

# Vlastnické právo ke stavbě, zřízené více osobami

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“. Stavebníkem je osoba, která se fakticky podílí na zřízení stavby, není-li z dohody nebo z okolností zřejmé, že tato osoba jen pomáhá jinému (např. řemeslník, sousedská či rodinná výpomoc).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2473/2006, ze dne 26.9.2007 ve spojení s rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1174/2001 ze dne 5. 11. 2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. F., zastoupeného advokátkou, proti žalované L. K., zastoupené JUDr. K. K., advokátem, o určení vlastnictví k domu, vedené u Okresního soudu v Mladé Boleslavi pod sp. zn. 18 C 20/2005, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. března 2006, č. j. 26 Co 44/2006-122, tak, že dovolání se zamítá, pokud směřuje do části výroku rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. března 2006, č. j. 26 Co 44/2006-122, kterou byl změněn rozsudek Okresního soudu v Mladé Boleslavi ze dne 11. listopadu 2005, č. j. 18 C 20/2005-89, ve výroku pod bodem I. tak, že žaloba se zamítá. Ve zbývajících částech se dovolání odmítá.

## Z odůvodnění:

Okresní soud v Mladé Boleslavi („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 11. listopadu 2005, č. j. 18 C 20/2005-89, výrokem pod bodem I určil, „že žalobce je vlastníkem ideální 1/2 domu č. p. 3 postaveného na stavební parcele č. 70 v katastrálním území D.“, výrokem pod bodem II. rozhodl, že se žaloba „v části, ve které se žalobce domáhá, aby byl určen vlastníkem zbývajících 1/2 domu specifikovaného ve výroku I. tohoto rozsudku, zamítá“, a výroky pod body III., IV. a V. rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že účastníci řízení jsou bývalí manželé; manželství, uzavřené 20. 1. 2001, bylo rozvedeno 21. 4. 2004. Od roku 1998 spolu udržovali známost a v této době se dohodli, že si nejprve obstarají společné bydlení a teprve poté uzavřou sňatek. Zahájení stavby rodinného domku čp. 3 v tamním katastrálním území, postaveného na stavební parcele č. 70, nacházející se v podílovém spoluvlastnictví žalobce a jeho sestry, spadá do období před uzavřením sňatku. Projektovou dokumentaci vypracoval Z. K., který uvedl na dokumentaci jako investory žalobce i žalovanou; oba mu podepsali prohlášení o výkonu stavebního dohledu. Ve stavebním řízení však jako stavebník vystupoval toliko žalobce. Finanční prostředky na stavbu vynaložili oba účastníci a oba se na stavbě přímo podíleli. Stavba započala v září 1999 a ke konci roku 1999 byl dům zastřešen. V dubnu 2000 nechala žalovaná k domu vypracovat dokumentaci vodovodní přípojky, na níž jsou jako investoři uvedeni oba účastníci. Po dokončení stavby a uzavření sňatku účastníci podepsali prohlášení určené katastrálnímu úřadu a v jeho textu uvedli, že dům postavili ze společně vložených prostředků. Soud prvního stupně shrnul, že přímými důkazy nebylo prokázáno, že by účastníci uzavřeli dohodu o společné výstavbě domu, avšak tento závěr vyplývá z důkazů nepřímých, které podrobně specifikoval. Skutkový stav posoudil podle § 132, § 136, § 137 odst. 2 občanského zákoníku („ObčZ“) a rozhodnutí bývalého Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdo 111/92. Konstatoval, že stavba domu vznikla jako samostatná věc v právním smyslu na konci roku 1999, tedy před uzavřením manželství účastníků. Účastníci dohodou o společné výstavbě domu, která nemusela být uzavřena písemně, založili s účinky k okamžiku vzniku domu rovnodílné podílové spoluvlastnictví.

S ohledem na tento závěr určil, že žalobce je podílovým spoluvlastníkem domu s podílem toliko 1/2 a jeho návrh na určení vlastnictví k druhé polovině domu zamítl.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 22. března 2006, č. j. 26 Co 44/2006-122, změnil rozsudek soudu prvního stupně „ve věcných výrocích I. a II. tak, že se zamítá žaloba na určení, že žalobce je výlučným vlastníkem domu č. p. 3 – objekt bydlení, v části obce D., na pozemku st. p. č. 70 o výměře 135 m<sup>2</sup>, katastrální území D., obec Ch.“. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud po podrobné analýze závěrů, k nimž ve věci dospěl soud prvního stupně a konstantní judikatury (rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 95/92, Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1305/96, 3 Cdon 1312/96, 22 Cdo 2534/2000, 22 Cdo 1174/2001, 22 Cdo 820/2003, 22 Cdo 349/2004, 22 Cdo 2615/2004, 22 Cdo 2062/2005, dále R 16/1983, R 155/1953, R 47/1964, či R 65/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 336/96) uvedl, že soud prvního stupně z hlediska učiněných skutkových i právních závěrů rozhodl věcně správně. Pouze s ohledem na to, že soud prvního stupně namísto požadovaného určení výlučného vlastnictví žalobce určil jeho podílové spoluvlastnické právo, čímž podle názoru odvolacího soudu porušil zásadu vázanosti soudu žalobním návrhem, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu na určení výlučného vlastnického práva žalobce k předmětnému domu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) a c) občanského soudního řádu („OSŘ“). Zásadní právní význam rozhodnutí odvolacího soudu spatřuje v tom, že odvolacím a dovolacím soudem je věc rozhodována odlišně a je řešena v rozporu s hmotným právem. V této souvislosti poukazuje na rozhodnutí R 16/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 336/96 a na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdo 111/92. Uvádí, že první a třetí z uvedených rozhodnutí stanoví dohodu jako podmínku vzniku spoluvlastnictví, zatímco druhé rozhodnutí dovozuje možnost vzniku spoluvlastnictví i při absenci dohody. V rozhodnutí odvolacího soudu dovolatel spatřuje i rozpor s hmotným právem a v tomto směru odkazuje na odůvodnění rozsudku odvolacího soudu na str. 7. Skutečnost, že rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na nesprávném právním posouzení věci dovolatel spatřuje v tom, že z žádného z provedených důkazů nelze usoudit na výslovnou dohodu o vlastnictví, která je podmínkou vzniku spoluvlastnictví. Nelze dovodit ani to, že by byly splněny podmínky předpokládané citovaným nálezem Ústavního soudu. V dalším dovolatel odkazuje na svoje odvolání a podání učiněná před soudem prvního stupně. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil jak rozsudek odvolacího soudu, tak rozsudek soudu prvního stupně a aby věc vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl; jeho rozsudek je tak zčásti rozhodnutím měnicím, zčásti potvrzujícím. Dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ, pokud směřuje proti výroku rozsudku odvolacího soudu, kterým byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, že žaloba byla zamítnuta i v té části, ve které jí soud prvního stupně, který považoval žalobní nárok za dělitelný, vyhověl. Nejvyšší soud po zjištění, 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 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí v této části z hlediska výtek uplatněných v dovolání přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné. Ve zbývajících částech není dovolání přípustné.

Odvolací soud při posuzování vzniku správně vyšel z právního názoru týkajícího se vlastnického práva ke stavbě zřízené více osobami, vysloveného dovolacím soudem v rozsudku ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001, publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod č. C 1536 a v Soudních rozhledech č. 2/2003. Dovolací soud uvedl: „1. 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. 2. 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“. Stavebníkem je osoba, která se fakticky podílí na zřízení stavby, není-li z dohody nebo z okolností zřejmé, že tato osoba jen pomáhá jinému (např. řemeslník, sousedská či rodinná výpomoc). Posouzení, zda jde o takový případ, záleží na provedených důkazech a na jejich hodnocení soudem.

V dané věci je zřejmé, že stavbu prováděli oba účastníci společně, přičemž z provedených důkazů nevyplývá, že mělo jít o stavbu jen ve vlastnictví žalobce, a že by ze strany žalované mělo jít o pouhou přátelskou či rodinnou

výpomoc. Za této situace je rozhodnutí odvolacího soudu z hlediska dovolacích výtek správné. Dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ tedy v posuzované věci není dán. Vady řízení uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ, jakož i jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 2 OSŘ). V části, ve které je rozsudek odvolacího soudu rozhodnutím potvrzujícím, je dovolání nepřijatelné; v úvahu by přicházela jedině přípustnost podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, ta však není dána, neboť rozhodnutí je i v této části v souladu s judikaturou dovolacího soudu. Vzhledem k tomu, že dovolání není přípustné, dovolací soud je podle § 243b odst. 5 věty první a § 218 písm. c) OSŘ v tomto rozsahu odmítl.

© 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)