

K NOZ § 1024:**§ 1024**

(1)

Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.

(2)

Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřídit v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části.

Komentáře

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

Důvodová zpráva k § 1024 až 1028

0 0 0

13/11/2017 / Admin Tým

§ 233 vládního návrhu...

0 0 0

13/11/2017 / Admin Tým

§ 234 vládního návrhu...

0 0 0

02/09/2013 / Petr Měšťánek

22 Cdo 2005/2010

0 4 0

22 CDO 2005/2010

02/09/2013 / Petr Měšťánek

Právní věta:

*Pro tento postup hovoří především to, že spoluvlastnictví dělicí zdi lze zásadně považovat za spravedlivé uspořádání vztahu mezi vlastníky sousedních domů, tvořících původně dům jediný, neboť pro každého z nich plní zeď stejnou funkci – ukončuje jeho dům, a každý z nich má tudíž na jejím vlastnictví rovnocenný zájem. **Tomuto pohledu nasvědčuje též skutečnost, že právní domněnku spoluvlastnictví dělicí zdi (a rozhrad vůbec) zakotvuje i nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) v § 1024 odst. 1.***

Jestliže tedy soudy dospěly k závěru, že o osudu dělicí zdi nebylo v Dohodě nic ujednáno, potom správně učinily navazující závěr, že zeď zůstala spoluvlastnictvím vlastníků nově vzniklých domů.

Text judikátu:

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., a soudců JUDr. Zdeňka Pulkrábka, Ph.D., a Mgr. Michala Králíka, Ph.D., ve věci žalobkyně V. P., bytem v N., proti žalovaným 1) Mgr. F. V., a 2) Ing. M. V., CSc., oběma bytem v P., zastoupeným JUDr. Věrou Ptáčkovou, advokátkou se sídlem v Praze 1, V Jámě 1, o určení vlastnické hranice společné stěny, vedené u Okresního soudu v Uherském Hradišti pod sp. zn. 4 C 25/2007, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Brně pobočky ve Zlíně ze dne 29. ledna 2010, č. j. 59 Co 375/2009-169, takto: I. Dovolání se zamítá. II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Účastníci řízení vedou jakožto vlastníci sousedních nemovitostí spor o vlastnictví zdi dělicí jejich rodinné domy. Žalobkyně se domnívá, že dělicí stěna je společná, žalovaní se domnívají, že je pouze jejich vlastnictvím. Okresní soud v Uherském Hradišti jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 10. června 2009, č. j. 4 C 25/2007-127, určil, že stávající dělicí stěna mezi domy v N. tak, jak tato hranice byla určena při reálném rozdělení dříve jedné nemovitosti geometrickým plánem ze dne 24. 3. 1995, č. 582-162/94, který se stal součástí notářského zápisu sp. zn. Nz 151/95, N 165/95 ze dne 6. 11. 1995, jako jeho příloha č. 1, je ve spoluvlastnictví žalobkyně V. P. jako vlastnice domu a žalovaných 1) Mgr. F. V. a 2) Ing. M. V. jako spoluvlastníků domu, a to rovným dílem žalobkyně je spoluvlastnicí id. 1/2 dělicí stěny a žalovaní spoluvlastníky id. 1/2 dělicí stěny.

Soud prvního stupně zjistil, že dům č. p. 711, který je ve vlastnictví žalovaných, a dům, který je ve vlastnictví žalobkyně, tvořily před rokem 1995 jeden celek a byly v podílovém spoluvlastnictví první žalované a právních předchůdců žalobkyně. Podobně tomu bylo se zastavěnými pozemky, které dříve tvořily jediný pozemek, a se zahradami, které dříve tvořily jediný pozemek. Notářským zápisem ze dne 6. listopadu 1995, jehož součástí byl i geometrický plán pro rozdělení nemovitostí, uzavřeli původní spoluvlastníci Dohodu o reálném rozdělení nemovitostí, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a smlouvu o zřízení věcného břemene (dále jen Dohoda). První žalovaná se podle ní stala výlučnou vlastnící domu se zastavěnou plochou a zahradou a právní předchůdci žalobkyně se stali podílovými spoluvlastníky domu se zastavěnou plochou a zahradou. Žalobkyně posléze dům společně s pozemky koupila. Druhý žalovaný se podílovým spoluvlastníkem domu a pozemků stal darem. Žalobkyně v roce 2002 započala se stavebními úpravami, přičemž mimo jiné provedla rozvody vodoinstalace ve zdi dělicí oba domy, neboť měla za to, že zeď je společná. Z podnětu první žalované bylo u stavebního úřadu zahájeno řízení o odstranění stavby, které dosud nebylo skončeno, neboť stavební úřad nemá jasno ve vlastnictví dělicí zdi a čeká na výsledek soudního řízení. Dále soud zjistil, že rozdělení nemovitostí nevyvolalo nutnost stavebních úprav a že stávající zeď uvnitř původního domu č. p. 711 zůstala hranicí mezi domy nově vzniklými. Nedošlo k jejímu reálnému rozdělení a z Dohody ani žádného jiného důkazu nevyplývá závěr, že by připadla do výlučného vlastnictví některého z účastníků.

Na základě těchto zjištění soud konstatoval, že zeď je společným majetkem obou stran. Tento závěr dovodil na základě obecného zákoníku občanského z roku 1811 (o. z. o.), podle kterého platila vyvrátitelná právní domněnka o spoluvlastnictví rozhrady. Soud k tomu uvedl, že na trvání tohoto zvláštního spoluvlastnického vztahu nemá vliv skutečnost, že současný občanský zákoník tento vztah výslovně neupravuje. Nepovažoval za nutné prokazovat tvrzení žalovaných, že zeď se nachází na jejich pozemku, neboť podle platné právní úpravy platí, že stavba není součástí pozemku, a tudíž i kdyby skutečně dělicí zeď stála na pozemku žalovaných, neznamenalo by to bez dalšího, že je jejich výlučným vlastnictvím.

Krajský soud v Brně pobočka ve Zlíně jako soud odvolací k odvolání žalovaných shora označeným rozsudkem rozsudek soudu prvního stupně ve výroku ve věci samé potvrdil ve znění: Určuje se, že stávající dělicí stěna mezi domy v N. tak, jak tato hranice byla určena při reálném rozdělení dříve jedné nemovitosti geometrickým plánem ze dne 24. 3. 1995, č. 582-162/94, který se stal součástí notářského zápisu sp. zn. Nz 151/95, N 165/95 ze dne 6. 11. 1995, jako jeho příloha č. 1, je ve spoluvlastnictví žalobkyně V. P. jako vlastnice domu a žalovaných 1) Mgr. F. V. a 2) Ing. M. V. jako spoluvlastníků domu, a to rovným dílem žalobkyně je spoluvlastnicí id. 1/2 dělicí stěny a žalovaní 1., 2. jsou spoluvlastníky každý z nich id. 1/4 dělicí stěny. Toto upřesnění, tedy vyčíslení spoluvlastnických podílů žalovaných, odůvodnil potřebou určitosti a vykonatelnosti rozsudku.

Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně. Uvedl, že námitka žalovaných ohledně průkaznosti nabytí sporné zdi nemá oporu v provedeném dokazování, neboť Dohoda, ani k ní připojený geometrický plán či znalecký posudek vypracovaný za účelem ocenění nově vzniklých nemovitostí neřešily právní režim vlastnického práva zdi. Z obsahu těchto listin nic nenasvědčuje pravdivosti tvrzení žalovaných. Zeď si proto zachovala režim podílového spoluvlastnictví v původním poměru podílů před reálným rozdělením v poměru podílů k ideální jedné polovině. Odkaz na o. z. o. ovšem odvolací soud za správný nepovažoval.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 odst. 1 písm. c) a odst. 3 občanského soudního řádu (o. s. ř.) a jež odůvodňují podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Zásadní právní význam přikládají těmto otázkám: 1) kdo je vlastníkem (dělicí) středové zdi, která je postavena na pozemku žalovaných; 2) zda je možné, aby po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou v roce 1995 byla o patnáct let později v roce 2010 rozhodnutím soudu určitá část majetku žalovaných odebrána a přikázána bez náhrady do podílového spoluvlastnictví jinému; 3) ve vyhodnocení, že sporná zeď budovy v dané věci netvoří samostatný předmět právních vztahů, ale jen součást jedné ze dvou sousedících budov a jde o to vymezit, kde končí jedna a kde druhá začíná; 4) zda je možné mít současně platný notářský zápis, který nebyl zrušen ani změněn, byl řádným podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a byl učiněn na základě shodné vůle účastníků a soudní rozhodnutí, které po patnácti letech při změně účastníků tuto vůli mění.

Žalovaní mají za to, že jim svědčilo výlučné právo k dělicí (středové) zdi a že toto právo jim bylo rozhodnutím soudu bez náhrady odejmuto. Navrhli, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Žalobkyně nezastoupená advokátem se vyjádřila k argumentům žalovaných a navrhla potvrzení napadeného rozsudku, neboť jej považuje za správný. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas oprávněnými a řádně zastoupenými osobami, dospěl k závěru, že dovolání je podle § 237 odst. 1 písm. c) a odst. 3 o. s. ř. přípustné, protože napadený rozsudek řešil právní otázku,

kteřá dosud v judikatuře Nejvyššího soudu nebyla řešena. Nejvyšší soud proto rozsudek přezkoumal, jsa přitom podle § 242 odst. 2 o. s. ř. vázán dovolacími důvody, a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Otázku, která dosud v judikatuře Nejvyššího soudu nebyla řešena, a která zakládá přípustnost dovolání, lze podle obsahu dovolání a s přihlédnutím k odůvodnění rozsudků soudů nižších stupňů formulovat takto: Komu patří zeď dělicí dva domy, které dříve byly domem jediným, pokud zeď existovala již při rozdělení domu a o jejím vlastnictví nebylo při rozdělení domu nic ujednáno? Soudy obou stupňů rozhodly na základě závěru, že sporná zeď existovala již v době uzavření Dohody a že v Dohodě, ani v připojených listinách (geometrickém plánu a znaleckém posudku) o jejím vlastnictví nebylo nic ujednáno. Žalovaní se závěrem o nedostatku ujednání nesouhlasí, poukazují na to, že z geometrického plánu a z výměr zastavěné plochy ve znaleckém posudku vyplývá, že sporná zeď je obvodovou zdí jejich domu. Závěr soudů o tom, co mezi stranami Dohody bylo nebo nebylo ujednáno, je ovšem skutkovým zjištěním, jehož správnost v řízení o dovolání přípustném podle § 237 odst. 1 c) o. s. ř. nelze podle § 241a odst. 3 o. s. ř. přezkoumat. Dovolací soud je v tomto směru vázán skutkovým zjištěním odvolacího soudu. Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005 (uveřejněný na internetových stránkách Nejvyššího soudu www.nsouid.cz): Zjišťuje-li soud obsah právního úkonu, a to i za pomoci výkladu projevu vůle ve smyslu § 35 odst. 2 ObčZ, jde o skutkové zjištění, zatímco dovozuje-li z právního úkonu konkrétní práva a povinnosti, jde již o aplikaci práva na zjištěný skutkový stav.

K námitkám žalovaných lze nicméně poznamenat, že určení, zda dělicí zeď připadne jednomu či druhému z vlastníků domů vznikajících rozdělením domu jediného anebo zda připadne do jejich spoluvlastnictví, je zásadním ujednáním, které musí být z právního úkonu nepochybně patrné. Nemůže být dovozováno z údajů, které mají jiný účel, např. z geometrického plánu, z jehož grafického znázornění nelze na první pohled poznat, v jakém vztahu k dělicí zdi je nově vytvořená vlastnická hranice. Činit z údajů tohoto typu závěry o tom, komu má připadnout dělicí zeď, by znamenalo přikládat projevům vůle stran význam, na nějž strany objektivně nemohly pomyslet.

Jestliže tedy v daném případě nebylo o osudu dělicí zdi při rozdělení původně jediného domu nic ujednáno, vyvstává shora formulovaná otázka.

Občanský zákoník v takovémto případě osud dělicí zdi neřeší. Řešení takto závažné otázky přitom nelze nechat na tom, jak jsou zaměřeny a jak zakresleny nově vzniklé stavby, neboť jak řečeno, šlo by o důsledek, na který strany objektivně nemohou pomyslet a který může být s o hledem na obecně možnou nepřesnost zaměření a zakreslení nahodilý. Právní režim dělicí zdi ovšem řešil o. z. o. v § 854, na nějž odkázal a jež citoval soud prvního stupně. Podle § 854 o. z. o. platila vyvratitelná právní domněnka o spoluvlastnictví rozhrady, kterou se rozuměla i rozhrada mezi stavbami. Obecný zákoník občanský tedy výslovně počítal s tím, že předmětem spoluvlastnictví vlastníků dvou sousedních staveb může být i zeď tyto stavby oddělující (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. listopadu 2006, sp. zn. 22 Cdo 2097/2006, uveřejněný v časopisu Soudní judikatura, č. 68/2007).

Dovolací soud má za to, že při nedostatku úpravy v současném občanském zákoníku, je třeba v § 854 o. z. o. hledat zásadu, která by nedostatek překonala. Vychází přitom z toho, co konstatoval Ústavní soud v nálezu ze dne 8. července 1997, sp. zn. III. ÚS 77/97 (uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 94/1998): Zásad, uznávaných až do zrušení obecného zákoníku občanského z roku 1811 (zákonem č. 141/1950 Sb.), tedy do doby, kdy po násilném zvratu v čl. státě počalo docházet k rozrušování právního řádu, je třeba zásad zcela odpovídajících demokratickým hodnotám státu (čl. 1, čl. 2 odst. 4, čl. 4 úst. zák. č. 1/1993 Sb.) dbát i v současné době a z nich při aplikaci současného práva vycházet, a to zejména tam, kde současná právní úprava vykazuje mezery, které nezbyvá než překlenout výkladem. Pro tento postup hovoří především to, že spoluvlastnictví dělicí zdi lze zásadně považovat za spravedlivé uspořádání vztahu mezi vlastníky sousedních domů, tvořících původně dům jediný, neboť pro každého z nich plní zeď stejnou funkci ukončuje jeho dům, a každý z nich má tudíž na jejím vlastnictví rovnocenný zájem. Tomuto pohledu nasvědčuje též skutečnost, že právní domněnku spoluvlastnictví dělicí zdi (a rozhrad vůbec) zakotvuje i nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) v § 1024 odst. 1.

Jestliže tedy soudy dospěly k závěru, že o osudu dělicí zdi nebylo v Dohodě nic ujednáno, potom správně učinily navazující závěr, že zeď zůstala spoluvlastnictvím vlastníků nově vzniklých domů. K otázkám žalovaných citovaným shora pod 2) a 4), dovolací soud dodává: Rozsudky nižších soudů nebylo žalovaným odňato něco, co jim výlučně patřilo. Rozsudky závazně určují, že jde o společný majetek obou stran, a to na základě předběžného závěru, že Dohoda osud tohoto majetku neupravila, a tudíž nikdy nešlo o výlučný majetek jedné strany. Pokud žalovaní argumentují nedostatkem zápisu zdi v katastru nemovitostí, je třeba uvést, že předmětem zápisu, jde-li o stavby, jsou především budovy; zeď pod žádný z typů evidovaných staveb podřadit nelze (srov. a contrario § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 344/1992 Sb.). S argumentem žalovaných, že dělicí zeď je na jejich pozemku, se již vypořádal soud prvního stupně, na jehož odůvodnění lze odkázat. Konečně k poukazu žalovaných na to, že dělicí zeď pokračuje jako obvodová zeď přístavby jejich domu a dále jako rozhrada nezastavěných pozemků, lze uvést, že různé části zdi jsou různými věci, tudíž právní osud jedné neurčuje právní osud jiné. Různost je dána jejich odlišnou funkcí v jednom případě jde o zeď, která toliko ohraničuje dům navenek, a tudíž u ní, na rozdíl od zdi dělicí, není dán důvod, aby byla pojmána jako samostatná věc a nikoliv jen jako součást domu (jde toliko o obvodovou zeď). V dalším případě jde sice o zeď dělicí, odděluje ale pozemky, tedy jiné věci než domy; tato zeď navíc nenavazuje na zeď dělicí domy.

Dovolací soud tedy po přezkoumání napadeného rozsudku z hlediska důvodů uplatněných v dovolání dospěl k závěru, že rozsudek je správný. Dovolací soud přitom nezjistil a ani žalovaní nenamítali, že by řízení, jež vydání rozsudku předcházelo, trpělo vadami uvedenými v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. nebo jinými vadami řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž je povinen přihlídnout podle § 242 odst. 3 o. s. ř. Proto dovolání podle § 243b odst. 2 o. s. ř. zamítl. Výrok o náhradě nákladů dovolacího řízení vychází z toho, že v dovolacím řízení byla úspěšná žalobkyně, které žádné náklady nevznikly (§ 243b odst. 5, § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř.). Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 17. dubna 2012

JUDr. Jiří Spáčil, CSc. předseda senátu

Zatím žádné diskuzní příspěvky