

# Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31.10.1984, sp. zn. 2 Cz 40/84, ECLI:CZ:NS:1984:2.CZ.40.1984.1

**Číslo:** 29/1989

**Právní věta:** Jde-li o přestavbu původní stavby a nebylo-li mezi jejím vlastníkem a stavebníkem (společnými stavebníky) dohodnuto něco jiného, je třeba při posuzování vlastnického vztahu k takové nemovitosti zpravidla vycházet z toho, že to, co přirostlo k původní neodstraněné stavbě náleží vlastníku této původní stavby. V důsledku zhodnocení původní stavby provedenou přestavbou lze tu však vůči vlastníku původní stavby uplatňovat nárok na vydání takto získaného neoprávněného majetkového prospěchu (ve smyslu ustanovení § 451 a násl. o. z.).

**Soud:** Nejvyšší soud České soc. rep.

**Datum rozhodnutí:** 31.10.1984

**Spisová značka:** 2 Cz 40/84

**Číslo rozhodnutí:** 29

**Číslo sešitu:** 9-10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Podílové spoluvlastnictví, Stavba, Vlastnické právo

**Předpisy:** 40/1964 Sb. § 130  
§ 451

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Č. 29

Jde-li o přestavbu původní stavby a nebylo-li mezi jejím vlastníkem a stavebníkem (společnými stavebníky) dohodnuto něco jiného, je třeba při posuzování vlastnického vztahu k takové nemovitosti zpravidla vycházet z toho, že to, co přirostlo k původní neodstraněné stavbě náleží vlastníku této původní stavby. V důsledku zhodnocení původní stavby provedenou přestavbou lze tu však vůči vlastníku původní stavby uplatňovat nárok na vydání takto získaného neoprávněného majetkového prospěchu (ve smyslu ustanovení § 451 a násl. o. z.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 31. 10. 1984, [2 Cz 40/84](#))

Žalobci se domáhali vydání rozhodnutí, jímž by byla žalovaným uložena povinnost vyklidit byt o kuchyni a třech pokojích s příslušenstvím v přízemí domu č. p. 3630 v J., a to do 15 dnů od přidělení náhrady za byt. Žalobu odůvodnili tím, že jako bezpodílový spoluvlastníci rodinného domku, v němž byt je, umožnili žalovaným protihodnotou výpomoci při přestavbě původní nemovitosti bezplatným užíváním uvedeného bytu až do doby, než děti žalovaných dosáhnou zletilosti. Žalovaní se však i po

uplynutí této doby odmítají dobrovolně vystěhovat.

Žalovaní navrhli zamítnutí žaloby, neboť měli za to, že se společně s žalobci stali uskutečněnou přestavbou původní nemovitosti podílovými spoluvlastníky stavby, která byla rozhodnutím úřadu kolaudována jako rodinný domek. Žalovaní společně s žalobci požádali o vydání stavebního povolení na přestavbu původní stodoly, stojící na pozemku náležejícím žalobcům, a navíc také i na jejich jméno bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Proto bydlením v domku pouze realizují právo vyplývající z jejich spoluvlastnického oprávnění.

Okresní soud v Jablonci nad Nisou rozsudkem žalobě o vyklizení vyhověl, přičemž povinnost žalovaných byt v domku vyklidit vázal na přidělení náhrady za byt. Náklady řízení žádnému z účastníků nepřiznal. Rozhodnutí ve věci samé odůvodnil především tím, že žalobci jsou výlučnými vlastníky pozemků parc. 829 - stavební parcely o výměře 239 m<sup>2</sup> a parc. č. 216/1 - louky o výměře 999 m<sup>2</sup>. Na stavebním pozemku byla stodola, která později byla podle stavební dokumentace a na základě stavebního povolení přestavěna na rodinný domek. I když stavební úřad označil ve stavebním povolení jako stavebníky rovněž žalované a také na jejich jméno znělo kolaudační rozhodnutí, zakládají tato správní rozhodnutí pouze oprávnění z hlediska stavebněprávního, zásadně však nemají vliv na občanskoprávní oprávnění občana provést na stavebním pozemku práce, o které žádá, a sama tato rozhodnutí nemohou založit vlastnictví k přestavěné stavbě.

K odvolání žalovaných krajský soud v Ústí nad Labem svým rozsudkem změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že žalobu o vyklizení bytu zamítl. Při svém rozhodování vycházel z právního názoru, že neodvozuje-li se vlastnické právo od práva předchozího vlastníka věci, pak lze vlastnického práva nabýt originárně rovněž zpracováním, a to přesto, že tento způsob nabytí vlastnického práva není platným občanským zákoníkem výslovně upraven. K podpoře tohoto názoru použil odvolací soud navíc úvahy, že pokud by měl být tento způsob nabytí vlastnictví ke stavbám vyloučen, nemohli by se stát vlastníky rodinného domku ani žalobci. Protože rovněž žalovaní byli účastníky stavebního řízení a byli uvedeni v rozhodnutí o stavebním povolení a o kolaudaci stavby, byl odvolací soud toho názoru, že se žalovaní stali spoluvlastníky domu a v jejich dalším bydlení v bytě v tomto domě nelze shledávat neoprávněný zásah do práv žalobců.

Nejvyšší soud ČR rozhodl o stížnosti pro porušení zákona, kterou podal generální prokurátor ČR, tak, že uvedeným rozsudkem odvolacího soudu byl porušen zákon.

Z odůvodnění:

Pro posouzení vzniku podílového spoluvlastnictví ke stavbě postavené společnou činností více osob je rozhodující dohoda uzavřená mezi nimi, z níž musí být jednoznačně patrné, že úmyslem účastníků bylo založit podílové spoluvlastnictví; Tato dohoda nemusí mít ani písemnou formu (viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 16/1983 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

V projednávané věci šlo o případ, kdy předmětem sporu nebyla otázka vzniku vlastnického práva k novostavbě, tedy ke stavbě zřizované na dosud volném stavebním pozemku. Z výpovědí účastníků řízení, stejně jako z písemného vyjádření odboru výstavby a územního plánování ONV v J. totiž vyplývalo, že účastníci stavebními úpravami, provedenými na základě stavebního povolení, přestavěli na rodinný domek původní stodolu; stavební povolení bylo vydáno na její rekonstrukci.

Z ustanovení § 120 o. z. je pak nutno vyvodit, že přístavba (nástavba), ani jiné stavební změny zásadně nemění nic na vlastnictví nemovité věci.

Stavební změnou je rovněž přestavba, jíž je třeba rozumět takové zásahy do konstrukční a technologické části stavby, které mají zpravidla za následek změnu technických parametrů nebo i

změnu funkce a účelu stavby. K provedení přestavby je zapotřebí prací investiční povahy; tyto investice samy však neovlivňují vlastnictví stavby. Nebylo-li dohodnuto nic jiného, potom to, co v důsledku stavebních úprav přiroste ke stavbě původní, připadá proto do vlastnictví toho nebo těch osob, jimž náležela původní stavba. Není tu rozhodné, kdo byl stavebníkem, na čí jméno znělo stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, ani to, z jakých prostředků byly stavební úpravy financovány.

Mohlo tu ovšem vzniknout právo na náhradu vynaložených prostředků; způsob a výše této náhrady by závisel především na dohodě uzavřené mezi účastníky. Nelze vyloučit, že by protihodnotou vynaložených prostředků a provedené práce při přestavbě mohlo být i oprávnění užívat po dohodnutou dobu byt v domě. Vlastník (vlastníci) domu by ovšem nesměli na úkor investujících nevlastníků získat zhodnocením nemovitosti neoprávněný majetkový prospěch.

V projednávané věci tedy žalovaní nemohli nabýt podílového spoluvlastnictví k rodinnému domku navrhovatelů pouze tím, že se podíleli na uskutečnění přestavby původní stavby. Dohoda o založení podílového spoluvlastnictví k nově budované nemovitosti nebyla zatím prokázána. Nedošlo také k převodu spoluvlastnického podílu smlouvou (která by ovšem musela být registrována státním notářstvím).

Odvolací soud v důsledku shora uvedeného právního názoru již se nezabýval dalším potřebným dokazováním. Vzhledem k tomu, že se provedenými stavebními úpravami pouze změnil charakter existující věci (nikoli tedy nově budované, vytvořené věci), bylo zapotřebí podrobně se zabývat obsahem dohody uzavřené mezi účastníky. Zejména mělo být jednoznačně zjištěno, na jakou dobu žalobci přenechali nemovitost (její část) do užívání žalovaných a zda sjednaná doba uplynula. Jestliže by byla nemovitost žalovaným přenechána do doby dospělosti jejich dětí a tato podmínka již byla splněna, nemohl zásadně soud žalobcům odeprít ochranu osobního vlastnictví, jíž se v tomto případě domáhali.

Z toho, co bylo uvedeno, vyplývá, že odvolací soud v projednávané věci porušil svým rozhodnutím zákon v ustanoveních § 6, § 120 odst. 1, § 132 a § 153 odst. 1, § 211 a § 220 odst. 1 o. s. ř. ve vztahu k ustanovením § 132 a § 133 o. z.