15. 2. 2016 na žalobkyni, nebo zda se A. Š. a žalovaná stali spoluvlastníky této stavby na základě ujednání jimi uzavřené kupní smlouvy ze dne 23. 8. 2012 a pokud ano, zda lze posoudit v rozsahu převodu spoluvlastnického podílu A. Š. jako platnou kupní smlouvu ze dne 15. 2. 2016 uzavřenou mezi A. Š. a žalobkyní, přestože v jejím výslovném ujednání není vyjádřen rozsah převáděného vlastnického práva ke stavbě vodovodu a kanalizace, která je v této smlouvě označena shodně jako v bodě I tohoto dovolání“.

Žalobkyně navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné. Přípustnost dovolání zakládá to, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, a to otázky, kdy se stavba vodovodu nebo kanalizace stává předmětem vlastnického práva. Dovolatelka má sice za to, že při posouzení této otázky se odvolací soud odchýlil od ustálení rozhodovací praxe dovolacího soudu, nicméně uvádí jen obecná rozhodnutí, ze kterých řešení této konkrétní otázky přímo nevyplývá.

K otázce, kdy se stavba vodovodu či kanalizace stává podzemní stavbou, a tudíž i samostatnou věcí podle soukromého práva:

Odvolací soud v této věci vychází z toho, že A. Š. jako stavebník se nikdy nestal vlastníkem vodovodu a kanalizace, protože 23. 8. 2012, kdy postoupil práva a povinnosti ze smlouvy o dílo žalované, tyto stavby ještě nebyly způsobilým předmětem vlastnického práva, a v době, kdy byly dokončeny (staly se věcí) již nebyl účastníkem smlouvy o dílo; proto mu žalovaná tentýž den nemohla platně převést vlastnické právo k id. ½ a on nemohl vlastnické právo, a to ani k id. ½ staveb, nabýt a převést později na žalobkyni. Je tedy třeba řešit otázku, kdy se takové stavby (jako stavby, ne jen jako jejich jednotlivé komponenty) stávaly v režimu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. samostatnou věcí a předmětem vlastnického práva.

Vodovodní řad je samostatnou stavbou, věcí ve smyslu občanského práva (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2009, sp. zn. 22 Cdo 944/2007) stejně jako kanalizace (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2008, sp. zn. 33 Odo 897/2006); jde o stavby podzemní, které nejsou součástí pozemku (nyní viz též § 509 o. z.).

Judikatura je ustálena v tom, že stavba jako samostatná věc vzniká v okamžiku, v němž je vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrno alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000). Je nerozhodné, že ještě nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí, neboť vznik stavby není totožný s její stavební dokončeností (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 58/2009). Do té doby je „stavba“ v režimu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. jen součástí pozemku (je-li spojena se zemí pevným základem) a nemůže být např. samostatně převáděna.

Uvedená judikatura dopadá převážně na budovy, nikoliv na všechny stavby. „Posouzení toho, zda

určitý výsledek stavební činnosti je již stavbou jako předmětem občanskoprávních vztahů, resp. zda došlo k zániku původní stavby, je věcí právní úvahy soudu, přičemž tato úvaha vychází se skutkových zjištění učiněných v řízení. Dovolací soud pak může úvahu odvolacího soudu zpochybnit, jen je-li zjevně nepřiměřená“ (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1506/2008).

I když uvedená rozhodnutí přímo neřeší otázku, kdy se vodovod a kanalizace v průběhu jejich výstavby stávají stavbou jako samostatnou věcí, vyplývá z nich závěr, že ani stavební dokončenost, ani způsobilost plnit funkci stavby není kritériem pro posouzení, zda o samostatnou věc již jde či nikoliv. Od stavu, kdy je „již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrno alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží“ do dokončení stavby způsobilé k užívání je např. v průběhu stavby mnohopodlažní budovy velmi daleko, přesto již o věc – předmět vlastnického práva podle judikatury jde.

Dalším obecným závěrem je, že soud má při zvažování této otázky prostor pro samostatnou úvahu, která musí brát do úvahy potřeby právní a hospodářské praxe. Tak potřeba převést rozestavěnou stavbu vodovodu a kanalizace na jiného může vzniknout nejen v případě, že tuto stavbu provádí třetí osoba (tak tomu bylo v dané věci), a lze tak uvažovat o postoupení práv a povinností ze smlouvy o dílo, ale i v případě, že stavebník zřizuje tuto stavbu sám a pro sebe, a později se rozhodne převést ji na jiného.

Dovolací soud nesdílí právní názor odvolacího soudu, že stavbu vodovodu a kanalizace lze za „věc“, předmět vlastnického práva, „považovat až v době, kdy je připravena na napojení a zbývají udělat pouze dílčí úpravy, které již nezmění její rozsah ani směr“ (bod 24 rozsudku odvolacího soudu), resp. se stává předmětem vlastnického práva jako podzemní stavba v době, kdy byla dokončena (bod 25 tamtéž).

Naproti tomu je třeba souhlasit se závěrem odvolacího soudu, že takovou stavbu lze považovat za věc od doby, kdy je nezaměnitelně individualizována (bod č. 24 tamtéž); je tomu tak ostatně již proto, že bez individualizace by nemohla být předmětem smlouvy, smlouva by nebyla určitá. Nejvyšší soud opakovaně uvedl, že individualizace nemovitosti musí být v obligatorně písemném právním úkonu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou jeho předmětem. Toho lze u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí dosáhnout uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž nemovitosti leží. Nemovitosti takto nezapsané musí být popsány natolik určitě, aby i třetím osobám muselo být zřejmé, o jaké budovy jde (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001).

Individualizace vodovodu a kanalizace v právním jednání je ovšem – bez ohledu na stavební dokončenost – možná především pomocí geometrického plánu, resp. popisem stavby a uvedením parcel, na kterých leží (k tomu viz obdobně to, co Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 1481/2019 uvedl k individualizaci elektrické přípojky). Rozhodný je její stav v době převodu; není tedy nutné, aby celý budoucí rozsah a průběh stavby bylo již v terénu vidět. Ostatně předmětem převodu vlastnického práva je věc existující, nikoliv její část, která má v budoucnu vzniknout (přirůst ke stavbě).

Jestliže je stavba vodovodu či kanalizace v rozhodnutí soudu popsána odkazem na jinou listinu (geometrický plán apod.) je třeba ji učinit nedílnou součástí rozhodnutí. Pokud je taková stavba výjimečně individualizována odkazem na obsah správních rozhodnutí, z jejichž obsahu musí být i třetím osobám zjevné, kudy vede, nezbude, než i písemná vyhotovení těchto správních aktů učinit nedílnou součástí rozhodnutí, ke kterému budou též připojeny.

Stavba vodovodu a kanalizace se tak stává předmětem vlastnického práva bez ohledu na to, zda již byla dokončena a je funkční, resp. zda je ve stavu těsně před dokončením. Musí však splňovat kritéria platná pro stavby obecně. Dovolací soud zde odkazuje na to, co se k věci uvádí v díle: Melzer, F., Tégl, P.: Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek III. Praha: Leges, 2014, s. 262 a násl., který vymezuje pojem „stavba“. Musí jít o výsledek stavební činnosti člověka a mít materiální podstatu; stavba je „samostatná masa materiálu odlišného od okolního pozemku“. Stavba musí být vymezitelná vůči okolnímu pozemku. Nestačí tedy, že byly již např. provedeny všechny potřebné výkopové práce, je třeba, aby byl v nikoliv zanedbatelné míře proveden i vodovodní řad, kanalizační stoka a popřípadě i jejich součásti (k těm viz § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). Stavba má samostatnou hospodářskou funkci (oproti pozemku) a vyznačuje se kompaktností materiálu. Jak autoři komentáře zmíněného výše uvádějí, některé z těchto znaků mohou být v konkrétním případě zastoupeny ve větší míře na úkor jiných.

Soud musí zvážit, zda dosud provedené stavební práce netvoří jen součást pozemku (např. provedené zemní práce), a zda položené prvky nejsou jen samostatnými movitými věcmi (např. nespojené potrubí). Pokud však práce pokročily natolik, že části vodovodu či kanalizace (např. potrubí) nelze již oddělit sebe navzájem, případně od pozemku, aniž by došlo k jejich poškození anebo aniž by bylo třeba vyvinout mimořádné úsilí, půjde již zpravidla o stavbu – samostatný předmět věcněprávních vztahů.

V pochybnostech o tom, zda předmětem smlouvy mezi účastníky byla již stavba jako samostatná věc či nikoliv, je třeba vyjít ze zásady: „Základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy“ (nález Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03). K tomu je třeba přihlédnout tam, kde existuje objektivní nejistota o tom, zda stavba byla v určité době samostatným předmětem vlastnického práva.

Jestliže soud v nalézacím řízení vezme do úvahy uvedená kritéria a dospěje k určitému závěru, pak dovolací soud pak může jeho úvahu zpochybnit, jen je-li zjevně nepřiměřená.

V této věci odvolací soud při zvážení, zda stavba vodovodu a kanalizace dospěla do stadia, kdy se staly samostatným předmětem vlastnického práva a podzemní stavbou, vyšel z kritéria dokončenosti stavby tak, že stavbu vodovodu a kanalizace lze za „věc“ „považovat až v době, kdy je připravena na napojení a zbývají udělat pouze dílčí úpravy, které již nezmění její rozsah ani směr“; jeho úvaha je zjevně nepřiměřená a rozhodnutí pominulo rozhodná kritéria; spočívá tak na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

K otázce, zda může být předmětem koupě spoluvlastnický podíl k předmětu díla – věci zhotovované „v procesu provádění díla podle § 542 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník“.

Dovolatelka sice uvedenou právní otázku jako důvod přípustnosti dovolání vymezuje, ale žádnou další argumentaci k ní neuvádí; vzápětí pokračuje v odůvodňování tvrzení, že sporná stavba byla již způsobilým předmětem převodu vlastnického práva. Již proto nemůže takto položená otázka založit přípustnost dovolání.

Dovolací soud navíc opakovaně uvedl: „Přestože v odvolacím řízení je možné rozsudek soudu prvního stupně přezkoumat i z důvodů neuplatněných v odvolání, samotná skutečnost, že odvolací soud se nezabýval otázkou v odvolání neuplatněnou, o jejíž posouzení navíc soud prvního stupně rozhodnutí neopřel, nezakládá dovolací důvod spočívající v nesprávném právním posouzení věci“ (viz např.

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1480/2014). O to jde i v této věci; uvedenou otázku tak nelze podrobit přezkumu.

Dovolatelka tuto otázku pokládá za dosud v judikatuře neřešenou; viz však rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2016, sen. zn. 29 ICdo 42/2015, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 33/2017.

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, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)