

Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 21.12.1978, sp. zn. Cpj 38/78, ECLI:CZ:NS:1978:CPJ.38.1978.1

Číslo: 4/1979

Právní věta: Ak úmyslom občanov pri výstavbe tzv. skupinových garáží je zbudovať a nadobudnúť samostatnú garáž do individuálneho osobného vlastníctva, treba vlastnícke vzťahy k týmto garážam, pokiaľ o nich nebolo dohodnuté inak, posudzovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.) o osobnom vlastníctve jedného vlastníka a nie podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o osobnom spoluvlastníctve.

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 21.12.1978

Spisová značka: Cpj 38/78

Číslo rozhodnutí: 4

Číslo sešitu: 2-3

Typ rozhodnutí: Stanovisko

Hesla: Garáže, Podílové spoluvlastnictví, Vlastnické právo, Započtení pohledávky

Předpisy: 94/1963 Sb. § 55 40/1964 Sb. § 127

§ 136

§ 140

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

V súdnej praxi a najmä v notárskej praxi treba v niektorých prípadoch posudzovať vlastnícke vzťahy k tzv. skupinovým garážam, a to predovšetkým v súvislosti s otázkou, či prevod jednej garáže (boxu) je podmienený súhlasom ostatných vlastníkov skupinových garáží podľa ustanovenia § 140 O. z.

V podstate nie sú pochybnosti, pokiaľ ide o otázky vlastníckych vzťahov a zmluvného prevodu takých garáží, ktoré vystavali viacerí stavebníci v rámci účelového dočasného združenia občanov, založeného zmluvne na ustanovení § 51 O. z., a to v radovej zástavbe na sebe stavebne tesne nadväzujúcej, spravidla na pozemkoch prenechaných stavebníkom do individuálneho osobného užívania (§ 198 a nasl. O. z.) alebo do spoločného osobného užívania (§ 210 O. z.), ale aj do dočasného užívania (§ 397 a § 398 O. z.), ak jednotlivé garáže majú všetky steny samostatné a sú stavebne oddeliteľné. Takéto stavby spojené so zemou pevným základom sú jednoznačne považované za nehnuteľnosti (§ 119 ods. 2 O. z.) tvoriace samostatný predmet práva (§ 118 a contrario § 120 a § 121 ods. 1 O. z.) v individuálnom osobnom vlastníctve jednotlivých stavebníkov (občanov), medzi ktorými nevznikol vzájomný spoluvlastnícky vzťah, pokiaľ tak nebolo výslovne platne dohodnuté. Pri prevode týchto stavebne samostatných garáží neprichádza do úvahy súhlas o prevode v zmysle ustanovenia § 140 O. z.

Pokiaľ ide o garáže vystavané družstvami pre výstavbu a správu garáží, tieto garáže sú vo vlastníctve družstva a pre prevod ich užívania platia stanovy družstva. Jednotlivé garáže sú tu len v osobnom užívaní členov družstva založenom na členskom podiele.

Právne zložitejšie sú vlastnícke vzťahy a s tým súvisiace otázky zmluvného prevodu garáží, ktoré si stavebníci či už dodávateľsky a či svojpomocne vystavali v rámci dočasného občianskoprávneho združenia občanov (spravidla bez právnej subjektivity) na základe innominátnej dohody (§ 51 O. z.), i keď nie vždy výslovne a presne formulovanej, tzv. skupinovým spôsobom, pri ktorom jednotlivé garáže (boxy) majú jednu alebo viaceré steny spoločné (spoločné priečky, strop či podlahu) so susednými garážami. Vzniká tak garážový komplex vystavaný spravidla na pozemku v spoločnom osobnom užívaní v zmysle ustanovenia § 210 O. z. (obdobu nachádzame v ustanovení § 20 ods. 1 zákona č. 52/1966 Zb. v znení zákona č. 30/1978 Zb. o osobnom vlastníctve bytov) a iba zriedkavo v dočasnom užívaní podľa ustanovení § 397 a § 398 O. z. Nie je vylúčené ani to, že pozemok, na ktorom sú skupinové jednopodlažné garáže postavené, sa skladá zo samostatných parciel, ktoré sú pridelené stavebníkom do individuálneho užívania (§ 198 O. z.).

V praxi štátnych notárstiev pri registrácii zmlúv prevláda zreteľne tendencia prevádzať jednotlivé garáže aj v týchto typoch tzv. skupinových garáží bez vyžiadania súhlasu ostatných vlastníkov skupinových garáží. S prihliadnutím na to, že často týchto spoločníkov je v jednom garážovom komplexe niekoľko desiatok, dokonca aj vyše sto, a navzájom sa ani nepoznajú, je táto prax zrejme podmienená snahou prispôbiť riešenie týchto otázok životným potrebám. V dôsledku ďalšieho výrazného zvýšenia životnej úrovne našich občanov, prejavujúcej sa i v prudkom rozvoji motorizmu, narastajú zvýšené požiadavky na ďalšiu výstavbu garáží. Avšak nedostatok stavebných plôch núti občanov, aby stavali garáže úsporným, tzv. skupinovým systémom. Úmyslom občanov pritom obvykle je, aby nadobudli z celého komplexu garáží iba konkrétnu samostatnú garáž, a to i do individuálneho osobného vlastníctva.

V socialistickom spoločenskom zriadení osobné vlastníctvo je charakterizované tým, že je nerozlučne spojené so socialistickým vlastníctvom, že jeho pôvod je pracovný a že jeho účelom je uspokojovanie osobných hmotných a kultúrnych potrieb občanov. Funkciou vlastníctva garáže je takisto uspokojovanie súvisiacich hmotných a kultúrnych potrieb, a preto garáž patrí medzi typické predmety osobného vlastníctva občanov. Vyplýva to napokon aj z dôvodovej správy k ustanoveniu § 127 O. z. a priamo zo znenia ustanovenia § 217 O. z.

Podobne ako rodinný domček alebo rekreačná chata (§ 127 O. z.), prípadne byt v osobnom vlastníctve (zákon č. 52/1966 Zb.), i garáž (a to aj v skupinovej zástavbe) je typickým predmetom uspokojeným a určeným na uspokojovanie osobných potrieb, a preto sa na ňu má zásadne vzťahovať právna úprava individuálneho osobného vlastníctva (v prípade hromadenia garáží v rozpore so záujmami spoločnosti by však bolo treba právne vzťahy posudzovať ako súkromné vlastníctvo). Popritom sa môže vyskytovať spoluvlastníctvo jednotlivých garáží (podielové alebo bezpodielové), obdobne ako napr. spoluvlastníctvo rodinných domčekov. Podielové spoluvlastníctvo stavebníkov ku všetkým garážam v tzv. skupinovej zástavbe vzniká na základe dohody (výslovnej alebo konkludentnej) o tom, že tieto garáže budú v podielovom spoluvlastníctve.

Ak teda úmyslom občanov pri výstavbe tzv. skupinových garáží je nadobudnúť konkrétnu samostatnú garáž do individuálneho osobného vlastníctva, treba vlastnícke vzťahy k týmto garážam, kým nie sú osobitne upravené, posudzovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o individuálnom osobnom vlastníctve. Obdobné riešenie vlastníckych vzťahov sa vyskytuje u bytov v osobnom vlastníctve (zákon č. 52/1966 Zb. v znení zákona č. 30/1978 Zb.) Na prevod jednotlivých garáží za tohto predpokladu netreba teda nap. súhlas ostatných vlastníkov skupinových garáží v zmysle ustanovenia § 140 O. z. Pokiaľ je stavba postavená na pozemku v spoločnom osobnom užívaní, s prevodom vlastníctva k jednotlivé garáži prechádza na nadobúdateľa zo zákona aj právo spoločného užívania

pozemku, prípadne právo individuálneho osobného užívania pozemku (§ 202, veta druhá, O. z. a § 218 O. z.), ak je stavba postavená na pozemku, ku ktorému bolo zriadené takéto právo užívania jednotlivým stavebníkom. Prechod užívania pozemku nie je totiž predmetom zmluvy, ale aj iba jej dôsledkom. Právo užívania pozemku zdiela preto právny osud stavby s povinnosťou vzájomného vypořádania podľa ustanovenia § 218 ods. 2 O. z.