

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.1992, sp. zn. 3 Cdo 111/92, ECLI:CZ:NS:1992:3.CDO.111.1992.1

**Číslo:** 44/1993

**Právní věta:** Jestliže byly v době, kdy došlo k uzavření manželství, již provedeny na stavbě prvky dlouhodobé životnosti (zejména svislé i vodorovné nové konstrukce, konstrukce střechy a schodiště) a případně většina prvků ostatních, lze z toho zpravidla dovodit, že už pak za trvání manželství je dokončována již existující věc v takovém případě stavba do bezpodílového spoluvlastnictví manželů nepatří. Je tu nerozhodné, že ještě nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Vznik stavby nelze klást do roviny jen s její stavební dokončeností. Dohoda o založení podílového spoluvlastnictví ke stavbě může být platně uzavřena v době, které časově předchází vznik stavby jako věci, způsobilé být předmětem práv a povinností.

**Soud:** Nejvyšší soud ČR

**Datum rozhodnutí:** 30.11.1992

**Spisová značka:** 3 Cdo 111/92

**Číslo rozhodnutí:** 44

**Číslo sešitu:** 7-8

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Bezpodílové spoluvlastnictví manželů, Podílové spoluvlastnictví, Stavba

**Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 44

Jestliže byly v době, kdy došlo k uzavření manželství, již provedeny na stavbě prvky dlouhodobé životnosti (zejména svislé i vodorovné nové konstrukce, konstrukce střechy a schodiště) s případně většina prvků ostatních, lze z toho zpravidla dovodit, že už pak za trvání manželství, je dokončována již existující věc; v takovém případě stavba do bezpodílového spoluvlastnictví manželů nepatří. Je tu nerozhodné, že ještě nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

Vznik stavby nelze klást do roviny jen s její stavební dokončeností.

Dohoda o založení podílového spoluvlastnictví ke stavbě může být platně uzavřena v době, které časově předchází vznik stavby jako věci, způsobilé být předmětem práv a povinností.

(Rozsudek bývalého Nejvyššího soudu České republiky z 30. 11. 1992, [3 Cdo 111/92](#))

Žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 4 se žalobce domáhal určení, že je spoluvlastníkem domu čp. 271 v P.-M., a to v rozsahu jedné ideální poloviny. Tvrdil, že dům vybudoval společně se žalovanou – svou bývalou manželkou a s jejím bratrem. Po rozvodu manželství pak účastníci ohledně vypořádání zaniklého bezpodílového spoluvlastnictví uzavřeli dohodu, podle níž ideální polovina domu připadla žalobci; od této doby též žalobce dům v rozsahu svého spoluvlastnického podílu nerušeně užíval.

Žalovaná však začala jeho vlastnické právo zpochybňovat poté, co se žalobce rozhodl převést spoluvlastnický podíl na druhého spoluvlastníka; protože se tak žalobcovo právo stalo nejistým, má na požadovaném určení naléhavý právní zájem.

Obvodní soud pro Prahu 4 po obsáhlém dokazování rozsudkem žalobu zamítl; o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky navzájem rozhodl v souladu se zásadou úspěchu ve věci tak, že přiznal žalované právo na jejich úhradu. Dovodil, že v době, kdy účastníci uzavřeli manželství, byl již domek v podstatě hotov; proto nemohlo ke spoluvlastnickému podílu u vzniknout bezpodílové spoluvlastnictví manželů. Ideální polovina domku však nemohla být ani součástí podílového spoluvlastnictví žalobce a žalované přesto, že žalobce pracoval na stavbě též po určitou dobu, předcházející sňatku účastníků: nic nenasvědčovalo uzavření takové dohody mezi účastníky, z níž by vyplýval závěr, že hodlali společným jednáním vytvořit společnou věc.

V podaném odvolání žalobce vytýkal, že soud nevzal v úvahu stupeň rozestavěnosti hlavní stavby ke dni uzavření manželství účastníků. Dovožoval, že samotná skutečnost, že účastníci v domku bydleli, ještě neprokazuje způsobilost stavby k obývání v právním slova smyslu. Navíc samotné okolnosti případu osvědčují, že účastníci společně s bratrem žalované hodlali založit podílové spoluvlastnictví, přičemž bezpodílové spoluvlastnictví k jedné ideální polovině domu bylo mezi účastníky po rozvodu jejich manželství řádně vypořádáno.

