

12. 2. 2007

ID: 45907

Zed' jako předmět občanskoprávního vztahu

Zed', oddělující sousední stavby, mohla být podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 předmětem občanskoprávního vztahu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2097/2006, ze dne 20.11.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Z. Š., zastoupeného advokátem, proti žalovanému Z. P., zastoupenému advokátem, o určení součásti stavby, vedené u Okresního soudu Plzeň-město pod sp. zn. 11 C 268/2001, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 10. února 2006, č. j. 11 Co 795/2005-221, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 10. února 2006, č. j. 11 Co 795/2005-221, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud Plzeň-město (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 12. dubna 2005, č. j. 11 C 268/2001-191, určil, že „zed' oddělující domy v P., V Z. čp. 575 a čp. 600 je součástí věci hlavní, tedy domu čp. 575, zapsaného na LV č. 394 pro k. ú. S., obec P. u Katastrálního úřadu pro P. kraj, Katastrální pracoviště P.-m.“, a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce a jeho manželka M. Š. nabyli do bezpodílového spoluvlastnictví kupní smlouvou z 8. 11. 1993 mimo jiné dům čp. 575 na st. parc. č. 990 v k. ú. S. Žalobkyně byla původně i M. Š., která v průběhu řízení 13. 12. 2003 zemřela. Vypořádáním společného jmění a dědictvím se stal výlučným vlastníkem domu čp. 575 na st. pl. č. 990 žalobce. Dům č. 575 postavil architekt J. C. pro R. Ch. na pozemku tehdy označeném jako parc. č. 540/14, který jí prodal trhovou smlouvou z 16. 11. 1934. V protokolu o povolení stavby tohoto domu z 29. 3. 1935 bylo rovněž uvedeno, že „o společné nosné zdi o síle 30 cm musí být učiněna dohoda se sousedem“. Stavba domu čp. 575 byla kolaudována 4. 10. 1935. Trhovou smlouvou uzavřenou 10. 2. 1937 architekt J. C. prodal V. a R. P. pozemek parc. č. 540/13, vyznačený na připojeném geometrickém plánu. Dne 5. března 1937 architekt J. C. v listině adresované „Panu V. a R. P.“ uvedl, že „tímto Vám potvrzuji, že jste dnešního dne zaplatil zed' při sousedovi panu Ch. v síle 15 cm obnosem 873,90 Kč a že tímto tato štítová zed' přechází do Vašeho vlastnictví.“ Manželům P. bylo 30. 9. 1937 vydáno stavební povolení (podepsaného i R. Ch.) na stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 540/13, označeného jako harmonická polovina dvojdomku. Stavba byla 19. 9. 1938 zkolaudována a dům má čp. 600. I z dobové fotografie je patrné, že dům čp. 575 byl postaven jako první tak, že předpokládal, jak je patrné z vyčnívajících cihel na zdi, napojení druhého domu. Také současný stav je podle znalce z oboru stavebnictví Ing. J. D. takový, že jde o dvojdomek s jednou společnou zdí, postavenou z plných cihel o šíři 30 cm. V roce 2001 žalobce v rámci rekonstrukce domu čp. 575 při usazování kovových překladů proboural společnou zed' až do obytné místnosti domu čp. 600, (nyní na st. parc. č. 992), která je ve vlastnictví žalovaného jako právního nástupce původních stavebníků a vlastníků manželů P. Žalobce byl stavebním úřadem ÚMO P. 3 vyzván, aby doložil vlastnictví zdi. Znalec z oboru geodézie a kartografie Ing. K. R. se k otázce, na kterém pozemku, resp. pozemcích, se předmětná společná zed' nacházela v roce 1935, vyjádřil tak, že tuto skutečnost nelze v současné době jednoznačně zaměřením zjistit, a to jak vzhledem ke geometrickým nepřesnostem, které v průběhu času vznikly, tak i k tomu, že polohu zdi lze určit pouze s odchylkou 10 - 15 cm. Znalec měl k dispozici geometrické plány z let 1935, 1938 a 1951, přičemž podle geometrického plánu z roku 1935 byla hranice pozemku parc. č. 540/14 stanovena přímkou, kterou tvořila také zed' již postaveného domu a není v něm zakresleno, že by zed' přesahovala do sousedního pozemku. Šířka zdi se do geometrických plánů nezakreslovala a jen z geometrického plánu z roku 1935 nelze zjistit, zda již tehdy šlo o zed' o šíři 30 cm, pokud by ovšem sonda potvrdila, že současná šíře zdi 320-340 mm odpovídá vazbě cihly s omítkou, pak podle geometrického plánu z roku 1935 se zed' domu čp. 575 nacházela na pozemku parc. č. 540/14. Právě na tuto otázku dal odpověď znalec z oboru stavebnictví Ing. J. D., který zjistil, že jde o zed' jedinou postavenou vyzdáním na řádnou vazbu z plných cihel o skladební tloušťce 30 cm. Na základě těchto zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že žalobce má naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k předmětné zdi jako součásti jeho domu ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ vzhledem k probíhajícímu stavebnímu řízení. Jestliže dům č. 575 byl postaven v roce 1935, a to včetně 30 cm zdi na pozemku parc. č. 540/14 (když takový závěr podporuje závěr znalce R. a geometrický

plán z roku 1935), který byl ve vlastnictví právních předchůdců žalobce, pak jim náležela i tato stavba jako součást pozemku podle tehdy platného obecného zákoníku občanského z roku 1811, a to stavba včetně boční zdi (jako součástí této stavby). I v případě, že by zeď domu čp. 575 v letech 1935-1938 zasahovala na sousední pozemek parc. č. 540/13 (dnes parc. 992 ve vlastnictví žalovaného), pak jako součást věci hlavní (domu čp. 575) nemohla být samostatnou věcí a tudíž předmětem vlastnického práva jiného subjektu. Případný přesah zdi na sousední pozemek by pro posouzení jejího vlastnictví nebyl právně významný. To platí i ohledně potvrzení architekta C. ohledně koupě poloviny zdi, která nemohla být předmětem takového občanskoprávního vztahu. Potvrzení bylo vystaveno až v době, kdy byl dům již postaven a je pochybné, zda architekt C. vůbec mohl jakožto stavitel takto s věcí nakládat.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Plzni jako odvolací soud rozsudkem z 10. 2. 2006, č. j. 11 Co 795/2005-221, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud převzal skutkové zjištění soudu prvního stupně, avšak ohledně polohy zdi postavené v roce 1935 vycházel z toho, že nebylo zjištěno, zda se nacházela jen na pozemku parc. č. 540/14 nebo i parc. č. 540/13. Ztotožnil se soudem prvního stupně v závěru, že zásada superficies solo cedit, která platila podle obecného zákoníku občanského z roku 1811, znamenala, že stavba spojená pevně s pozemkem náležela bez dalšího vlastníku pozemku. Dále zdůraznil, že podle obecného zákoníku občanského z roku 1811, občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., součást věci nebyla samostatnou věcí v právním smyslu a nemohla tak být předmětem občanskoprávních vztahů. Proto jestliže architekt C. prodal zeď právním předchůdcům žalovaného, nemohlo jít o smlouvu platnou. Zeď je součástí domu čp. 575, postaveného již v roce 1935 a teprve za tři roky poté byl přistavěn dům čp. 600. Zeď o síle 30 cm, která domy odděluje, je stavebně součástí domu čp. 575 a nejde o zdi dvě, jak namítal žalovaný. Na posouzení věci tak nemá vliv ani žalobcem tvrzená a nedoložená skutečnost, že zeď oddělující domy se nachází zčásti na jeho pozemku parc. č. 992, takže nebylo ani třeba zjišťovat hranice mezi pozemky parc. č. 900 a č. 992.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání. Přípustnost uplatňuje podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ a dovolací důvody podle § 241 odst. 2 písm. a) a b) OSŘ, tj. vadu řízení, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a nesprávné právní posouzení věci. Považuje za otázku zásadního právního významu, zda za účinnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811 mohla být zeď, postavená na dvou pozemcích různých vlastníků, ve vlastnictví jen jednoho z těchto vlastníků. V řízení byly vypracovány znalecké posudky, které ovšem nedaly otázku na odpověď, zda domy čp. 575 a čp. 600 odděluje jedna nebo dvě zdi a na jakém pozemku, se zeď, případně zdi nacházejí. Jestliže soudy vycházely podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 ze zásady superficies solo cedit, pak pro případ, že zeď stojí na dvou pozemcích, stala se jako součást těchto pozemků jak vlastnictvím právních předchůdců žalobce, tak žalovaného. Vznikl tak spoluvlastnický vtaħ v souladu s § 361 poslední věta obecného zákoníku občanského, podle které pokud jsou spoluvlastníci přikázány určité, třebas neoddělené podíly, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví dílu jemu patřícímu. Skutečnost, na jakém pozemku zeď stojí, resp. zda stojí i na pozemku ve vlastnictví žalovaného, však soudy nepovažovaly za významnou. Důkaz navrhovaný žalovaným - revizní znalecký posudek k prokázání toho, zda jde o zeď jedinou nebo o zdi dvě a zda se část, případně jedna z těchto zdí nachází na pozemku žalovaného, neprovedly. Tím došlo k vadě řízení, která měla vliv na správnost rozhodnutí ve věci. Žalovaný navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce se vyjádřil k dovolání tak, že žalovaný pomíjí skutečnost, že v roce 1935 byla stavba domu čp. 575 geodeticky zaměřena jako stavba na pozemku ve vlastnictví právních předchůdců žalobce. Právní předchůdci žalovaného nebyli v té době ani vlastníky sousedního pozemku. Podle žalobce není rozsudek odvolacího soudu rozhodnutím zásadního významu i proto, že není účelné, aby byl vyložen předpis více než 50 let neúčinný, vycházející z jiné právní filozofie. Navrhl, aby dovolání bylo jako zjevně bezdůvodné zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno včas osobou oprávněnou a řádně zastoupenou, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) OSŘ.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ není dovolání v dané věci přípustné proto, že rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené napadeným rozsudkem, bylo jeho první rozhodnutí ve věci.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 OSŘ rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam [odstavec 1 písm. c)] zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Na závěr, zda má napadené rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé zásadní význam po právní stránce, lze usuzovat jen z okolností, uplatněných dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. K okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) nebo ustanovení § 241a odst. 3) OSŘ nemůže být při posouzení, zda je dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ přihlédnuto. Přitom při zkoumání, zda napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve smyslu § 237 odst. 3 OSŘ ve věci samé po právní stránce zásadní právní význam, může soud posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil. Pokud dovolatel zpochybnil zjištění, že stavebně technicky byla předmětná zeď postavena jako jediná, jde o uplatnění dovolacího důvodu podle § 243b odst. 3 OSŘ, který však nemůže přípustnost dovolání založit. Tímto zjištěním je dovolací soud vázán.

Dovolací soud však považuje rozsudek odvolacího soudu za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu pro řešení otázky, zda zeď mezi stavbami sousedních vlastníků mohla být podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 ve spoluvlastnictví vlastníků těchto staveb.

Podle § 854 obecného zákoníku občanského z roku 1811 (dále „OZO“) brázdy, ploty dělané i samostatné, ohrady a zdi, soukromé potoky, stoky, místa a jiné podobné rozhrady, jež jsou mezi sousedními pozemky, pokládají se za společné vlastnictví, ač nedokazují-li opak znaky, nápisy nebo jiné známky a pomůcky.

Podle tohoto ustanovení platila vyvratitelná právní domněnka o spoluvlastnictví rozhrady, kterou se rozuměla i rozhrada mezi stavbami (k tomu srovnej Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému autorů JUDr. F. Roučka a JUDr. J. Sedláčka, vydaného nakladatelstvím Linhart Praha 1935 - dále „Komentář“, díl III, str. 658.). Obecný zákoník občanský z roku 1811 tedy výslovně počítal s tím, že předmětem spoluvlastnictví vlastníků dvou sousedních staveb může být i zeď tyto stavby oddělující. Pokud § 361 OZO rozlišoval spoluvlastnictví nedělené s podíly ideálními a spoluvlastnictví dělené s podíly reálnými, pak spoluvlastnictví rozhrad bylo spoluvlastnictvím neděleným s podíly ideálními. Podle Komentáře díl II, str 221 „je v občanském zákoníku zevrubně upraveno, a to v §§ 825 až 858. - O tomto spoluvlastnictví mluvíme, náleží-li věc ještě nerozdělená několika osobám současně (§ 361, věta 1), a to podle podílů ideálních.“ Vznik spoluvlastnictví - společenství věci, která náleží nerozděleně několika osobám upravoval § 825 OZO tak, že „se zakládá na nahodilé události; na zákoně; na posledním pořízení nebo na smlouvě.“ Nic tedy nebránilo tomu, aby spoluvlastnictví zdi sousedních staveb bylo založeno dohodou vlastníků sousedních staveb. Na trvání tohoto zvláštního spoluvlastnického vztahu by neměla vliv skutečnost, že občanské zákoníky z roku 1950 a 1964 takový vztah neupravují.

Pokud by spoluvlastnictví ke společné zdi nebylo založeno smlouvou (nebo ani jiným způsobem nevzniklo), pak šlo - li o tzv. přestavek, tj. překročení hranice při stavbě, uvádí se na str. 447 v Komentáři díl II, že „musíme rozeznávat, zda jde o přestavbu provedenou na půdě či nad půdou. V prvním případě jde o vstavění a sluší se použití ustanovení o inaedifikaci (§ 418)“. Ten stanovil, že „stavěl-li někdo ze svých hmot bez vědomí a vůle vlastníkovi na cizí půdě, případně stavení vlastníkovu půdy. Stavebník poctivý může žádati náhradu nákladů nutných a užitečných; k nepoctivému stavebníkovi jest se zachovati jako k jednateli nezmocněnému. Věděl-li vlastník půdy o stavbě a poctivému stavebníkovi ji nezakázal, může žádati za půdu jen obecnou cenu.“ Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČSR z 15. 1. 1924, sp. zn. RV 1408/23, publikovaného pod R 3391 Sbírky Vážného, „předpis šu 418 obč. zák. předpokládá, že bylo stavěno na pozemku cizím a omezuje se pouze na onu část pozemku, která byla skutečně zastavěna.“

Závěr odvolacího soudu, že zeď oddělující sousední stavby, nemohla být podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 předmětem občanskoprávního vztahu, tak není správný a vedl k tomu, že odvolací soud se nezabýval režimem takové zdi podle § 854 OZO, případně 418 OZO.

Podle § 213 odst. 1 OSŘ odvolací soud není vázán skutkovým stavem, jak jej zjistil soud prvního stupně. Podle § 213 odst. 2 OSŘ odvolací soud může zopakovat dokazování, na základě kterého soud prvního stupně zjistil skutkový stav věci; dosud provedené důkazy opakuje vždy, má-li za to, že je z nich možné dospět k jinému skutkovému zjištění, než které učinil soud prvního stupně. Pro odvolací řízení před odvolacím soudem platí přiměřeně ustanovení o řízení před soudem prvního stupně, pokud není stanoveno něco jiného (§ 211 OSŘ). Z toho plyne, že dokazování před

odvolacím soudem musí být provedeno při jednání (§ 122 OSŘ), způsobem, který pro jednotlivé důkazní prostředky stanoví § 125 a násl. OSŘ a účastníci mají právo vyjádřit se ke všem důkazům, které byly provedeny (§ 123 OSŘ). Odvolací soud uvedeným způsobem nepostupoval a přesto se od zjištění soudu prvního stupně, že zeď domu čp. 575 byla postavena na pozemku parc. č. 540/14, odchýlil. Pak trpí odvolací řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci podle § 241a odst. 1 písm. a) OSŘ.

Dovolací soud pro výše uvedené nesprávné právní posouzení věci a vadu řízení zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 OSŘ).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)