

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24.08.1973, sp. zn. 6 Co 387/73, ECLI:CZ:KSUL:1973:6.CO.387.1973.1

Číslo: 16/1974

Právní věta: Došlo-li mezi občanem a stavební organizací ke smlouvě o postavení stavby, pak tu organizace zhotovuje věc, která již v průběhu provádění stavby patří občanovi, a nikoliv věc patřící stavební organizaci, kterou by po dokončení stavby teprve na občana převáděla.

Soud: Krajský soud v Ústí nad Labem

Datum rozhodnutí: 24.08.1973

Spisová značka: 6 Co 387/73

Číslo rozhodnutí: 16

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Služby, Smlouva o dílo

Předpisy: 40/1964 Sb. § 263
§ 275

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Okresní soud v Liberci svým rozsudkem určil, že stavba rodinného domku na pozemcích parc. č. 116/34, 116/35 a 117/36 v L. - S. je ve vlastnictví žalobců. Soud prvního stupně vyhověl určovací žalobě podle ustanovení § 80 písm. c/ o. s. ř. zdůvodněné tím, že žalovaná organizace si osobuje vlastnické právo k této stavbě a pokračuje v ní, a to s poukazem na kupní smlouvu uzavřenou mezi ní a investiční a inženýrskou organizací I. v P.; provádění stavby však bylo započato k objednavce žalobců.

Krajský soud v Ústí nad Labem rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Z odůvodnění:

Právo osobního užívání pozemků, na kterých byla stavba postavena, vzniklo žalobcům registrací dohody o jeho zřízení. K registraci došlo 10. 2. 1970, když předtím dne 22. 12. 1969 byla uzavřena dohoda o zřízení tohoto práva mezi Městským národním výborem v L. a žalobci na podkladě přidělení pozemku do osobního užívání žalobců pro výstavbu rodinného domku rozhodnutím finančního odboru ONV v L. ze 4. 12. 1969.

Původní stavební povolení k výstavbě domku na uvedených pozemcích bylo uděleno společně i pro výstavbu dalších rodinných domků na sousedních pozemcích Společností pro výstavbu rodinných

domků R., ale jak zjistil odvolací soud z předloženého doplňku stavebního povolení z 18. 7. 1972 č. j. OÚPA/4448/72 Městského národního výboru v L. zní stavební povolení na spornou stavbu nyní pouze na žalobce.

Smlouvou ze 6. 10. 1969 se žalobci dohodli o provedení výstavby s uvedenou Společností R. Ta se zavázala výstavbu domku provést do konce r. 1970 za dohodnutou cenu 197 162 Kčs, splatnou s 30 % zálohou a zbytek po oznámení o ukončení prací. Pak také měly být provedené práce a použitý materiál vyfakturovány a stavba po kolaudaci předána.

Dále bylo prokázáno, že Společnost pro výstavbu rodinných domků R. byla ještě před dokončením stavby k 31. 12. 1970 zrušena a dosavadní činnost a stavby rodinných domků převzala organizace I. Ani ta však nemohla stavbu dokončit, neboť pro město L. mu byl zrušen limit pracovních sil. Organizace I. to dopisem ze 7. 7. 1971 sdělila žalobcům s tím, že z tohoto důvodu smlouvu ruší a že se žalobci mají vyjádřit, zda rozestavěnou stavbu dokončí svépomocí, či prostřednictvím okresního stavebního podniku S. Žalobci se rozhodli pro druhou eventualitu a organizaci I. to ve lhůtě sdělili. Došlo však k dohadování o hodnotě až dosud provedených prací a dodaného materiálu; organizace I. dopisem ze 4. 4. 1972 oznámila žalobcům, že ruší nabídku odprodeje nedokončené stavby, kterou hodlá předat žalované organizaci. Poukazovala na to, že žalobci stavbu nepřevzali. Žalobci se proti tomu ohrazovali a projednali si dokončení stavby s okresním stavebním podnikem S. Pro nesouhlas žalované organizace však k takové výhradě ve prospěch žalobců ve smlouvě mezi organizací I. a žalovanou organizací nedošlo a organizace I. prodala smlouvou z 30. 6. 1972 žalované organizaci 11 domků a 7 garáží včetně rozestavěného domku, o který je spor.

Žalovaná organizace své právo ke stavbě opírá o uvedenou smlouvu z 30. 6. 1972 uzavřenou mezi ní a organizací I. Základní otázkou přitom je, a toho se také týkalo odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně, zda organizace I. byla oprávněna ke smlouvě i ohledně stavby na pozemcích, kde právo osobního užívání mají žalobci, zda tato stavba patří od svého započetí žalobcům, či zda patřila Společnosti R., jíž bylo provedení stavby zadáno, poté pak organizaci I., a zda tato organizace, ať již jako vlastník nebo případně i z jiného důvodu, byla oprávněna k převedení stavby na žalovanou organizaci.

Soud prvního stupně byl toho názoru, že šlo o vlastnictví žalobců a tento názor sdílí i odvolací soud.