Městský soud v Praze svým rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Shodně dospěl k závěru, že v době sňatku účastníků byl dům dokončen; proto dohoda je neplatná potud, pokud se v ní vypořádávají též věci, které se ve smyslu ustanovení § 143 o. z. součástí tohoto spoluvlastnictví nikdy nestaly. Odvolací soud výrokem svého rozsudku připustil dovolání proti svému rozhodnutí.

Žalobce v podaném dovolání opakoval v podstatě shodné námitky, jaké uplatňoval již v odvolání. Tvrdil, že posouzení stupně rozestavěnosti stavby je otázkou znaleckou; pouze znalec příslušného oboru může odpovědět na otázku, zda a do jaké míry je dokončení stavby náročné. Odkazoval na závěry rozhodnutí, uveřejněného pod č. 26/1989 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a dovožoval, že majetek získaný za trvání manželství (byť pouze zčásti) z prostředků manželům společných je nutno považovat za společný majetek; u stavby získané jejím vytvořením je nutno spolehlivě posoudit, zda účastníci za trvání manželství již existující věc dokončovali, nebo zda ji společnou prací teprve tvořili. Ostatně již před uzavřením manželství účastníků bylo se žalobcem ze strany ostatních stavebníků jednáno rovněž jako se spoluvlastníkem, neboť se na vytvoření nové věci podílel zcela rovnocenně.

Nejvyšší soud České republiky dovolání zamítl a rozhodl dále, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Z odůvodnění:

Posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci ve smyslu práva je otázkou právní, kterou musí soud posoudit poté, co má pro svou hodnotící úvahu náležitý podklad v provedených důkazech.

Jestliže lze spolehlivě usoudit, že stavba jako věc již existuje a že prováděné stavební práce směřují

jen k dokončení těže věci, nemohou tím být již vzniklé vlastnické vztahy nijak ovlivněny. Je proto nadbytečné za součinnosti znalce zjišťovat, v jakém poměru se má k sobě cena konstrukcí a prací již provedených k celkovému předpokládanému nákladu stavby dokončené; ostatně částka, s níž by takto mělo být provedeno porovnání, se v průběhu stavby obvykle mění, někdy též v závislosti na okolnostech subjektivní povahy.

Soudy obou stupňů se zabývaly posouzením toho, zda se až za trvání manželství účastníků stavebně dokončený domek stal součástí jejich bezpodílového spoluvlastnictví či nikoli. Přitom vycházely ze správného názoru, že nabytím věci ve smyslu ustanovení § 143 o. z. je též její vytvoření, přičemž až do novely občanského zákoníku, provedené s účinností od 1. ledna 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., byla jakákoli modifikace rozsahu bezpodílového spoluvlastnictví nepřipustná.

Sám žalobce ve své výpovědi před soudem prvního stupně uvedl, že od prosince 1963 (tedy ještě dříve, než účastníci uzavřeli manželství) se žalovanou v rodinném domku bydlel, třebaže tento objekt nebyl stavebně zcela dokončen. V době, kdy se účastníci do domku nastěhovali, nebyly provedeny zejména venkovní omítky, krytina střechy byla lepenková a nebyly dokončeny podlahy místnosti (podlahy obytných místností byly parketové, ale např. na WC byla jenom hrubá podlaha).

Jestliže v době, kdy účastníci uzavřeli manželství, byly provedeny prvky dlouhodobé životnosti (zejména svislé i vodorovné nosné konstrukce, konstrukce střechy a schodiště), ale navíc též převážná většina prvků ostatních, je nutno dovodit, že za trvání manželství byla pouze dokončována již existující věc. Přitom je nerozhodné, že podle stavebněprávních předpisů nebylo ještě vydáno příslušné rozhodnutí; kolaudační rozhodnutí potvrzuje soulad skutečného provedení stavby se stavební dokumentací, avšak vznik věci (a tím i vzniklá vlastnická práva k ní) nekonstituuje. Při jiném výkladu významu rozhodnutí o kolaudaci by totiž nutně nastoupil absurdní závěr, že stavba vybudovaná v rozporu se stavebními předpisy (popřípadě též stavba z občanskoprávního hlediska neoprávněná), vůbec nevznikla a tedy ani neexistuje.

Soudy si učinily správný závěr o stupni rozestavěnosti; ostatně zmíněné rozhodnutí vytvoření stavby časově i věcně spojuje s okamžikem jejího vzniku jako věci ve smyslu práva. Jak již bylo uvedeno, tímto okamžikem není teprve stav úplné stavební dokončenosti; navíc schopnost domu být užíván k účelu, k němuž je určen, prokázali účastníci bydlením v něm. I tento subjektivní prvek, totiž samotný fakt bydlení účastníků v domku ještě před uzavřením jejich manželství, potvrzuje, že domek nenáležel do rozvodem zaniklého bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Pokud tedy odpůrkyně do dohody o vypořádání zahrnula rovněž tuto nemovitost, byla dohoda v této části neplatná; účastníci se nemohli mezi sebou vypořádat o věc, která jim oběma nepatřila.

Z podobného hlediska bylo nutno zabývat se též posouzením otázky, zda domek (ideální spoluvlastnický podíl) se nestal součástí podílového spoluvlastnictví účastníků. Nebylo totiž možné nebrat v úvahu navrhovatelovo tvrzení, že se srovnatelnou měrou - jak vynaložením vlastní práce, tak i finančními vklady - na vytvoření domku spolupodílel delší dobu před tím, než účastníci spolu uzavřeli manželství. Přitom podílovým spoluvlastníkem se může stát i stavebník, který není vlastníkem (spoluvlastníkem) pozemku, na němž je stavba vystavěna; postačí, jestliže se účastníci o vzniku podílového spoluvlastnictví ke stavbě, vytvořené jejich společnou činností, předem výslovně dohodnou.

Také z tohoto pohledu bylo nutno posoudit, zda by vůbec taková dohoda stavebníků (posuzováno v občanskoprávním slova smyslu) mohla mít dopady na vlastnické právo ke stavbě, za předpokladu, že by existence dohody byla prokázána. Dohoda o založení podílového spoluvlastnictví ke stavbě by mohla být platně uzavřena pouze v době, která časově předchází vzniku stavby jako věci, způsobilé mít samostatné právní osudy. Dohoda nemusí být písemná právě proto, že jejím obsahem je (mimo jiné) též vytváření nové věci od počátku; jestliže by mohla být uzavřena též v době, kdy již stavba

jako věc existuje, obcházela by ustanovení správních předpisů (např. § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění zákonů č. 103/1990 Sb. a č. 262/1992 Sb.).

Pod pojmem „vznik stavby“ je nutno rozumět stav kvalitativně vyšší než např. jen pouhé změny v terénu (skrývka, výkop základových pasů). Naproti tomu okamžik vzniku stavby nelze klást do roviny se stavební dokončeností, proto, že předmětem převodu se může stát též stavba nedokončená. Proto je nutno vznik stavby klást do souvislosti právě se způsobilostí stavby být předmětem práv a povinností. Pouze do této doby se tedy mohou stavebníci dohodnout, že společnou činností založí podílové spoluvlastnictví k (dosud neexistující) věci.

Při posuzování otázky, zda stavba jako věc již vznikla v době, kdy se žalobce začal na stavebních pracích podílet, bylo též možné vycházet z jeho výpovědi. Jako účastník řízení totiž uvedl, že se tak stalo v době, kdy se „sekala elektrika“. Z toho plyne závěr, že okamžik vstupu žalobce do společné stavební činnosti nemohl předcházet vybudování svislých nosných konstrukcí; v této době tedy stavba jako věc již existovala a účastníci by se na založení spoluvlastnických vztahů nemohli už dohodnout.

Se žalobcem je nutno souhlasit v tom názoru, že pro posouzení věci není nijak rozhodné, zda ve styku se stavebním úřadem vystupoval jako stavebník. Nicméně nutno konstatovat, že odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně rovněž tímto podpůrným argumentem nemá na věcnou správnost rozsudků soudů vliv.

Protože dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu je správné a nebyly ani shledány vady řízení ve smyslu ustanovení § 24 odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř., bylo podle ustanovení § 243b odst. 1, věta před středníkem, o. s. ř. dovolání zamítnuto; protože tvrzená nesprávnost napadeného rozhodnutí byla spatřována ve vadném právním posouzení, nenařizoval dovolací soud jednání ( § 243a odst. 1 o. s. ř.).

Žalobce byl s dovoláním neúspěšný a žalované v tomto řízení žádné náklady nevznikly; proto žádnému z účastníků nebylo přiznáno právo na jejich náhradu ( § 243b odst. 4, § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř.).