

Judikatura na seminář č. 5

Předmět občanskoprávních vztahů

Obsah

1.	K pojmu stavby	3
2.	Nemovitá stavba	7
3.	Součást věci; věc složená	11
4.	Převod nemovitého příslušenství	15
5.	K pojmu bytu	19
6.	Garáž není příslušenstvím bytu	22

1. K pojmu stavby

1. V případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem "stavba", nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem "stavba" dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je pojem "stavba" nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu. Stavba, která není věcí podle § 119 ObčZ, je součástí pozemku.

2. Do vlastnictví obcí přešly dnem účinnosti zák. č. 172/1991 Sb. ty nemovitosti, uvedené v § 2 odst. 1 písm. a) , b) , c) tohoto zákona, které obce vlastnily ke dni 31.12.1949 a které byly ke dni účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví České republiky.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96
Soudní rozhledy 1998, č. 8, s. 68 a násl.

Z odůvodnění:

Žalobce se domáhal, aby žalovanému byla uložena povinnost vydat mu pozemek parc. č. 1596/20 v katastrálním území K. Uvedl, že tento pozemek mu patřil ke dni 31.12.1949, a proto se podle § 2 odst. 1 zák. č. 172/1991 Sb. stal vlastníkem tohoto pozemku ke dni účinnosti zákona.

Žalovaný požadoval zamítnutí žaloby. Tvrdil, že sporný pozemek byl po roce 1949 zastavěn stavbami, které tvoří s pozemkem jeden funkční celek, a proto nemohl přejít do vlastnictví obce podle § 2 odst. 1 zák. č. 172/1991 Sb.

Okresní soud žalobu zamítl. Soud dospěl k závěru, že předmětný pozemek byl k 31.12.1949 ve vlastnictví žalobce a nebyl zastavěn. Po tomto datu však na pozemku byla zřízena panelová vozovka, panelová plocha, příjezdová komunikace a kopaná studna, tedy podle okresního soudu "vesměš stavby ve smyslu stavebního zákona", přičemž tyto stavby tvoří s pozemkem jeden funkční celek.

Nejde tedy o pozemek nezastavěný a nejsou ani jinak splněny podmínky pro jeho přechod do vlastnictví obce podle zák. č. 172/1991 Sb.

Na základě odvolání žalobce rozhodoval ve věci krajský soud, který rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že dnešní pozemek parc. č. 1596/20 v katastrálním území K. byl vytvořen až v roce 1980 a byly do něj zahrnuty i dříve samostatné pozemky, které žalobce dříve nevlastnil, a k nimž ani vlastnické právo neuplatňuje; již z tohoto důvodu nemohlo být žalobě vyhověno.

Odvolací soud však shledal uplatněný nárok neopodstatněným i z jiných důvodů. Jak uvedl, dospěl "k závěru, že při posuzování důvodnosti návrhu z hlediska podmínek ustanovení § 2 odst. 1 zák. č. 172/1991 Sb. není v tomto případě rozhodné, zda navrhovatel pozemek, jehož vydání se domáhá, vlastnil ke dni 31.12.1949. § 2 odst. 1 zák. č. 172/1991 Sb. hovoří o přechodu vlastnictví na obce v případech, které jsou vymezeny pod písm. a) - c), přičemž případ uvedený pod písm. b) vzhledem ke skutkovým zjištěním v tomto případě nepřichází v úvahu". Do vlastnictví obce tedy dnem účinnosti zákona přecházely mj. "nezastavěné pozemky" a dále

"stavby s pozemky tvořícími se stavbou jeden funkční celek, které obce vlastnily ke dni 31.12.1949, pokud jsou ve vlastnictví ČR a nepřecházejí do vlastnictví obcí podle § 1 ". Z dikce tohoto ustanovení tedy vyplývá, že ke dni 31.12.1949 musela existovat stavba náležející do vlastnictví obce, s touto stavbou pak i pozemky tvořící s ní jeden funkční celek. Zákon totiž hovoří o "stavbě s pozemky", nikoliv o "stavbě a pozemcích", kdy by bylo možno uvažovat o každé z těchto věcí samostatně. Datum 31.12.1949 je proto rozhodné pouze z hlediska přechodu staveb s pozemky "tj. v případě vyjmenovaném pod písm. c) § 2 ". Stavby na sporném pozemku však byly zřízeny až po roce 1949, a proto přechod do vlastnictví žalobce podle § 2 odst. 1 písm. c) zák. č. 172/1991 Sb. nepřichází v úvahu. Odvolací soud se pak zabýval možností, zda pozemek nemohl přejít do vlastnictví žalobce podle § 2 odst. 1 písm. a) zák. č. 172/1991 Sb. a dospěl k závěru, že tomu tak nebylo. Podle názoru odvolacího soudu zákon nezastavěné pozemky, uvedené v § 2 odst. 1 písm. a) "nijak blíže nevymezuje, ale protože se jedná o nemovitost, je nutno usuzovat, že se může jednat v tomto případě pouze o pozemky, které se nacházejí v území obce, které podle odst. 2 § 1 zák. č. 367/90 Sb. , o obcích, ve znění pozdějších změn a doplňků, tvoří jedno katastrální území nebo soubor katastrálních území, jestliže se obce člení na části, které mají vlastní katastrální území. Ze srovnávacího sestavení parcel, které k důkazu konstatoval odvolací soud, však vyplývá, že předmětný pozemek se nachází v obci K., katastrální území K., nikoliv tedy v katastrálním území I. nebo v městě L. I z tohoto důvodu nelze proto souhlasit s návrhovatelem, že na město L. přešlo vlastnictví k předmětnému pozemku".

Konečně odvolací soud dovodil, že pozemek je zastavěn stavbou, tvořící s pozemkem jeden funkční celek, a proto jej nelze považovat za nezastavěný podle § 2 odst. 1 písm. a) citovaného zákona , když celé území rašeliniště, které pozemek tvoří "je pokryto jednotlivými rameny kanálů, na jejichž vybudování bylo vydáno stavební povolení a rašeliniště jako takové s těmito kanály tvoří funkční celek, neboť ze shora uvedené zprávy stavebního úřadu plyne, že kanály je prováděno odvodnění, které je prováděno za účelem těžby rašeliny". Ze všech uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil; podle § 238 odst. 2 písm. a) OSŘ však připustil proti svému rozsudku dovolání, když za otázky zásadního právního významu považoval "posouzení, zda podmínku vyslovenou v § 2 odst. 1 písm. c) zák. č. 172/1991 Sb. podmiňující přechod vlastnictví na obce tím, že majetek byl ve vlastnictví obce k 31.12.1949, lze vztahovat i na nezastavěné pozemky uvedené pod písm. a) téhož ustanovení, dále pro posouzení otázky, které nezastavěné pozemky má na mysli uvedené písm. a) § 2 odst. 1 , zda se může jednat pouze o pozemky v katastru a na území obce či zda se může jednat i o pozemky jiné a dále k posouzení, zda pozemek označený v katastru nemovitostí jako "ostatní plocha" sloužící k těžbě rašeliny, na němž je zřízena síť odvodňovacích kanálů, je možno považovat za pozemek zastavěný dle § 2 odst. 2 písm. a) zák. č. 172/1991 Sb. "

Proti rozhodnutí odvolacího soudu, které nabylo právní moci dne 6.6.1995, podává žalobce včasné dovolání, které opírá o důvody, uvedené v § 241 odst. 2 písm. c) , d) OSŘ . Uvádí zejména, že pozemek parc. č. 1596/20 v katastrálním území K. je celý historickým majetkem města; tvrdí, že "v celém důkazním řízení nebyla vznesena námitka, že pozemková parcela 1596/20 je tvořena i pozemky, které netvořily historický majetek města L." Dodává též, že "je naprosto absurdní, aby administrativním opatřením, kterým bezpochyby sloučení parcel v průběhu minulých let bylo, došlo k faktickému zabránění naplnění smyslu tohoto zákona" (zákona č. 172/1991 Sb.) a že "v takovém případě je nezbytně nutno vydělit z takto vzniklé parcely ty části, které byly vytvořeny sloučením původního historického majetku obce, a tyto části parcel pak na základě zákona převést zpět na obce".

Dovolatel též nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, dle kterého podmínka, že nemovitosti obce vlastnily ke dni 31.12.1949, a že v okamžiku účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. musí tyto věci být ve vlastnictví České republiky, se vztahuje jen k § 2 odst. 1 písm. c) zák. č.

172/1991 Sb. a tvrdí, že tato podmínka se vztahuje ke všem případům, uvedeným v § 2 odst. 1 citovaného zákona. Proto je také bezvýznamné, zda majetek obce, k jehož restituci má dojít, leží v intravilánu obce, v katastrálním území obce nebo mimo tuto vymezená území.

Podle názoru dovolatele nelze souhlasit ani s názorem odvolacího soudu, že předmětný pozemek je zastavěný, neboť je na něm zřízena síť odvodňovacích kanálů. Dovolatel poukazuje na problémy posouzení toho, co je stavba z hlediska práva občanského na straně jedné a z hlediska práva stavebního na straně druhé a uvádí, že "lze tedy dovodit, že stavbou může být i úprava pozemku kosmetického charakteru, na kterou je třeba však stavební povolení a charakter pozemku se tím nezmění. Za těchto okolností taková stavba pak není samostatnou věcí ve smyslu občanského zákoníku a nemůže se jednat také o samostatnou věc, která nebyla součástí pozemku. Stejný problém dle našeho soudu je i u staveb, které vyžadují stavební povolení, a které jen vylepšují kvalitu pozemků. Sem patří zejména kanalizace, drenáže a koneckonců i drenážní kanály, kterými je opatřen sporný pozemek. I když ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ nectí tradiční zásadu "superficies solo cedit" jsme přesvědčeni o tom, že se jedná pouze o takovou věc, která může být charakterizována podle ustanovení § 119 odst. 1 ObčZ, tedy musí se jednat o věc movitou nebo nemovitou, tedy věc, která nese znaky samostatné věci. Pokud taková stavba je na pozemku, pak samozřejmě tato stavba není součástí pozemku. Pokud však stavba tak, jak je definována stavebními předpisy, pouze vylepšuje kvalitu pozemku nebo umožňuje jeho lepší využití, pak se nejedná o věc ve smyslu § 119 odst. 1 ObčZ a nemůže být na překážku toho, aby pozemek byl předmětem restitučních předpisů, v daném případě zákona č. 172/1991 Sb. Jsme totiž toho názoru, že taková stavba je součástí pozemku, neboť nemůže být samostatnou věcí".

Ze všech uvedených důvodů pak dovolatel navrhuje, aby rozhodnutí krajského i okresního soudu byla zrušena a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud shledal dovolání důvodným.

Do vlastnictví obcí přešly dnem účinnosti zák. č. 172/1991 Sb. , o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "zákon"), ty nemovitosti, uvedené v § 2 odst. 1 písm. a) , b) , c) tohoto zákona, které obce vlastnily ke dni 31.12.1949, a které byly ke dni účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví České republiky. Dovolací soud se neztotožňuje se závěrem odvolacího soudu, že uvedené podmínky pro přechod nemovitostí do majetku obcí se vztahují pouze na věci, uvedené v § 2 odst. 1 písm. c) zákona . Názor odvolacího soudu má na první pohled oporu ve znění zákona když v původním textu zákona vyhlášeném pod č. 172/1991 Sb. (částka 36) jsou podmínky, že obě nemovitosti vlastnily k 31.12.1949, a že jde o věci ve vlastnictví České republiky, jakož i že tyto nemovitosti nepřecházejí do vlastnictví České republiky podle § 1 citovaného zákona , uvedeny pouze v § 2 odst. 1 písm. c) . Avšak z redakčního oznámení o opravě chyb, publikovaného v částce 47 Sbírký zákonů z roku 1991, se podává, že šlo o technickou chybu při vyhlášení zákona, a že ve skutečnosti se uvedené podmínky vztahují i na věci, uvedené v § 2 odst. 1 písm. a) , b) zákona . Lze též poukázat na skutečnost, že pokud by tyto podmínky nebylo možno vztáhnout na § 2 odst. 1 písm. a) citovaného zákona , přešly by do vlastnictví obcí všechny nezastavěné pozemky bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem. Takový výklad by ovšem byl zjevně nepřijatelný. Je tedy třeba dovodit, že při řešení uvedené otázky vychází rozhodnutí odvolacího soudu z nesprávného právního posouzení věci [§ 241 odst. 1 písm. d) OSŘ].

Nelze též přisvědčit stanovisku odvolacího soudu, že nezastavěné pozemky přecházejí do vlastnictví obce podle § 2 odst. 1 písm. a) zákona jen v případě, že leží "v katastru na území obce". Tento názor odvolacího soudu je nutným důsledkem předchozího stanoviska, že podmínky přechodu nemovitostí na obec, uvedené v § 2 odst. 1 uvedeného zákona , se

nevztahují k nezastaveným pozemkům, uvedeným v § 2 odst. 1 písm. a) , a že je tedy nutno vymezit, o které nezastavené pozemky v tomto ustanovení jde. Avšak vzhledem k tomu, že názor odvolacího soudu o uplatnění podmínek přechodu majetku, upravených v § 2 odst. 1 uvedeného zákona ve vztahu k § 2 odst. 1 písm. a) je nesprávný, není třeba dovozovat jiné podmínky pro přechod vlastnictví než ty, které jsou uvedeny v § 2 odst. 1 zákona . Ostatně pokud by zákon měl v § 2 odst. 1 písm. a) na mysli pouze pozemky, které jsou v katastrálních územích obce, nepochybně by to výslovně vyjádřil, jak učinil v § 3 odst. 1 písm. a) citovaného zákona. I zde tedy rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci [§ 241 odst. 2 písm. d) OSŘ].

Dovolací soud se dále zabýval otázkou, zda pozemek lze považovat za zastavený [a tudíž na něj nelze aplikovat § 2 odst. 1 písm. a) zákona] v případě, že jde o rašeliniště, na kterém byla zřízena síť odvodňovacích kanálů. V této souvislosti je třeba zejména uvést, že pokud občanskoprávní předpisy (např. § 135c ObčZ) používají pojem "stavba", nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů (zejména zák. č. 50/1976 Sb. , o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a prováděcí předpisy). Stavební předpisy chápou pojem "stavba" dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem "stavba" nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.1.1997 sp. zn. 3 Cdon 265/96, publikovaný v Právních rozhledech č. 6/1997). V této souvislosti Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 31.5.1995 sp. zn. 3 Cz 57/92, publikovaném v Právních rozhledech č. 7/1995, vyslovil, že "stavba jako věc ve smyslu práva zpravidla vzniká v okamžiku, kdy je již jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží" [srov. § 27 písm. j.) zák. č. 344/1992 Sb. , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v platném znění]. Je ovšem zřejmé, že o stavbu podle stavebních předpisů (§ 1 vyhl. č. 85/1976 Sb. , o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) jde již od zahájení stavebních prací, tedy již v době, kdy stavba není věcí ve smyslu § 119 ObčZ , nemůže být předmětem právních vztahů a je tedy pouze součástí stavebního pozemku (§ 120 odst. 1 ObčZ). Rozlišování staveb jako předmětů občanskoprávních vztahů a staveb z hlediska veřejného práva má význam i pro aplikaci § 135c ObčZ , kde je upravena problematika stavby na cizím pozemku. Stavba, která není věcí podle § 119 ObčZ, je součástí pozemku a vlastnictví k ní nabývá vlastník pozemku přírůstkem; domáhat se odstranění této stavby lze jen zápůrčí žalobou (§ 126 odst. 1 ObčZ). Teprve okamžikem, kdy se stavba stane samostatnou věcí, lze hovořit o vlastníkovi této stavby jako o osobě odlišné od vlastníka pozemku a uvažovat o aplikaci § 135c ObčZ .

Ve všech případech (např. u drobných staveb) však nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy o součást pozemku. Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci. Pokud pak jde o odvodňovací kanály, lze poukázat na skutečnost, že obdobnou problematiku řešil Ústavní soud České republiky, který v odůvodnění nálezu ze dne 24.5.1994 sp. zn. Pl. ÚS 16/93, publikovaného po č. 131/1994 Sb. , uvedl: "Ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku , podle kterého stavba není součástí pozemku, nutno interpretovat v návaznosti na odstavec 1, tudíž stavba není součástí pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou, a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku. Meliorační zařízení, umístěná pod povrchem pozemku, tedy nejsou stavbou ve smyslu § 120 odst. 2 občanského zákoníku , nýbrž součástí pozemku dle § 120 odst. 1 ObčZ ".

Podle názoru dovolacího soudu pak nelze uvažovat o pozemku, na kterém není zřízena stavba, která by byla samostatnou věcí ve smyslu § 119 ObčZ , jako o pozemku zastavěném (zvláštní úpravu této problematiky však obsahuje § 11 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. , o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů). Proto bylo v dané věci třeba i s přihlédnutím ke shora citovanému nálezu Ústavního soudu zvážit, zda odvodňovací zařízení může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, a poté rozhodnout, zda pozemek, na kterém se nalézá rašelinště opatřené sítí odvodňovacích kanálů je, či není pozemkem nezastavěným ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb. Vzhledem k tomu, že odvolací soud vyšel z jiných právních závěrů, je i tu dán dovolací důvod podle § 241 odst. 2 písm. d) OSŘ .

V dovolacím řízení nebylo možno se zabývat dovolacím důvodem podle § 241 odst. 2 písm. c) OS Ř, který měl podle dovolatele spočívat v tom, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování, neboť odvolací soud zaujal názor, že pozemek č. 1596/20 v katastrálním území K. je částečně vytvořen i z pozemků, které nebyly v minulosti majetkem žalobce. V řízení o dovolání, jehož přípustnost byla založena podle § 238 odst. 2 písm. a) OSŘ , však nelze tento dovolací důvod, upravený v § 241 odst. 2 písm. c) uplatňovat (viz též R 34/94 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Lze ovšem poznamenat, že právní zástupce žalobce při jednání před dovolacím soudem dne 10.4.1995 (č.l. 65) uvedl, že "bylo zjištěno, že parc. 1596/20 není identická s předchozím historickým majetkem navrhovatele...". V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.3.1997 sp. zn. 2 Cdon 180/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 5/1997, podle něhož "část pozemku - dříve samostatná pozemková parcela, později sloučená s jinými pozemky - je náležitě identifikovaná také uvedením údajů z evidence v pozemkové knize". Je pak věcí žalobce, zda žalobní petit změní, anebo zda setrvá na tvrzení vzneseném v dovolání, že předmětný pozemek v celém rozsahu přešel do jeho vlastnictví dle zák. č. 172/1991 Sb.

Z důvodů uvedených shora tedy nezbylo, než napadený rozsudek odvolacího soudu zrušit a věc vrátit odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, věta za středníkem , § 243b odst. 2 OSŘ).

2. Nemovitá stavba

Český právní řád vychází de lege lata z principu superficies solo non cedit. Za této situace je umístění stavby na cizím pozemku nepochybně omezením vlastnického práva vlastníka pozemku, a proto je třeba důsledně dbát na existenci adekvátního práva vlastníka stavby umístit ji na cizím pozemku, čili na oprávněnosti stavby. Je chybou zaměňovat nepovolenou (resp. povolenou) stavbu a neoprávněnou (resp. oprávněnou) stavbu. Absence příslušného práva stavebníka k cizímu pozemku nutně musí vést k závěru, že jde o neoprávněnou stavbu. Při rozhodování o režimu neoprávněné stavby lze připustit rozdíly mezi stavbou nemovitou a movitou a v návaznosti na charakter stavby aplikovat buď ustanovení § 135c nebo § 126 občanského zákoníku . Je notorií, že stavba je nemovitostí pouze tehdy, je-li spojena se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 občanského zákoníku). Jde - li o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom "spojení se zemí pevným základem" je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou,

a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách. Je zřejmé, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením. Důkaz znaleckým posudkem včetně případného slyšení znalce je soud oprávněn hodnotit podle § 132 občanského soudního řádu, čili především podle zásady volného hodnocení důkazů. Hodnocení soudu však nemohou podléhat odborné znalecké závěry ve smyslu jejich správnosti, soud může hodnotit přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění znaleckého nálezu a jeho soulad s ostatními provedenými důkazy.

Nález Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01

Ústavní soud rozhodl v senátě ve věci ústavní stížnosti Ing. P. K., proti rozsudkům Krajského soudu v Hradci Králové z 23.4.2001 č.j. 20 Co 587/2000-118 a Okresního soudu v Semilech ze 7.9.2000 č.j. 5 C 581/97-89, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové z 23.4.2001 č.j. 20 Co 587/2000-118 a rozsudek Okresního soudu v Semilech ze 7.9.2000 č.j. 5 C 581/97-89 se zrušují.

Odůvodnění:

Stěžovatel (žalovaný v řízení před obecnými soudy) se včas podanou ústavní stížností domáhal zrušení rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové z 23.4.2001 č.j. 20 Co 587/2000-118 a rozsudku Okresního soudu v Semilech ze 7.9.2000 č.j. 5 C 581/97-89, jimiž mu byla uložena povinnost do dvou měsíců od právní moci rozsudku vyklidit pozemky ve vlastnictví vedlejší účastnice (žalobkyně v řízení před obecnými soudy). V návrhu na zahájení řízení stěžovatel uvedl, že v jeho případě došlo k porušení práva na spravedlivý proces [čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina")] a čl. 90 Ústavy České republiky (dále jen "Ústava") a v důsledku toho i k porušení jeho ústavně zaručeného a chráněného vlastnického práva (čl. 11 Listiny). Podrobně analyzoval hmotněprávní aspekty věci koncentrované do problematiky stavby na cizím pozemku, jejíž řešení je podle jeho názoru závislé na povaze stavby jako věci movité nebo nemovité. Především poukázal na skutečnost, že obecné soudy mu uložily povinnost vyklidit pozemky a nezabývaly se podmínkami, zda při rozhodování o režimu stavby neexistují i další okolnosti, které by mohly vést k úvahám o odepření ochrany vlastnického práva vlastníka pozemku ve vztahu k vlastníkovi stavby podle § 3 občanského zákoníku (dále jen "o.z. ").

Stěžovatel konstatuje, že řízení neproběhlo podle zásad "fair" procesu, když v něm nebyla správně zodpovězena otázka povahy stavby, tj. nebylo zjištěno, zda je stavba spojena se zemí pevným základem, což se nemělo obejít bez znaleckého dokazování, případně zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu. Soudu vytýká, že odbornou otázku spojení stavby se zemí pevným základem zhodnotil soud sám, a to odchylně od názoru znalce. Stěžovatel také namítá, že bylo porušeno i jeho právo jednat před soudem, protože odvolací soud mu neumožnil vyjádřit se k důkazu, v němž spatřuje porušení zásady ústnosti soudního řízení podle čl. 38 odst. 1 Listiny . V návaznosti na tato tvrzení stěžovatel poukazuje na možnost zásahu Ústavního soudu do jurisdikce obecných soudů v případě extrémního nesouladu právních závěrů se skutkovými zjištěními, jakož i v případě tzv. opomenutých důkazů.

Stěžovatel též namítá další vady řízení, a to problematiku materiální vykonatelnosti rozsudku, závěr soudu o nevěrohodnosti potvrzení stavebního úřadu jen proto, že ho předložil

sám a opomenutí faktu, že stavba je součástí společného jmění manželů, z něhož vyplývá i pasivní legitimace jeho manželky.

Stěžovatel též využil svého práva předkládat nové důkazy a soudu poskytl znalecký posudek ing. P. H., CSc., o tom, že stavba není přemístitelná bez narušení její podstaty. Informoval též Ústavní soud, že požádal o zápis stavby do katastru nemovitostí.

Usnesením Ústavního soudu z 20.8.2001 č.j. I. ÚS 483/01-13 bylo řízení o ústavní stížnosti přerušeno, protože stěžovatel souběžně s ústavní stížností podal dovolání k Nejvyššímu soudu.

Nejvyšší soud usnesením z 27.11.2001 č.j. 22 Cdo 1663/2001-155 dovolání odmítl, neboť shledal, že není v dané věci přípustné, protože nebyl dán žádný z důvodů upravených v tehdejších § 237 až 239 občanského soudního řádu (dále jen "o.s.ř."). Především podrobně zdůvodnil, že stěžovateli nebyla odňata možnost jednat před soudem a že změna rozsudku odvolacím soudem spočívala pouze v prodloužení lhůty k plnění, což byla změna v jeho prospěch.

Usnesením z 30.4.2002 č.j. I. ÚS 483/01-23 rozhodl Ústavní soud o pokračování v řízení a usnesením ze 6.9.2002, č.j. I. ÚS 483/01-27 rozhodl o odkladu vykonatelnosti napadeného rozsudku.

Krajský soud v Hradci Králové ve vyjádření k ústavní stížnosti zcela vyloučil, že by stěžovateli byla odňata možnost jednat před odvolacím soudem. Byla mu dána možnost přednést odvolání a případně ho doplnit a po projednání věci mu byla dána možnost přednést svůj závěrečný návrh. Nadbytečně stěžovatel uvádí, že nelze odmítnout jeho přednes, když je v řízení právně zastoupen, protože v řízení před odvolacím soudem právně zastoupen nebyl. Soud se nedomnívá, že by byla porušena zásada volného hodnocení důkazů, o objektivnosti potvrzení stavebního úřadu soud pochyboval nejen proto, že bylo vydáno na žádost samotného žalovaného, ale též proto, že uvedené potvrzení nesplňovalo náležitosti odborného vyjádření podle § 127 odst. 4 o.s.ř. (např. z něj nebylo zřejmé, zda příslušný stavební úřad ohledal stavbu na místě samém). Soud se také nedomnívá, že by rozsudek byl materiálně nevykonatelný, protože byl učiněn závěr, že stavba je stavbou movitou a takovou věc lze z pozemku vyklidit. V závěru vyjádření soud zformuloval argumenty týkající se absence hodnocení dobrých mravů (především z toho důvodu, že aplikace § 3 o.z. nebyla stěžovatelem namítána). Soud považuje ústavní stížnost za nedůvodnou a navrhl, aby byla zamítnuta.

Vedlejší účastnice především poukázala na skutečnost, že rozbor meritorní stránky věci provedený v ústavní stížnosti napovídá, že stěžovatel usiluje o nové hodnocení důkazů, což je v rozporu s postavením Ústavního soudu, a připomenula jeho judikaturu týkající se nemožnosti přehodnocování hodnocení důkazů provedeného obecnými soudy. Případnou aplikaci § 3 o.z. vyloučila, protože stěžovatel její pozemek obsadil v době, kdy byla nezletilá. Vedlejší účastnice se dovolává toho, že podanou ústavní stížností je zasahováno do jejího práva na projednání věci bez zbytečných průtahů obsaženého v čl. 38 odst. 2 Listiny. Ohledně ústavní stížnosti navrhla, aby ji Ústavní soud usnesením zcela odmítl nebo nálezem zcela zamítl.

Ze spisu Okresního soudu v Semilech sp. zn. 5 C 581/97 Ústavní soud zjistil, že vedlejší účastnice (jako žalobkyně) podala 19.9.1997 žalobu (posléze změněnou) na vyklizení pozemku parc. č. 1959/4 a pozemku parc. č. 2962/2 v kat. úz. Dolní Rokytnice, které jsou v jejím výlučném vlastnictví. V žalobě namítla, že byla v době výstavby nezletilá, a pokud její otec svým souhlasem umožnil založení a zřízení stavby na jejím pozemku, jde o právní úkon neplatný,

protože byl dán bez souhlasu soudu. Žalovaný (v řízení před Ústavním soudem v postavení stěžovatele) neměl právo zřídit stavbu na cizím pozemku, protože jde o stavbu movitou, a domáhala se vyklizení pozemků. Stěžovatel ve vyjádření navrhl, aby soud zřídil k pozemkům, na nichž stojí stavba, věcné břemeno zároveň s právem přístupu k této stavbě. Okresní soud rozsudkem z 26.1.1999 č.j. 5 C 581/97-39 žalobě vyhověl; vycházel z toho, že na pozemku žalobkyně stojí objekt ve vlastnictví žalovaného, jde o stavbu na cizím pozemku, o stavbu neoprávněnou. Protože zjistil, že jde o stavbu movitou, posuzoval věc podle § 126 o.z. Proti rozsudku podal stěžovatel odvolání, v němž polemizoval s hodnocením stavby jako neoprávněné (namítal, že na ni bylo vydáno stavební povolení i kolaudační rozhodnutí) a s posouzením stavby jako movité (stavba je umístěna na základové desce ve smyslu pevného spojení se zemí). Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně usnesením z 22.7.1999 č.j. 5 C 581/97-65 zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení, neboť shledal, že je třeba provést další důkazy (objasnění, na kterých pozemcích stavba stojí, posouzení, zda je stavba věcí movitou nebo nemovitou). Soud prvního stupně zadal ustanovené znalkyni úkol, aby zjistila, zda předmětná stavba je stavbou spojenou se zemí pevným základem. Ve zpracovaném posudku je obsažen popis stavby, a je zde konstatováno, že pevným základem se rozumí i založení na monolitickou či prefabrikovanou železobetonovou desku, a to i v tom případě, že základová deska je na úrovni terénu a dovozuje se závěr, že založení v tomto případě je provedeno nekvalitně, spáry mezi prefabrikáty nejsou zality betonem, jsou zaplněny zhutněným kamenivem, ale je provedeno. Rozsudkem ze 7.9.2002 č.j. 5 C 581/97-89 soud žalobě opětovně vyhověl, a setrval na stanovisku, že jde o stavbu neoprávněnou a z popisu stavby ve znaleckém posudku dospěl k závěru, že jde o stavbu charakteru movitého, čili že není spojena se zemí pevným základem. Proti rozsudku podal žalovaný opětovně odvolání a jako odvolací důvod kromě jiného uvedl též ignorování znaleckého posudku. Odvolací soud shledal, že odvolání je nedůvodné a rozsudkem z 23.4.2001 č.j.20 Co 587/2000-118 rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil, pouze změnil lhůtu k vyklizení pozemků. V jeho odůvodnění mimo jiné uvedl, že znalkyně ve svém posudku učinila právní závěry, které jí nepřísluší a zadaný znalecký úkol řádně nesplnila, neboť jednoznačnou odpověď, zda jde o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoli, nedala. Stěžovatelovo dovolání Nejvyšší soud odmítl pro jeho nepřipustnost.

Ústavní stížnost je důvodná.

Podstatu sporu mezi stěžovatelem a vedlejší účastníci tvoří střet dvou vlastnických práv k různým předmětům, ke stavbě a k pozemku, a to za situace, kdy český právní řád vychází de lege lata z principu superficies solo non cedit. Za této situace je umístění stavby na cizím pozemku nepochybně omezením vlastnického práva vlastníka pozemku, a proto je třeba důsledně dbát na existenci adekvátního práva vlastníka stavby umístit ji na cizím pozemku, to znamená na oprávněnosti stavby. V tomto směru stěžovatel pochybil, když opakovaně zaměňoval nepovolenou (resp. povolenou) stavbu a neoprávněnou (příp. oprávněnou) stavbu. Absence příslušného práva stavebníka k cizímu pozemku nutně musí vést k závěru, že jde o neoprávněnou stavbu. Při rozhodování o režimu neoprávněné stavby lze připustit rozdíly mezi stavbou nemovitou a movitou a v návaznosti na charakter stavby aplikovat buď ustanovení § 135c nebo § 126 o.z. Je notorií, že stavba je nemovitostí pouze tehdy, je-li spojena se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 o.z.). Jde - li o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom "spojení se zemí pevným základem" je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách. Je zřejmé, že posouzení existence

pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením. Důkaz znaleckým posudkem včetně případného slyšení znalce je soud oprávněn hodnotit podle § 132 o.s.ř., čili především podle zásady volného hodnocení důkazů. Hodnocení soudu však nemohou podléhat odborné znalecké závěry ve smyslu jejich správnosti, soud může hodnotit přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění znaleckého nálezu a jeho soulad s ostatními provedenými důkazy.

Ústavní soud opakovaně judikoval, že mu nepřísluší "přehodnocovat" hodnocení důkazů provedené obecnými soudy, pokud jím nedojde k porušení základních práv a svobod zaručených ústavními zákony nebo mezinárodními smlouvami podle čl. 10 Ústavy. Již vícekrát vyslovil, že zpravidla není oprávněn zasahovat do jurisdikční činnosti obecných soudů, není vrcholem jejich soustavy, a již proto nemůže na sebe brát právo přezkumného dohledu nad jejich činností, to ovšem jen potud, pokud tyto soudy ve své činnosti postupují ve shodě s obsahem hlavy páté Listiny (např. náleze ve věci sp. zn. III. ÚS 23/93, Ústavní soud České republiky: Sbírnka nálezů a usnesení, svazek 1, vydání 1., C.H.Beck Praha 1994, str. 41 an.). To znamená, že nelze-li z doposud provedeného dokazování zcela bezpečně usoudit na skutkový stav, s nímž by byly závěry obecných soudů zcela v souladu, je nutné z hlediska principu spravedlivého procesu vzniklou protiústavní důkazní mezeru vyloučit a dokazování v naznačeném směru doplnit (např. náleze ve věci sp. zn. I. ÚS 307/98, Ústavní soud České republiky: Sbírnka nálezů a usnesení, svazek 23, vydání 1., C.H.Beck Praha 2002, str. 87 an.).

V posuzovaném případě obecné soudy formulované postuláty nerespektovaly a tím porušily stěžovatelovo právo na spravedlivý proces. Jestliže obecné soudy zjistily, že znalkyně ve svém posudku učinila právní závěry, které jí nepřísluší, zadaný znalecký úkol řádně nesplnila, neboť jednoznačnou odpověď na otázku, zda jde o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoli, nedala, měla být vyzvána k doplnění posudku o jednoznačné vyjádření, příp. mělo být zadáno zpracování dalšího posudku. Absence jednoznačných zjištění nemohla vést k závěru, že daná stavba není spojena se zemí pevným základem, a že je tudíž věcí movitou. Takový závěr by byl odůvodněn pouze tehdy, jestliže by v jeho prospěch byla konstruována vyvratitelná domněnka.

Z uvedených důvodů Ústavní soud podle § 82 odst. 1 a 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, ústavní stížnosti vyhověl a napadené rozsudky obecných soudů zrušil.

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 6. května 2003

3. Součást věci; věc složená

Pokud věc je spojena s jinou věcí, má však vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí této jiné věci (může jít nanejvýš o věc složenou - *universitas rerum cohaerentium* - ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek druhé věci), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy.

Z odůvodnění:

Obvodní soud rozhodl, že žalovaný je povinen vyklidit a vyklizené žalobci odevzdat jako součásti domu v rozsudku uvedeného nemovitosti v rozsudku blíže určené a též transformátor v transformační stanici. Městský soud jako soud odvolací změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na vyklizení a odevzdání transformátoru v transformační stanici zamítl. Odvolací soud dospěl k závěru, že transformátor není ani ve vlastnictví žalobce, ani není součástí nebo příslušenstvím nemovitosti, kterou žalobce vlastní. Řešil především otázku, jak transformátor souvisí s domy č.p. 451 a 452, které byly včetně dalších objektů nezákonně žalobcovým právním předchůdcům znárodněny a posléze žalobci vydány. Zjistil, že žalobcovy objekty č.p. 451 a 452 byly v době po znárodnění propojeny přístavbami, přičemž jde o provozně technická spojení, tvořící celek, a byly napojeny na elektrorozvodnou síť prostřednictvím předmětného transformátoru, který žalovaný odmítá žalobci předat. Dále zjistil že transformátor umístěný v trafostanici je věcí movitou a není jej možno považovat za součást věci, neboť není s domy č.p. 451 a 452 stavebně propojen. Je proto samostatnou věcí. Mohl by být toliko příslušenstvím zmíněných nemovitostí, určeným k tomu, aby byl trvale užíván s věcí hlavní, přičemž podmínkou pro to, aby se věc jinak samostatná stala příslušenstvím, je totožnost vlastníka věci hlavní a vlastníka jejího příslušenství a dále projevená vůle vlastníka, aby bylo příslušenství trvale s věcí hlavní užíváno. Odvolací soud dospěl k závěru že tyto podmínky nejsou u předmětného transformátoru splněny, neboť vlastník objektů č.p. 451 a 452 není totožný s vlastníkem transformátoru a dále není dána vůle vlastníka transformátoru, aby byl užíván s uvedenými objekty, což ostatně projevilo jeho odpojením.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 238 odst. 1 písm. a) OSŘ . Pokud jde o důvody dovolání, neodkazuje na žádná konkrétní zákonná ustanovení, nicméně je zřejmé, že se dovolává důvodů uvedených v § 241 odst. 3 písm. b) a d) OSŘ . Neztotožňuje se s názorem odvolacího soudu, že předmětný transformátor je samostatnou movitou věcí, která může mít za určitých okolností nanejvýš charakter příslušenství věci hlavní. S odkazem na technické okolnosti a nákladnost vybudování trafostanice dovozuje, že trafostanice je součástí věci hlavní, přičemž jde o právní kategorii, jejíž posouzení se musí opírat o stavebně technická a ekonomická kritéria. Podle jeho názoru je protismyslné, aby příslušenství věci hlavní bylo stejné nebo dokonce vyšší hodnoty, než je hodnota věci hlavní, přičemž je nepřehlédnutelné, že náklady na vybudování nové trafostanice, bez níž nelze užívat nemovitosti, které byly žalobci vydány, by převýšily hodnotu vrácených objektů. Tvrdí, že transformátor byl nabyt z prostředků získaných z užití věci hlavní, a proto byl nabyt do vlastnictví vlastníka věci hlavní. Jestliže odvolací soud uzavřel, že transformátor je samostatnou věcí, případně by mohl být za určitých okolností jen příslušenstvím věci hlavní, měl rozsudek soudu prvního stupně zrušit a uložit mu, aby žalobce poučil ve smyslu § 5 OSŘ o změně petitu. Uzavírá, že pokud by šlo o samostatnou věc, šlo by o věc ve vlastnictví žalobce a žaloba by byla podána z titulu ochrany vlastnictví. Navrhuje, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání vyjádřil tak, že odvolací soud zamítl žalobcův nárok, uplatňovaný nevykonatelným petitum, neboť "vyklizení transformátoru" je technicky nemožné. Bez ohledu na to pokládá rozhodnutí odvolacího soudu za správné. Uvádí, že žalovaný ústav vybuvoval mimo svůj areál transformovnu osazenou více transformátory a předal ji do správy akciové společnosti P. Tvrdí, že tato organizace zajišťuje z osazených transformátorů dodávky elektrického proudu

jednak původnímu výzkumnému pracovišti, jednak z nich napájí i jiné objekty a místní veřejnou síť. Stavebně ani účelově nejde o součást původní elektrotechnické továrny. Upozorňuje, že žalovaný v sousedství restituovaných objektů pořídil další objekty, které byly sice propojeny s restituovanými stavbami, avšak nikdy žalobci nepatřily. Žalobce si vykonstruoval domněnku, že jde o "přírůstek" věci hlavní pouhou přístavbou, že jde tedy o součást jeho továrního areálu a že objekty nelze oddělit bez znehodnocení. Jde o domněnku nepodloženou, neboť namítaná technologická propojení jsou nepodstatná a pokud vůbec existují, jsou snadno napravitelná. Žaloba na vyklizení v takovém případě je proto podána bez právního důvodu. Dodává, že žalobce dosud předmět svého návrhu přesně nespecifikoval a pokud na soudu požaduje, aby zadal geometrický plán a tak "vymezení petitu zadal znalci" jedná se o požadavek jdoucí nad rámec povinností soudu.

Dovolatel podal k vyjádření žalovaného "stanovisko", v němž namítá, že názor žalovaného o nemožnosti vykonatelnosti petitu, kterým je uloženo vyklizení transformátoru, je nesprávný. Odkazuje na § 126 ObčZ a dodává, že slovo "vyklidit" znamená "odstranění" nebo "opuštění" a vyklizení transformátoru znamená jeho nucené opuštění. Tvrzení žalovaného, že část nemovitostí, které již byly ve prospěch žalobce vyklizeny, a ta část, jejíž vyklizení se domáhá, tvoří dva areály, které vedle sebe již delší dobu existují a fungují, je ryze účelové a nepravdivé. Uzavírá, že provoz nemovitostí, jež mu byly vráceny, může fungovat jen velmi obtížně pro omezený příkon elektrické energie, přičemž odhaduje, že "zprovoznitelnost" jeho objektů je proto nejvýše dvacetiprocentní.

Nejvyšší soud napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Občanské soudní řízení sporné je ovládáno zásadou projednací, a proto jsou účastníci povinni tvrdit skutečnosti, z nichž vyvozují pro sebe příznivé právní důsledky; k těmto tvrzením jsou povinni nabídnout soudu důkazy (§ 120 odst. 1 OSŘ). Dovolací řízení je řízením přezkumným, ve kterém nelze přihlížet ke skutečnostem, které účastníci v původním řízení neuplatnili a ze kterých soudy v nalézacím řízení nevycházely. V dané věci žalobce v nalézacím řízení opíral tvrzené vlastnické právo k transformátoru o skutečnost, že transformátor je součástí budovy v jeho vlastnictví a neuváděl skutečnosti, ze kterých by se podávalo, že by měl být vlastníkem transformátoru proto, že transformátor byl pořízen z prostředků, získaných užitím věci, která je v jeho vlastnictví. Proto se tímto tvrzením nemohl zabývat ani dovolací soud. Přitom žalobce uváděl právní důvod žaloby i v žalobním petitu. Nelze souhlasit s tvrzením dovolatele, že odvolací soud, který dospěl k závěru, že transformátor nebyl součástí domu patřícího žalobci, měl žalobce o nutnosti změny žalobního návrhu poučit podle § 5 OSŘ , podle kterého soudy poskytují účastníkům poučení o jejich procesních právech a povinnostech. Poučení o nutnosti změny žalobního návrhu by přicházelo do úvahy jedině v případě, že by žalobce změnil žalobní tvrzení; tak tomu však v dané věci nebylo, neboť žalobce stále tvrdil, že transformátor je součástí jeho domu. Přitom obsah nutných tvrzení účastníků vychází z hmotněprávních norem, o které se uplatněný nárok opírá; poučení o obsahu tohoto tvrzení by bylo poučením hmotněprávním, které by šlo nad rámec zákonné poučovací povinnosti. Proto v dané věci postupoval odvolací soud správně a dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. b) OSŘ , není dán.

Předmětem dovolacího přezkumu je tak posouzení právního názoru odvolacího soudu, podle kterého není sporný transformátor, který je umístěn na pozemku patřícím žalovanému, součástí budovy patřící žalobci.

Problematikou součástí věci se zabýval rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.7.1999 sp. zn. 25 Cdo 770/98, ve kterém se uvádí, že "podle § 120 odst. 1 ObčZ součástí

věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Právní institut součásti věci je zákonným vyjádřením skutečnosti, že existují věci, jakožto hmotné předměty, které lze z hlediska právní teorie charakterizovat jako věci složené, tedy věci, které jsou vnitřně strukturovány a tvořeny relativně samostatnými částmi více nebo méně vzájemně spojenými. Zákon staví samostatnost věci ve vztahu k věci jiné na dvou kritériích: 1) na vzájemné sounáležitosti a 2) na míře jejich oddělitelnosti. První kritérium představuje spíše subjektivní rovinu, neboť "to, co k věci podle její povahy náleží" se určuje do značné míry podle lidských zvyklostí, zkušeností a norem vztahujících se ke konkrétní věci. Míra sounáležitosti se pak posuzuje prostřednictvím povahy té věci, která je považována za věc podstatnější, určující, a tedy ve vztahu více věcí za věc tzv. hlavní. Zákonný text touto obecnou úpravou dává prostor k individuálnímu posouzení, jaké vlastnosti věc hlavní vykazuje, aby odtud bylo možno odvíjet úvahy, zda jiná relativně samostatná věc k ní "patří" natolik neodmyslitelně, že nemůže již být považována za věc odlišnou. Druhé kritérium je více objektivní a sleduje spojení věcí především ve smyslu fyzickém. Formulace "nemůže být oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila" však nevyklučuje možnost faktické separace věcí, naopak vlastně v důsledcích jejich oddělení spatřuje měřítko samostatnosti věcí. Charakter "oddělení" zákon nestanoví, a tedy nutně tento pojem musí zahrnovat celou škálu způsobů od přímých zásahů do hmotné podstaty věci (např. vybourání vestavěných oken domu), přes manipulaci neničící podstatu věci (např. odmontování kola automobilu), po pouhé volně proveditelné odnětí věci (např. odnesení bezdrátového sluchátka od telefonního aparátu). Definicí součásti věci pak z tohoto pohledu vyhovují ty případy, kdy oddělení kterýmkoliv z uvedených způsobů znamená pro věc hlavní (nikoliv též pro její oddělovanou součást) újmu na její hodnotě. Znehodnocením nemusí být ovšem jen ztráta hodnoty peněžní (byť ta bývá zpravidla výsledným odrazem ztráty jakýchkoliv jiných hodnot), nýbrž může jít i o znehodnocení funkční, estetické či jiné. Jinými slovy řečeno se znehodnocením míní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec. Teprve faktické oddělení součásti doprovázené znehodnocením věci hlavní přináší právní důsledek, že dřívější součást se stává věcí samostatnou a na dosavadní hlavní věci nezávislou".

Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí. Zpravidla půjde o fyzické spojení, nelze však zcela vyloučit, že jedinou věcí v právním smyslu mohou být věci, které takto spojeny nebudou (například sluchátko bezdrátového telefonního přístroje). Nutnou podmínkou pro to, aby původně samostatná věc mohla být v případě volnějšiho spojení s jinou věcí považována za součást věci, je, aby nadále byla v samostatných funkčních vazbách pouze s touto jedinou věcí. Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Pokud tedy určitá věc, která je spojena s jinou věcí, má vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci (může jít nanejvýš o věc složenou - *universitas rerum cohaerentium* - ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy.

V daném případě šlo o posouzení, zda transformátor, který byl s budovou spojen prostřednictvím rozvodné sítě, byl součástí budovy. Samotná skutečnost, že šlo o objekty spojené rozvodnou sítí, neznamená, že by oba objekty byly natolik fyzicky spojeny, že by tvořily jednu věc. Podle zjištění soudu prvního stupně, které dovolatel nezpochybnil, slouží transformátor i k napájení objektu žalovaného (ve vyjádření k dovolání žalovaný tvrdí, že z něj zásobuje i místní veřejnou síť). Za této situace je pojmově vyloučeno, aby transformátor, který slouží k napájení více objektů, s nimiž je propojen kabely, byl součástí jednoho z těchto objektů. Musel by být

součástí každého objektu, se kterým je spojen sítí; to je v rozporu se samotným pojmem součást věci. Jde proto o samostatnou věc, která je hospodářsky využívána pro více objektů; na tom by nic neměnila ani skutečnost, že provoz některých budov mohl být na provozu tohoto transformátoru více závislý než provoz budov jiných. Žalobce proto nemůže být z titulu vlastnictví k budově, které transformátor též slouží, jeho vlastníkem. Řešení otázky, zda v minulosti mohlo jít o příslušenství věci, je nadbytečné, neboť nemá vliv na posouzení věci.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout.

4. Převod nemovitého příslušenství

Tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.9.2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000
R 75/2004

Okresní soud v Břeclavi rozsudkem ze dne 9.6.1997 určil, "že lisovna o vnitřních rozměrech 8,40 x 5,10 m nacházející se v suterénu domu č. p. 90 na ni navazující chodba se schody pod pozemkem parc. č. 482/2 o vnitřních rozměrech 4,70 x 2,35 m a na tuto chodbu navazující podzemní sklep pod pozemkem parc. č. 482/2 o vnitřních rozměrech 29 x 4,85 m, vše obec a k. ú. P., jsou, jako součásti a příslušenství domu č. p. 90, obec a k. ú. P., ve vlastnictví navrhovatele R. N." Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení a nepřipustil změnu návrhu, "aby odpůrce byl povinen vyklidit lisovnu pod domem č. p. 90 a sklep pod parc. č. 482/2 v k. ú. P. a vyklizený sklep předat navrhovateli".

Soud prvního stupně vzal na podkladě provedení dokazování mimo jiné za prokázané, že kupní smlouvou ze 7.5.1965, uzavřenou mezi československým státem - MNV P. jako prodávajícím a manželé J. a J. N. jako kupujícími, nabyli kupující do vlastnictví rodinný dům č. p. 177 se stavební plochou parc. č. 243 a dále jim bylo zřízeno právo osobního užívání pozemků parc. č. 482/2 a parc. č. 407, vše v kat. úz. P. Kupní smlouvou z 20.4.1979 manželé J. a J. N., rodiče žalobce, převedli vlastnictví k rodinnému domu č. p. 90 (dříve 177), včetně práva osobního užívání pozemku, parc. č. 407 v k. ú. P., na žalobce, který v katastru nemovitostí je veden také jako vlastník pozemku parc. č. 482/2 - zahrada v k. ú. P.

Předmětný dům na pozemku parc. č. 407 je zapsán v seznamu památkově chráněných objektů a z hlediska památkové péče je objekt (lisovna, sklep, bydlení nad lisovnou) posuzován i historicky jako jeden celek. Horní obytná část domu má samostatný vchod ze západní strany, lisovna se sklepem má samostatný vchod z východní strany.

Stavba byla postavena jako jeden celek. Lisovnu ve spodní části domu a sklep nacházející se pod pozemkem parc. č. 482/2 považoval soud prvního stupně za "součást a příslušenství" domu č. p. 90.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 4.4.2000 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Dále rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení a

zamítl návrh žalované, aby bylo připuštěno dovolání k otázce, zda v případě převodu nemovitosti a jejího příslušenství musí být příslušenství ve smlouvě výslovně specifikováno.

Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, dokazování ještě doplnil listinnými důkazy a vyšel ze zjištění, že žalobce jako kupující nabyt vlastnictví k domu č. p. 90 v k. ú. P. kupní smlouvou uzavřenou v roce 1979 se svými rodiči jako prodávajícími. Kupní cena činila 4888,80 Kč podle znaleckého posudku Ing. F. M. z 11.4.1979, který neobsahoval ocenění lisovny a sklepa. Kupní smlouvou současně na žalobce přešlo ze zákona právo osobního užívání pozemku parc. č. 76, na kterém se dům nacházel, a které se podle § 872 odst. 1 obč. zák. ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. změnilo ve vlastnictví tohoto pozemku. Dům č. p. 90 byl postaven v roce 1785 jako "vinařský domek" a sestává z lisovny, nad kterou se nachází obytná část. Ta je přístupná ze západní strany, zatímco vstup do lisovny je ze strany východní. Z lisovny vedou schody do sklepa, který se nachází pod pozemkem parc. č. 482/2. K tomuto pozemku nabyt vlastnické právo žalobce dědictvím v roce 1991. Lisovnu a sklep pod pozemkem parc. č. 482/2 užívá žalovaná. Obytná část domu tvoří s lisovnou a sklepem jeden historický (jde o státem chráněnou památku) a stavebně technický celek - šlo o stavbu sloužící k výrobě vína a bydlení jeho výrobce. Dům i pozemek byly po druhé světové válce konfiskovány a právní předchůdci žalobce - jeho rodiče - nabyli vlastnictví k domu, původně č. p. 177, kupní smlouvou uzavřenou v roce 1965 s čs. státem - MNV P. Už v době uzavření této kupní smlouvy užíval lisovnu a sklep pod parc. č. 482/2 právní předchůdce žalované, který asi v roce 1950 tento sklep spojil se svým dalším sklepem. Odvolací soud dospěl shodně se soudem prvního stupně k závěru, že lisovna, "která je zabudována přímo v objektu", je součástí domu č. p. 90 a sklep pod parc. č. 482/2 je jeho příslušenstvím ve smyslu § 121 obč. zák., který stanoví, že příslušenstvím jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Žalobce kupní smlouvou z roku 1979 nabyt vlastnictví k domu č. p. 90 včetně lisovny jako jeho součástí a také ke sklepu jako příslušenství tohoto domu. I když nebyl sklep v kupní smlouvě výslovně zmíněn, s převodem věci hlavní, tj. domu, došlo i k převodu příslušenství této věci. Protiprávní postup právního předchůdce žalované, který prokopal do sklepa chodbu a spojil ho se svým sklepem, nemůže na charakteru příslušenství domu č. p. 90 nic změnit.

Proti rozsudku odvolacího soudu, a to pokud jím byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve výroku, že sklep nacházející se pod pozemkem parc. č. 482/2 v k. ú. P. je ve vlastnictví žalobce, podala žalovaná dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Rozsudek odvolacího soudu považuje za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu pro řešení otázky, zda k tomu, aby kupní smlouvou o převodu nemovitosti přešlo také vlastnictví k příslušenství této nemovitosti, musí být v kupní smlouvě příslušenství uvedeno a identifikováno. V této souvislosti poukázala na rozsudek Nejvyššího soudu z 25.6.1996, sp. zn. 3 Cdon 1053/96, podle kterého "příslušenství věci může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu, nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, které jsou jejím příslušenstvím". V kupních smlouvách, které se týkaly prodeje a koupě domu č. p. 90 (původně č. p. 177) a které uzavřeli rodiče žalobce i žalobce sám, nebyl sklep po pozemek parc. č. 482/2 uveden, v kupní ceně zaplacené žalobcem nebyl podle znaleckého posudku ani obsažen, a proto nemůže být ve vlastnictví žalobce. Přestože žalovaná už v odvolání poukázala na označený rozsudek Nejvyššího soudu, odvolací soud rozhodl v rozporu s tímto rozhodnutím. Proto je rozsudek odvolacího soudu rozhodnutím po právní stránce zásadního významu i pro řešení otázky vázanosti soudů nižších instancí rozsudky Nejvyššího soudu, tj. zda tyto soudy jsou povinny rozhodovat v souladu s rozsudky Nejvyššího soudu nebo se od

nich mohou odchýlit. Navrhla, aby rozsudek odvolacího soudu v dovoláním napadené části byl zrušen a věc byla v tomto rozsahu vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce navrhl zamítnutí dovolání s tím, že žalovaná neprokázala nabytí vlastnictví k předmětnému sklepu. Závěr odvolacího soudu o tom, že s převodem nemovitosti přechází i její příslušenství, považuje za správný. Opačný závěr by podle žalobce vedl k právní nejistotě. Rozhodnutí Nejvyššího soudu může být pro soudy nižší instance závazné jen v konkrétní věci.

Tříčlenný senát Nejvyššího soudu (senát č. 22), který měl podle rozvrhu práce dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při řešení otázky, zda v případě převodu nemovitosti a jejího příslušenství musí být příslušenství ve smlouvě o převodu nemovitosti výslovně uvedeno a specifikováno, k odlišnému právnímu názoru, než jaký byl vyjádřen v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14.8.2001, sp. zn. 28 Cdo 133/2001. V souladu s ustanovením § 27a, věty první, zákona č. 335/1991 Sb., o soudech a soudcích, ve znění pozdějších předpisů, a s přechodným ustanovením obsaženým v bodu 2. části III. zákona č. 30/2000 Sb., postoupil proto věc velkému senátu občanskoprávního kolegia (§ 27a odst. 1, věta druhá, zákona č. 335/1991 Sb.).

Podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1.1.2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Protože napadené rozhodnutí bylo vydáno dne 4.4.2000, Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb.

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky, má potřebné náležitosti a uplatňuje se jím dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem.

Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí soudu druhého stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Právní otázkou, která činí z napadeného rozsudku zásadní rozhodnutí po právní stránce (§ 239 odst. 2 o. s. ř.), je otázka, zda příslušenství věci přechází na nabyvatele věci hlavní i v případě, že v právním úkonu ohledně převodu věci hlavní nebyla vůle převést i příslušenství této věci právně významným způsobem projevena.

Nejvyšší soud v rozsudku uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 7, ročník 1987, judikoval, že "Příslušenství věci (§ 121 odst. 1 obč. zák.) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu; nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím."

Odlišný právní názor zaujal Nejvyšší soud v rozsudku ze 14.8.2001, sp. zn. 28 Cdo 133/2001, publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 678, svazek 9, v němž dovodil, že "při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali".

Dovolací soud právní názor odvolacího soudu, že příslušenství nemovitě věci - jednotlivé stavby - je nutno ve smlouvě konkretizovat a že nebyla-li tato identifikace provedena, ani výkladem projevu vůle prodávajícího nebylo možno dovodit, co bylo jejím předmětem, považoval "za názor, který se v dřívější právní praxi státních notářství nevžil a v současné době je v odborné literatuře považován za překonaný". Z odůvodnění tohoto rozsudku vyplývá, že dovolací soud vyšel z komentáře k pátému a šestému vydání občanského zákoníku (Jehlička, O. a kol., nakladatelství C. H. Beck, § 121), který vykládá příslušenství věci hlavní ve vztahu k posuzování platnosti smluv o převodu takto:

"Pokud je věc příslušenstvím, tj. splňuje-li znaky § 121 odst. 1, platí zásada, že příslušenství sdílí právní osud hlavní věci, a to bez zřetele k tomu, jestliže účastníci smlouvy toto příslušenství hlavní věci přímo identifikovali, či ve smlouvě pouze - jak je obvyklé - uvedli, že věc je převáděna s veškerým příslušenstvím, popř. se dokonce o příslušenství hlavní věci ve smlouvě nezmínili. V právní praxi vznikaly a vznikají nadále pochybnosti při převodech staveb, které lze souhrnně označit jako vedlejší, tj. kůlen, stodol, oplocení, žump aj., které mají z hlediska § 119 odst. 2 povahu nemovitostí a jež plní doplňkovou funkci hlavní stavby. Byly-li tyto vedlejší stavby s doplňkovou funkcí určeny stejným vlastníkem hlavní věci k tomu, aby s ní byly trvale užívány a byly s ní spojeny společným hospodářským účelem, tvoří příslušenství hlavní věci. To znamená, že tyto vedlejší stavby přecházejí jako příslušenství v případě převodu hlavní stavby na nabyvatele, aniž by je bylo třeba ve smlouvě výslovně uvádět a identifikovat."

S právním závěrem vysloveným dovolacím soudem ve věci sp. zn. 28 Cdo 133/2001, resp. odvolacím soudem v dané věci, nelze souhlasit.

Podle § 121 odst. 1 obč. zák. příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Právní úkon musí být učiněn určitě a srozumitelně; jinak je neplatný (§ 37 odst. 1 obč. zák.). Pod sankcí neplatnosti právního úkonu smlouvy o převodu nemovitosti musí mít smlouvy o převodu nemovitostí písemnou formu (§ 40 odst. 1, § 46 odst. 1 obč. zák.). Jde-li o smlouvu o převodu nemovitosti, musí být projevy účastníků na téže listině (§ 46 odst. 2, věta druhá, obč. zák.).

Příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází. Opačný názor nelze opřít o žádné ustanovení platného práva.

Právní úkony týkající se převodu nemovitosti musí být učiněny písemnou formou, a to i v případě, že jde o nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost (půjde zejména o tzv. vedlejší stavby na převáděném pozemku), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.

V dané věci zaujal odvolací soud právní názor, že "příslušenství k věci hlavní drží právní režim věci hlavní, jinými slovy, dojde-li k převodu věci hlavní, dochází automaticky i k převodu vlastnictví příslušenství věci hlavní, není-li ve smlouvě uvedeno jinak". Tento právní názor je, jak vyplývá z úvah uvedených shora, nesprávný. Rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci [§ 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř.].

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto dovolacímu soudu nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1 a 2 o. s. ř.). O náhradě nákladů dovolacího řízení rozhodne soud v novém rozhodnutí o věci (§ 243d odst. 1 o. s. ř.).

5. K pojmu bytu

Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97
Právní rozhledy 2000, č. 1, s. 36 a násl.

Z odůvodnění:

Žalobce se vůči oběma žalovaným jako spoluvlastnicím domu čp. 764 v T. domáhal, aby bylo určeno, že ke dvěma podkrovním bytům, pořízeným formou nástavby v uvedeném domě, bylo zřízeno v jeho prospěch ode dne účinnosti zák. č. 42/1992 Sb., ve znění zák. opatř. č. 297/1992 Sb., tedy od 23.6.1992 věcné břemeno, jemuž odpovídají práva a povinnosti uvedené v § 28d zák. č. 42/1992 Sb., v platném znění.

Okresní soud rozsudkem žalobě vyhověl. Vyšel ze zjištění, že sporné dvě bytové podkrovní nástavby pořídil právní předchůdce žalobce, aniž by se stal podílovým spoluvlastníkem předmětného domu. Na tuto družstevní bytovou výstavbu byla poskytnuta finanční a úvěrová pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. K přístavbě sporných dvou bytových jednotek bylo vydáno stavební povolení, avšak přes zahájení kolaudačního řízení nebylo toto řízení ukončeno kolaudačním rozhodnutím. Sporné věcné břemeno mělo vzniknout ze zákona, a to na základě § 28d zák. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zák. opatř. č. 297/1992 Sb. (dále jen "transformační zákon"). Podle tohoto ustanovení "pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového vlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku, které dále omezuje vlastníka budovy" způsobem popsáným v dalších ustanoveních. Soud prvního stupně považoval požadavek dokončení kolaudace po třiceti letech existence sporných bytů za absurdní s tím, že pokud by se vycházelo z právního stavu podle stavebních předpisů, šlo by o závěry s velmi tvrdými dopady na nájemce těchto bytů, které by byly v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 ObčZ.

K odvolání žalovaných krajský soud jako soud odvolací rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl. Vyšel z výkladu výše citovaného § 28d odst. 1 transformačního zákona, a to slov "pořízeny byty". Pojem byt byl do 31.12.1991 definován v zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, a to jako "místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou k tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky". Aby určité prostory byly považovány za byt, je tedy třeba nejen jejich hmotné faktické stavební existence, ale musí existovat i právně, "tedy musí být konkrétně vystavěn do podoby, která odpovídá zákonem stanovenému charakteru bytu a zároveň musí být po patřičné proceduře odpovídajícím rozhodnutím ve stavebním řízení za byt uznán". Zákonnou definici bytu znovu do právního řádu vnesl zák. č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), který v § 2 písm. b) uvádí, že pro účely tohoto zákona se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. K žádné podstatné změně v definici bytu tedy nedošlo, byt v posledně uvedeném případě má jít o definici výslovně pro účely tohoto zákona. V dané věci tak není naplněn jeden z předpokladů § 28d odst. 1 transformačního zákona, a proto nemohlo dojít ke vzniku věcného břemene.

Podle názoru odvolacího soudu nelze na daný případ aplikovat § 3 odst. 1 ObčZ o dobrých mravech, podle kterého "výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy". Toto ustanovení má totiž zabezpečit, aby existující a trvající právo bylo vykonáváno pouze způsobem, jímž by nebyly dotčeny dobré mravy. V žádném případě však neumožňuje nějaká práva a povinnosti, která tu nejsou, zakládat.

Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce dovolání s tím, že vychází z nesprávného právního posouzení věci. Podle názoru žalobce je třeba pořízením bytu ve smyslu § 28d transformačního zákona rozumět především byt v jeho hmotněprávní kvalitě, tj. jeho faktické a nezpochybnitelné existenci. Vlastní definice bytu jako formálněprávní kategorie v platném právním řádu neexistuje. Pokud odvolací soud svůj právní názor opřel o řadu let neúčinnou právní normou (zák. č. 41/1964 Sb., povýšil tak zvyk nad zákon. Právní norma, pro jejíž účely je byt vymezen - zák. č. 72/+994 Sb., na souzený případ vůbec nedopadá. Odvolací soud neposoudil správně ani otázku dobrých mravů. Nelze si představit tvrdší dopad na nájemce, kteří byty užívají po dobu více jak třiceti let. Soud nepřihlédl též k § 2 odst. 1 ObčZ, "kteréžto ustanovení definuje občanskoprávní vztahy jako vztahy vznikající z právních úkonů nebo z jiných skutečností. Zákon zde tedy přímo předpokládá existenci jiných skutečností, jakožto velmi široce pojaté kategorie, zahrnující i skutečnosti faktické". Žalobce dále poukázal na to, že kolaudační řízení neskončilo, přičemž neexistence kolaudačního rozhodnutí je nedostatkem odstranitelným a k vydání kolaudačního rozhodnutí by v blízké době mělo dojít.

V doplňujícím podání žalobce poukázal na rozhodnutí Městského úřadu v T. jakožto stavebního úřadu ze dne 22.5.1997, jímž bylo dáno povolení k uvedení nástavby tří bytových jednotek na domu čp. 764 v T. k trvalému užívání, a to s platností od 11.1.1967.

Nejvyšší soud jako soud dovolací přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1, odst. 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Žalobce nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 OSŘ, nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. a) a b) OSŘ], a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by některé z uvedených

vad došlo. Proto dovolací soud dále přezkoumává rozsudek odvolacího soudu v rozsahu dovolacího důvodu, resp. dovolacích námitek uplatněných dovolatelem.

Především jde o řešení zásadní otázky, zda předpoklad vzniku věcného břemene ve smyslu § 28d transformačního zákona - pořízení bytu - je naplněn v případě, že místnost či místnosti, o něž se jedná, jsou odpovídajícím způsobem nejen vystavěny, ale jako takové k účelu bydlení určeny příslušným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.

Při řešení otázky, zda určitá místnost či soubor místností je bytem, se soud neobejde bez vymezení tohoto pojmu či stanovení jeho podstatných znaků, bez ohledu na to, že žádný platný právní předpis takovou obecně platnou definici neobsahuje (stejně jako nelze v právních předpisech vyhledat vymezení pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním či jiné obecně užívané pojmy). Již výše zmíněné definice bytu lze doplnit o další, a to uvedenou v § 3 písm. 1) vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která je jednou z vyhlášek provádějících stavební zákon (zák. č. 50/1976 Sb.). Podle ní se pro účely této vyhlášky bytem rozumí "soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé užívání a je k tomuto užívání určen". I v tomto případě nelze mít pochyb, že určením užívání ve smyslu této definice se míní určení účelu užívání kolaudačním rozhodnutím, které by vždy mělo následovat po stavebnětechnickém dokončení stavby bytu. Účelové určení dokončené stavby, která vyžadovala stavební povolení (viz § 54 a násl. stavebního zákona), jako definiční znak všech tří vymezení pojmu bytu v uvedených právních předpisech, je založeno či završeno až kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Toto lze dovodit z § 76 odst. 1 a § 85 odst. 1 stavebního zákona, z nichž vyplývá, že dokončenou stavbu, pokud vyžadovala stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, resp. jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí. Dovolací soud je pak toho názoru, že v každém případě pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je pak logicky předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty - je pojmovým znakem bytu jako občanskoprávní kategorie.

Z těchto důvodů je pak bytem ve smyslu § 28d transformačního zákona třeba rozumět obytnou místnost či soubor místností, které byly kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Právní posouzení sporné právní otázky odvolacím soudem je tedy správné.

Dovolateli nelze dát za pravdu ani potud, pokud se dovolává aplikace § 3 odst. 1 ObčZ na daný spor. Podle konstantní praxe soudů je totiž možné na základě § 3 odst. 1 ObčZ odepřít výkon existujícího práva, nikoli založit právo dosud neexistující.

K dodatečné kolaudaci sporné přístavby či nástavby dovolací soud pouze poznamenává, že ke skutečnostem nastalým po rozhodnutí odvolacího soudu v zásadě nepřihlíží. Za určující považuje správnost právního posouzení věci odvolacím soudem v době, kdy tento soud rozhodoval. Potvrzené rozhodnutí soudu prvního stupně nezakládá překážku věci rozsouzené pro opětovný spor, poněvadž jeho předmětem by byl tentokrát jiný - již "zkolaudovaný byt".

Z těchto všech důvodů bylo dovolání podle § 243b odst. 1 OSŘ zamítnuto.

6. Garáž není příslušenstvím bytu

Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem, pak ji tedy nelze pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2001, sp. zn.26 Cdo 2340/99
ASPI

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Miroslava Feráka a soudců JUDr. Hany Müllerové a JUDr. Michala Mikláše ve věci žalobců A) J. Š., a B) P. K., zastoupených advokátkou, proti žalovaným 1) F. P. a 2) R. P., zastoupeným JUDr. Z. Č., o vyklizení garáže, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 11 C 154/98, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. května 1999, č. j. 21 Co 24/99-35, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. května 1999, č. j. 21 Co 24/99-35, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 26. května 1999, č. j. 21 Co 24/99-35, změnil vyhovující rozsudek Okresního soudu v Hradci Králové (soudu prvního stupně) ze dne 20. listopadu 1998, č. j. 11 C 154/98-22, tak, že zamítl žalobu na vyklizení „garáže situované v suterénu domu čp. 689/IV v Ch. n. C. v ulici S. (dále jen „garáž“), a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Soud prvního stupně vyšel při posouzení věci ze zjištění, že kolaudačním rozhodnutím dřívějšího Městského národního výboru v Ch. n. C. ze dne 30. srpna 1984 bylo povoleno užívání stavby šesti řadových bytových jednotek v ulici S. v Ch. n. C. s tím, že ke každé z nich náleží v suterénu garáž, kotelna, prádelna, uhelna, sklad ovoce a chodbové prostory, v přízemí WC, kuchyňský kout, hala a obývací pokoj a v I. patře dvě ložnice, dětský pokoj a koupelna. Současně měl za zjištěno, že rozhodnutím Státního statku v Ch. n. C. ze dne 10. března 1988, č. j. 4/88/Zá byl žalovanému přidělen podnikový byt č. 1, sestávající ze čtyř pokojů, kuchyně a příslušenství, které není v rozhodnutí blíže specifikováno, a že dne 14. března 1988 byl sepsán zápis o dohodě o odevzdání a převzetí bytu, v jehož čl. III. je uvedeno, že byt sestává ze čtyř pokojů a těchto dalších místností: obytná hala, kuchyně, chodba, šatna, předsín. Poté dovedl, že garáž nemůže být nikdy příslušenstvím bytu, a s přihlédnutím k tomuto závěru a učiněným zjištěním uzavřel, že v důsledku absence rozhodnutí o přidělení garáže (§ 196 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, ve znění před 1. květnem 1990, kdy bylo ustanovení § 196 a § 197 občanského zákoníku zrušeno zákonem č. 116/1990 Sb. - dále jen „o.z.“), se žalovaní nestali uživateli a posléze ani nájemci garáže, garáž užívají bez právního důvodu a jsou proto povinni ji vyklidit. Odvolací soud vyšel při posouzení věci ze zjištění učiněných soudem prvního stupně, avšak navíc z předložených fotografií zjistil, „že jde o typ domu s několika řadovými a z vnějšího pohledu samostatnými bytovými jednotkami, přičemž u každé z nich je v prvním podlaží domovní vchod a hned vedle něj vrata do garáže (která je v této bytové jednotce -); z doplňujícího výsledku žalovaného vzal nakonec mimo jiné za zjištěno, „že když byt (žalovaný) přebíral, obdržel od státního statku klíče od hlavního vchodu, od garáže a od zadního vchodu do zahrady, - v garáži je hlavní uzávěr vody, elektrický bojler a rozvod vody pro tuto bytovou jednotku. Na základě uvedených zjištění - na rozdíl od soudu prvního stupně - dovedl, že v daném případě byla garáž ve smyslu § 121 odst. 2 o.z. příslušenstvím bytu a proto se na ni ustanovení § 196 o.z.

nevztahovalo. Podle názoru odvolacího soudu totiž citované ustanovení platilo „jen pro ty garáže a jiné nebytové prostory, které nejsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány a nejsou tedy příslušenstvím bytu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jež odůvodnili nesprávným právním posouzením věci; uplatnili tak dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ zákona č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Prostřednictvím zmíněného dovolacího důvodu namítli, že právním důvodem užívání garáže nemůže být uživatelský a posléze - po transformaci práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu - nájemní vztah k bytu proto, že garáž nemůže být příslušenstvím bytu; žalovaní užívají garáž v důsledku absence rozhodnutí o přidělení garáže (§ 196 o.z.) bez právního důvodu. Garáž je sice podle kolaudačního rozhodnutí součástí stavby, avšak je určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (garáž neslouží k uspokojování bytové potřeby). Uvedené závěry lze dovodit i z toho, že garáže byly pokládány za místnosti nesloužící k bydlení (§ 196 a násl. o.z.). Současně namítli, že „ze skutečnosti, že žalovanému 1/ byl při předání bytu do užívání předán i klíč od garáže, nemůže vyplývat, že tato garáž je příslušenstvím bytu stejně tak, jako nemůže vyplývat z předání klíče od vchodu na zahradu, že příslušenstvím bytu je i zahrada. Navrhli, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení), hlavy první (Přechodná ustanovení k části první), bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, tj. před 1. lednem 2001, nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 26. května 1999, dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.), a že je podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. K vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.), dovolací soud přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny. Vady tohoto druhu nebyly v dovolání tvrzeny a jejich existence se z obsahu spisu nepodává.

O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. jde tehdy, jestliže soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo správně určenou právní normu nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Vzhledem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v dovolacím řízení o odpověď na předběžnou otázku, zda garáž může být příslušenstvím bytu. Je-li tomu tak, pak v roce 1988 vzniklo žalovanému právo užívat

garáž současně se vznikem práva osobního užívání bytu, kteréžto právo se transformovalo na právo nájmu bytu ve smyslu § 871 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. (dále jen „obč. zák.“).

Podle § 121 odst. 2 o.z. příslušenstvím bytu byly vedlejší místnosti a prostory určené k bytu, aby byly s bytem užívány. Příslušenství bytu je stejným způsobem upraveno rovněž v ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. Příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z., resp. obč. zák., jsou tedy jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd. Z uvedeného současně vyplývá, že příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů (v daném případě vztahů dříve užitelských a posléze nájemních), nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží, jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.

Je-li garáž, jak správně namítli dovolatelé, určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. užívána „k bydlení), pak s přihlédnutím k uvedenému výkladu nelze nikdy garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z. (obč. zák.). To, že garáž nemohla být a není ani v současné době příslušenstvím bytu, vyplývá nepřímo také z toho, že garáž byla a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, a to v dřívější době jako místnost nesloužící k bydlení (§ 196 a násl. o.z.) a v současné době jako nebytový prostor (zákon č. 116/1990 Sb. , o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů).

Nemůže-li být garáž příslušenstvím bytu, pak žalovanému nevzniklo právo užívat garáž současně se vznikem práva osobního užívání bytu. V důsledku absence rozhodnutí o přidělení garáže do osobního užívání pak nevzniklo ani právo osobního užívání garáže (§ 196 o.z.) a proto nemohlo transformací podle § 871 odst. 1 obč. zák. vzniknout ani právo nájmu. Lze jen dodat, že zjištění, učiněná v odvolacím řízení odvolacím soudem (jejich správnost nebyla v dovolání zpochybněna), by mohla být právně významná při posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. Nelze totiž přehlédnout, že nepřiměřenou tvrdost, jež by mohla vzniknout bezprostřední realizací práva na vyklizení, lze zmírnit postupem podle § 3 odst. 1 obč. zák., tedy odepřením výkonu práva argumentem rozporu s dobrými mravy (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. května 1998, sp. zn. 3 Cdon 131/96, uveřejněného pod č. 170 v sešitě č. 23 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura, a náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 4. srpna 1999, sp. zn. IV. ÚS 114/99, uveřejněný pod č. 110 ve svazku 15, ročník 1999 - III. díl Sbírkou nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky).

Právní závěr, že garáž je v daném případě příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 obč. zák. a proto ji žalovaný, resp. oba žalovaní, užívali původně na základě existujícího práva osobního užívání bytu a posléze na základě práva nájmu bytu, nelze pokládat za správný. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. tak byl uplatněn důvodně. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil a podle § 243b odst. 2 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud závazný. O náhradě nákladů řízení včetně nákladů dovolacího řízení soud rozhodne v novém rozhodnutí o věci (§ 243d odst. 1 věta druhá a třetí o.s.ř.).

Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 4. dubna 2001