Mezi žalobci a Společností R. došlo ke smlouvě o zhotovení věci (stavby) na zakázku podle ustanovení § 263 o. z. Žalovaná organizace ve svém odvolání zastávala názor, že teprve převzetím zhotovené věci se objednatel stává vlastníkem. Dovolávala se ustanovení § 275 o. z. o povinnosti občana věc od organizace převzít a dovozovala z toho, že tímto odevzdáním a převzetím teprve přechází vlastnické právo na občana. Z toho pak dovozovala oprávněná organizace I., která od společnosti R. rozestavěné stavby převzala, své právo disponovat dosud nedokončenou a nepřevzatou stavbou, a to i tak, že ji může převést na kohokoliv. Z ustanovení občanského zákoníku však nelze tento závěr vyvodit.

V ustanovení § 275 o. z. jde o povinnost občana věc převzít ve stanovené době, popřípadě zaplatit poplatek za uskladnění, a organizaci je dáno právo pro případ nepřevzetí věci po určité lhůtě a za zachování určitých povinností (vyrozumění o zamýšleném prodeji a poskytnutí dodatečné lhůty) věc odprodat jako věc nevyzvednutou. Jde o odkaz na ustanovení § 282 odst. 2 a 3 o. z. Právě v případech uvedených v ustanovení § 282 o. z. jde o oprávnění k prodeji věcí patřících občanovi a ne prodávající organizaci, tedy o oprávnění k prodeji věci cizí, a nelze z toho důvodu z ustanovení § 275 o. z. vyvodit, že objednatelé stavby nebyli jejími vlastníky a měli se jimi stát až po převzetí stavby. To by vedlo vlastně k tomu důsledku, že do té doby je vlastníkem zhotovitel věci, jak se odvolatel patrně také domnívá, a tedy u stavby jako věci nemovité (§ 119 odst. 2 o. z.) i k tomu důsledku, že zhotovitel stavby by ji musel na objednatele převádět podle ustanovení § 134 odst. 2 o. z.

registrovanou smlouvou.

Je třeba vyjít ze základního ustanovení § 263 o. z. o tom, že smlouvou o zhotovení věci na zakázku vznikne občanovi právo, aby mu organizace podle jeho objednávky věc zhotovila, a současně mu vznikne povinnost zaplatit cenu této služby. Podle toho organizace zhotovuje občanovi věc, která mu patří, a nikoliv tedy svou věc, kterou by na občana teprve převáděla. Převzetí nelze ztotožňovat s převedením.

Smlouva ze 6. 10. 1969, uzavřená v této věci mezi žalobci a Společností R., je smlouvou o zhotovení věci na zakázku. Nutno zdůraznit i to, že fakturovány měly být provedené práce a použitý materiál, tedy to, co organizace podle smlouvy měla poskytnout. Na základní povaze smlouvy se nic nemění ani tím, že organizace dodávala materiál a zavázala se i zajistit rozhodnutí o přípustnosti stavby, postarat se o zřízení práva osobního užívání pozemku apod. Smlouvu počala organizace plnit, zejména započala i se stavbou, a rovněž žalobci počali podle smlouvy plnit a splnili ujednanou zálohu. Pak došlo k nemožnosti plnění týkající se toho, co dosud splněno nebylo. Žalobci měli podle ustanovení § 93 odst. 2 o. z. právo odstoupit od smlouvy; pro organizaci měla nemožnost dalšího plnění jen ten význam, že její povinnost k dalšímu plnění zanikla. Bylo pak na žalobcích, jak budou dále postupovat. Původně počítali s tím, že stavbu dokončí organizace I.; když ani to nebylo možné, projednávali dokončení s okresním stavebním kombinátem S. K tomu byli za dané situace oprávněni; žalobcům náleželo a náleží právo osobního užívání pozemku, na ně zní stavební povolení, jim bylo Společností R. částečně splněno a jim náleží to, co tato společnost již dodala. Pokud by toto plnění nebylo kryto zaplacenou zálohou, jde o povinnost žalobců k doplacení ceny poskytnutých prací a materiálů. Stavební organizace však zhotovovala jejich věc na základě jejich práva k pozemku a podle jejich stavebního povolení, nebyla ničím oprávněna k dispozici tím, co bylo již postaveno, a nemohla žalobce zbavit jejich práv k tomu, co již bylo zhotoveno.

Žalovaná organizace se také nemůže ve svůj prospěch dovolávat ustanovení § 219 o. z., že přechodem stavby do socialistického vlastnictví zanikne právo osobního užívání pozemku. Tu by muselo dojít k přechodu z osoby oprávněné, již ovšem organizace I. nebyla. Nelze proto pochybovat o tom, že žalobcům trvá jejich právo osobního užívání pozemku, na němž stavba stojí.

Pokud snad organizace I. nebo žalovaná organizace se domnívaly, že mohou s rozestavěnou stavbou žalobce nakládat, jde o domnění mylné a nemůže to na věci nic měnit.

Z těchto důvodů byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen.