29. 4. 2009

ID: 56134

Určení vlastnictví

Právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti může mít i osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník, bylo-li její nabyté právo k nemovitosti kvalifikovaně zpochybňováno.

(Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 23 Cdo 5064/2008, ze dne 18.2.2009 a rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 655/2001, ze dne 4.9.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce J. S., zastoupeného JUDr. J. N., advokátem, proti žalovaným 1) A. M., a 2) L. M., o určení existence vlastnického práva, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 53 C 218/2006, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. června 2008, č.j. 28 Co 147/2008-146, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. června 2008, č.j. 28 Co 147/2008-146, se zrušuje a věc se vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 rozsudkem ze dne 29.1.2008, č.j. 53 C 218/2006-94, zamítl žalobu na určení, že žalobce je vlastníkem budov postavených na pozemku parc. č., které jsou jako rozestavěné stavby na uvedených pozemcích v katastrálním území K., LV č., katastrální úřad pro h. m. P., katastrální pracoviště P.; zároveň rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud vyšel ze zjištění, že žalobce, jako zhotovitel, uzavřel s žalovanými, jako objednateli, dne 6.9.2004 smlouvu o dílo, jejímž předmětem byla stavba rodinného domu. Ve smlouvě si smluvní strany sjednaly, že vlastnické právo ke zhotovované věci přechází na objednatele zaplacením dohodnuté ceny díla a předání a převzetí díla následuje neprodleně po jeho dokončení. K zaplacení ceny díla nedošlo. V katastru nemovitostí bylo v době rozhodování soudu vloženo vlastnické právo žalovaných k rozestavěným stavbám na pozemku parc. č., katastrální území K., na LV č., katastrální úřad pro hl. m. P., katastrální pracoviště P.

Obvodní soud pro Prahu 9 dospěl k závěru, že smluvní ujednání výhrady vlastnického práva v předmětné smlouvě o dílo je neplatné, neboť v daném případě se jedná o stavby na pozemcích objednatelů, proto jsou objednatelé (žalovaní) podle § 651 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“) vlastníky stavby na těchto pozemcích. Dohodu o výhradě vlastnictví, jak je uvedena ve smlouvě o dílo ve prospěch zhotovitele, považoval soud za ujednání, které zhoršilo postavení žalovaných, jako spotřebitelů, je v jejich neprospěch, což ve smyslu § 55 odst. l obč. zák. způsobuje absolutní neplatnost tohoto ujednání. Požadavek žalobce na určení vlastnictví k předmětným nemovitostem proto zamítl.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 30. června 2008, č.j. 28 Co 147/2008-146, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

V průběhu odvolacího řízení žalobce upřesnil žalobní petit tak, že je vlastníkem budovy (rodinného domu) č.p., část obce K., postavené na pozemku par. č. k.ú. K. a budovy (garáže) postavené na pozemku par. č., k.ú. K., jejichž užívání bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím, a které jsou zapsány jako rozestavěné stavby na pozemku parc. č., katastrální území K., na LV, katastrální úřad pro h. m. P., katastrální pracoviště P.

Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně o zamítnutí žaloby, ale z jiných důvodů. Dohodu o výhradě vlastnictví, jak byla sjednána v předmětné smlouvě o dílo, považoval za platně sjednanou, neboť účastníci si mohli tuto smlouvu podřídit dohodou obchodnímu zákoníku, což také učinili, a ve smyslu § 542 odst. 1 obchodního zákoníku (dále jen „obch. zák.“) platí, že pokud zhotovitel zhotovuje věc u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, objednatel nese nebezpečí škody na zhotovované věci a je jejím vlastníkem, avšak jen jestliže smlouva nestanoví něco jiného. V daném případě účastníci využili možnosti zákona a stanovili si přechod vlastnictví na objednatele odlišně.

Odvolací soud dospěl k závěru, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na požadovaném určení ve smyslu § 80 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), neboť předmětem smlouvy o dílo byla pouze výstavba vrchní stavby rodinného domu s obytným podkrovím podle projektové dokumentace a nebyla výslovně uvedena i výstavba garáže. Konstatoval, že žalobce dílo zcela nedokončil, dílo dokončili žalovaní vlastními silami, uvedené nemovitosti žalobce nezhotovil, a proto se podle odvolacího soudu nemůže domáhat, aby byl určen vlastníkem popsaných budov.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, které považuje za přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a důvodné pro nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., a rovněž podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. s tím, že řízení je postiženo vadou, která vedla k nesprávnému rozhodnutí ve věci. Rovněž uplatnil dovolací důvod daný ustanovením § 241a odst. 3 o. s. ř., majíc za to, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Nesprávné skutkové zjištění spatřuje v závěru, že předmětem smlouvy o dílo byla toliko výstavba vrchní stavby rodinného domu s obytným podkrovím. Dovolatel odkazuje na další důkazy, z nichž vyplývá, že předmětem výstavby rodinného domu byla i garáž. Nesouhlasí ani se skutkovým závěrem o nedokončení díla žalobcem a poukazuje na stavební deník, z jehož zápisů vyplývá dokončení díla dne 19.2.2005.

Vadu řízení spatřuje dovolatel v nedostatečném poučení žalobce podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. o možnosti doplnění tvrzení a doložení důkazů k prokázání předmětu smlouvy o dílo.

Za nesprávný považuje právní závěr odvolacího soudu, že se nemůže úspěšně domáhat práva na určení vlastnictví k určeným nemovitostem.

Dovolatel navrhl, aby Nejvyšší soud České republiky rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

K dovolání žalobce se vyjádřila první žalovaná. Navrhla dovolání zamítnout, neboť považuje rozhodnutí odvolacího soudu za správné.

Nejvyšší soud České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“), jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř., po zjištění, že dovolání bylo podáno včas a osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupenou advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. Byť odvolací soud rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně o zamítnutí žaloby, je jeho rozsudek po obsahové stránce měnícím rozsudkem. Na rozdíl od soudu prvního stupně, který se věcí o určení vlastnictví zabýval z hlediska posouzení platnosti smlouvy o dílo a nezabýval se naléhavým právním zájmem na určení ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř., dospěl odvolací soudu k závěru, že žalobce nemá na požadovaném určení naléhavý právní zájem (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.8.2003, sp. zn. 29 Odo 224/2001). Dovolání se opírá o

způsobilé dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř.

Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. lze rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání.

Dovolatelem uplatněným nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy).

Domáhá-li se žalobce, jako zhotovitel díla podle smlouvy o dílo uzavřené dne 6.9.2004 s žalovanými, jako objednateli, určení, že je vlastníkem konkretizovaných nemovitostí, které zhotovoval, je třeba posuzovat věc podle § 80 písm. c) o. s. ř., podle něhož se žalobce může domáhat, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Odvolací soud v posuzované věci dospěl k závěru, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na požadovaném určení vlastnictví ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř., byla-li předmětem smlouvy o dílo pouze výstavba vrchní stavby rodinného domu s obytným podkrovím podle projektové dokumentace, a výslovně nebyla uvedena i výstavba garáže.

Dovolací soud je nucen konstatovat, že při posouzení naléhavého právního zájmu odvolací soud nepostupoval v dané věci v souladu s dosavadní judikaturou. Nejvyšší soud se obdobnou věcí zabýval v rozhodnutí ze dne 31.7.2000, sp. zn. 29 Cdo 221/2000, a to otázkou vlastnického práva ke zhotovované věci. Nejvyšší soud nemá ani nyní důvod měnit nic na stanovisku, že na určení vlastnického práva ke zhotovované věci je dán naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř.

V dané souvislosti je případné upozornit i na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 655/2001, publikovaný v Souboru rozhodnutí NS č. C 1413, v němž Nejvyšší soud judikoval, že právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti může mít i osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník, bylo-li její nabyté právo k nemovitosti kvalifikovaně zpochybňováno. V dané věci z obsahu spisu vyplývá, že žalovaní v soudním řízení zpochybňují žalobcovo vlastnické právo k nemovitostem, které měl získat podle mezi účastníky uzavřené smlouvy o dílo a kdy tyto nemovitosti jsou jako majetek žalovaných zapsány v katastru nemovitostí. Je namístě tedy dovodit, že žalobce má naléhavý právní zájem podle § 80 písm. c) o. s. ř. na určení jeho vlastnictví [srov. dále i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.2.2001, sp. zn. 22 Cdo 1848/2000, podle něhož naléhavý právní zájem ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. je dán již existencí rozporu ve vlastnictví předmětných nemovitostí podle stavu vyplývajícího ze zápisů v katastru nemovitostí a podle stavu, který zde je v důsledku smlouvy uzavřené mezi účastníky].

Nejvyšší soud proto dospěl k závěru, že dovolací důvod vycházející z argumentu nesprávného právního posouzení věci – naléhavého právního zájmu žalobce na určení vlastnictví v petitu označených budov - byl dovolatelem namítán důvodně.

Bylo bezpředmětné se zabývat dalším uplatněným dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř., jímž dovolatel poukázal na vady řízení, je-li napadené rozhodnutí právně nesprávné.

Nebylo-li tedy možno dospět k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné, dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 o. s. ř. zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o. s. ř.).

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

Další články:

- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- 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