6. 5. 2003

ID: 21640

Vlastnictví k nově zhotovené věci

Vlastnictví k nově zhotovené věci nabývá originárně ten, kdo věc vytvořil. Jde-li o stavbu, nabývá k ní takto vlastnictví stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe. Není rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení....

Vlastnictví k nově zhotovené věci nabývá originárně ten, kdo věc vytvořil. Jde-li o stavbu, nabývá k ní takto vlastnictví stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe. 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 (příp. s přihlédnutím k dalším zjištěným skutečnostem) zřejmé, že účastníci dohody chtěli založit spoluvlastnický vztah. Není třeba, aby se účastníci dohodli o výši podílů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1174/2001, ze dne 5.11.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: A) H. Z. a B) J. Z., zastoupených advokátkou, proti žalovaným: 1) V. Z. a 2) E. Z., zastoupeným advokátkou, o určení vlastnictví k hospodářské budově, vedené u Okresního soudu ve Frýdku - Místku pod sp. zn. 16 C 14/2000, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 16. listopadu 2000, č. j. 9 Co 902/2000-56, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Frýdku - Místku (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 22. června 2000, č. j. 16 C 14/2000-29, zamítl „návrh na určení, že navrhovatelé ad a), b) jsou spoluvlastníky, respektive mají ve společném jmění manželů spoluvlastnický podíl k ideální polovině nemovitostí postavených na pozemku parc. st. čís. 185/2 v k. ú. T., obec T., zapsaných na LV 75, a to zemědělské hospodářské budově“.

Soud prvního stupně vyšel ze skutkového zjištění, že žalovaná 1) je vlastnicí pozemkové parcely č. 185/2 v daném katastrálním území, zastavěné novou hospodářskou budovou. Starou hospodářskou budovu nacházející se na této parcele všichni účastníci řízení po dohodě z let 1983 - 1984 společně zbourali a na jejím místě společně vybudovali novou budovu, aniž by se předem dohodli, kdo bude jejím vlastníkem. Dohodli se toliko o jejím budoucím společném užívání. Stavební a kolaudační rozhodnutí bylo vydáno první žalované. Budovu užívali společně. Elektrická energie byla do budovy zavedena z domku žalobců, kteří náklady s tím spojené uhradili, ostatní náklady spojené s jejím provozem včetně daně z nemovitostí hradili žalovaní. Soud prvního stupně proto s odkazem na § 136 odst. 1 a § 137 odst. 1 a 2 občanského zákoníku (dále „ObčZ“) a proto, že nebyla uzavřena dohoda účastníků o tom, že stavba bude v jejich spoluvlastnictví, žalobu zamítl.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 16. listopadu 2000, č. j. 9 Co 902/2000-56, změnil rozsudek soudu prvního stupně a určil, „že zemědělská hospodářská budova postavená na pozemku parc. č. 185/2 v obci T. a katastrální území T., zapsaná na LV č. 75, je z jedné poloviny ve společném jmění manželů navrhovatelů“, a rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a z výpovědí účastníků v odvolacím řízení. Konstatoval, že vlastníkem nově vzniklé, resp. vytvořené stavby je její stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy osoba, která měla v úmyslu stavbu nabýt do svého vlastnictví. Stavebník v tomto smyslu nemusí být totožný se stavebníkem ve smyslu správního práva, resp. s účastníkem stavebního řízení (R 36/1974 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Je-li stavebníků v občanskoprávním smyslu více, stává se takto vzniklá stavba předmětem jejich spoluvlastnictví (R 29/1989 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Dohoda o tom nemusí být písemná. Jde o vytvoření nové věci od počátku a jejím obsahem nemusí být ujednání o výši spoluvlastnických podílů (R 16/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Vznikla-li nová stavba na místě staré a slouží stejnému účelu, pak tato situace bez dalšího neimplikuje vlastnické poměry k nové stavbě. Pro vlastnictví nově vzniklé stavby nemá význam ani vlastnictví stavebního materiálu, ani vlastnictví pozemku na němž se stavba nachází. Dohodli-li se účastníci řízení, že zbourají starou a vybudují novou stavbu při společném financování a společné výstavbě, při představě jejího společného budoucího užívání, dohodli se na tom, že se nová stavba stane předmětem jejich spoluvlastnictví, a to při absenci jiné dohody, spoluvlastnictví rovnodílného. Případná dohoda uzavřená po dokončení předmětné stavby by pro vznik podílového spoluvlastnictví neměla žádný právní význam. Relevantní dohoda o založení podílového spoluvlastnictví ke stavbě by mohla být platně uzavřena pouze do okamžiku, který by vzniku stavby časově předcházel (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdo 111/92, publikovaný v Právních rozhledech č. 2/1993, str. 46). Odvolací soud uzavřel, že nebyla-li v daném případě tvrzena ani prokázána existence platné dohody o určení výše spoluvlastnických podílů (R 16/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), pak z § 137 odst. 1 a 2 ObčZ plyne, že podíly spoluvlastníků jsou stejné a podíl žalobců připadl do jejich bezpodílového spoluvlastnictví manželů (§ 143 ObčZ před novelou provedenou zákonem č. 91/1998 Sb.), resp. společného jmění manželů (§ 143 a násl. ObčZ v platném znění). Druhá polovina pak obdobným způsobem připadla žalovaným.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalovaní dovolání, jehož přípustnost opírají o § 238 odst. 1 písm. a) občanského řádu účinného před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále „OSŘ“) a odůvodňují je podle § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ. [Nesprávně uvádějí § 237 odst. 1 písm. a) a § 241a odst. 2 písm. b) občanského soudního řádu po novele provedené uvedeným zákonem]. Vyslovují nesouhlas s názorem odvolacího soudu, že dohodli-li se účastníci na tom, že se zbourá stará budova a na jejím místě se postaví nová, pak nebylo-li v právně významné době, to je před vznikem stavby jako věci v právním smyslu dohodnuto něco jiného, při společném financování a při společné výstavbě realizovaných při představě společného užívání takto vzniklé stavby, se takto dohodli na tom, že tato nově vzniklá stavba se stane předmětem jejich spoluvlastnictví, a to při absenci jiné dohody spoluvlastnictví rovnodílného. Z účastnických výpovědí vyplynulo, že nikdy mezi účastníky nebyla uzavřena dohoda o vzniku podílového spoluvlastnictví ke stavbě postavené společnou činností. Byla uzavřena toliko ústní dohoda týkající se užívání věci, byť se na stavbě podíleli všichni. Bylo dohodnuto, že žalobci pomohou žalovaným stavět a touto formou jim vrátí žalovaní jejich pomoc při výstavbě rodinného domku. Za dohodu nelze považovat úmysl jedné strany být posléze spoluvlastníkem, aniž by o tomto úmyslu byla informována druhá strana. Dohoda o založení podílového spoluvlastnictví musí být prokázána. Ztotožňují se s právním závěrem soudu prvního stupně a navrhují, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalobci odkazují na svoje odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně a na odůvodnění rozsudku soudu odvolacího, se kterým se ztotožňují. Navrhují, aby dovolací soud dovolání zamítl.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zák. č. 30/2000 Sb., tedy podle občanského soudního řádu ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem - dále jen „OSŘ“),“ a po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ, a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Vlastnictví k nově zhotovené věci nabývá originárně ten, kdo věc vytvořil (poněkud odlišná pravidla platí pro zpracování cizí věci – viz § 135b ObčZ). Jde-li o stavbu, nabývá k ní takto vlastnictví stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe (viz například nález Ústavního soudu ze dne 25. 9. 1997, sp. zn. III ÚS 336/96). 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 (příp. s přihlédnutím k dalším zjištěným skutečnostem) zřejmé, že účastníci dohody chtěli založit spoluvlastnický vztah. Není třeba, aby se účastníci dohodli o výši podílů (R 16/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Konečně je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že stavba není součástí pozemku, není pro nabytí vlastnictví ke stavbě rozhodující vlastnictví pozemku, na kterém je umístěna.

Pokud však 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 (jako v případě pouhé výpomoci se stavebními pracemi), nelze vyloučit závěr, že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby (resp.pokud jde o manžele, je podíl předmětem jejich společného jmění). Tak tomu bude zejména pokud více osob bez dohody o vlastnictví ke stavbě zřídí stavbu za účelem jejího společného užívání a podílí se na jejím vzniku vlastní prací i dodáním materiálu, nevyplývá-li z okolností věci ohledně vlastnických vztahů ke stavbě něco jiného. Samotná skutečnost, že se stavebníci dohodli pouze o „společném užívání“, aniž by cokoliv sjednali o vlastnictví ke stavbě, ještě nevylučuje vznik jejich spoluvlastnictví. Při posuzování takovýchto mezních případů je třeba vždy přihlížet ke všem okolnostem věci.

V daném případě je zjevné, že účastníci neuzavřeli dohodu o vlastnictví ke stavbě před jejím vznikem. To vyplývá nejen z výpovědí žalobců, ale i z výpovědí žalovaných, kteří netvrdili, že by taková dohoda byla uzavřena. Pokud žalovaná v odvolacím řízení uvedla, že dohoda (netvrdila, že písemná) byla uzavřena po dokončení stavby, vyplývá z toho, že nebyla uzavřena před jejím dokončením, přesně řečeno dříve, než se stavba stala věcí v právním smyslu; dohoda uzavřená již po vzniku stavby jako věci v právním smyslu by musela být písemná (§ 141 odst. 1 ObčZ), jinak nemá právní účinky. Z dokazování jasně vyplynulo, že stavbu prováděli účastníci společně a že v době výstavby o vlastnictví nehovořili. Žalobce a žalovaný jsou bratry a žalobkyně a žalovaná jsou sestry; dříve společně hospodařili. Pokud jde o stavební povolení, z dokazování vyplývá, že jej obstarala žalovaná proto, že pozemek, na kterém měla být stavba postavena, je v jejím vlastnictví; naopak nebylo prokázáno, že by žalovaná vystupovala ve stavebním řízení jako stavebník proto, že by měla

stavbu nabýt do výlučného vlastnictví (tomu by konečně bránilo i bezpodílové spoluvlastnictví žalovaného - jejího manžela). Za této situace je právní závěr odvolacího soudu o tom, že účastníci společnou činností vytvořili stavbu, ke které také nabyli originárně spoluvlastnické právo, správný. Je třeba podotknout, že z provedeného dokazování nevyplývá, že by se účastníci dohodli tak, že žalobci pomohou žalovaným se stavbou a na oplátku budou moci stavbu užívat; takové skutkové zjištění soudy neučinily a nevyplývá ani z provedených důkazů.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvod upravený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ tedy v posuzované věci není dán. Vady řízení uvedené v § 241 odst. 3 písm. a) a b) OSŘ, k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly dovolatelkou tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 1 OSŘ, věta před středníkem).

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

Další články:

- 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
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník