



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Bruntále rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Tihelkovou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátkou [údaje o zástupci]

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného] zastoupený advokátem JUDr. [jméno] [příjmení],  
[příjmení], LL.M.  
sídlem [adresa]

**o určení vlastnického práva**

**takto:**

- I. Určuje se, že žalobkyně je výlučnou vlastnící ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na budově [adresa] v obci [obec], stojící na pozemku parc. [číslo] který je zapsán na [list vlastnictví] v obci [obec], [katastrální území], v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, [stát. instituce].
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na nákladech řízení částku 60.720,50 Kč, k rukám JUDr. [jméno] [příjmení], advokátky sídlem [adresa], a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Žalobou podanou u Okresního soudu v Bruntále dne 2. 2. 2021 se žalobkyně domáhala vydání rozhodnutí, na základě kterého by bylo určeno, že žalobkyně je výlučnou vlastnící ideálního spoluvlastnického podílu ve výši jedné poloviny na budově [adresa], stojící na pozemku parc. [číslo] který je zapsán na [list vlastnictví] v obci a [katastrální území], v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, [stát. instituce], s tím, že účastníci spolu žili ve společné domácnosti od května 2000 a z jejich společného soužití se narodili dvě dcery, a sice [jméno] dne 9. 11. 2009 a [obec] dne 8. 5. 2015. Společné soužití zaniklo dne 14. 9. 2020, kdy účastníci zrušili společnou domácnost a žalobkyně z ní byla i s dětmi vykázána. Naléhavý právní

Shodu s prvopisem potvrzuje Kateřina Červinková.

zájem na určovací žalobu žalobkyně spatřuje v tom, že pouze na základě soudního rozhodnutí lze provést zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, kdy mezi účastníky není shoda. Žalovaný výslovně odmítl mimosoudní řešení věci. Účastníci před zahájením stavby rodinného domu bydleli na více adresách, a to do roku 2007 u rodičů žalovaného, dále na bytovce v [obec] a pak u matky žalobkyně. V roce 2010 se účastníci ústně dohodli na výstavbě rodinného domu, přičemž z chování obou účastníků bylo zřejmé, že tuto nemovitost staví společně v úmyslu ji společně užívat. Na počátku získali pozemek parc. [číslo] který jim kupní smlouvou prodala matka žalobkyně. Kupní smlouva byla uzavřena dne 1. 2. 2010 s [jméno] [příjmení] Smlouvou byla dohodnuta kupní cena ve výši 300.000 Kč, kterou účastníci získali dle smlouvy o úvěru, vedené u [ulice] spořitelny [obec] spořitelny, kterou uzavřel v únoru 2010 žalovaný. Kupní cena měla být vyplacena matce žalobkyně, se souhlasem paní [příjmení] si však žalovaný kupní cenu ponechal na výstavbu rodinného domu a paní [příjmení] fakticky částku 300.000 Kč darovala žalobkyni jako její vnos do výstavby. Žalobkyně pak hradila od počátku úvěr u stavební spořitelny v měsíční výši 2.662 Kč, který byl splácen dosud. Z částky 300.000 Kč byla postupně realizována samotná výstavba nemovitosti. Zbývající platby spojené se stavbu účastníci platili společně ze společných prostředků v době soužití. Žalobkyně se podílela i na platbách materiálu, například zakoupila vnitřní dveře, i bezpečností vstupní dveře, dále zakoupila okna z [příjmení] a některé další zařizovací předměty, jako např. vanu. [příjmení] měrou se podílela i na nátěrech, malování, úklidu a terénních pracích. Žalobkyně rovněž hradila náklady spojené s provozem, jakož i nákup dřeva. Stavba nemovitosti byla povolena [stát. instituce], odborem výstavby dodatečně. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno tímž úřadem dne 1. 12. 2020 a bylo doručeno pouze žalovanému. Žalobkyně v této souvislosti odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2473/2006, podle kterého je stavebníkem v občanskoprávním smyslu osoba, která se fakticky podílela na zřízení stavby, přičemž žalobkyně se za takovou osobu považovala. Žalobkyně se dle svého názoru aktivně podílela na vzniku stavby, jednala společně s žalovaným od počátku na všech úkonech, které vedly k zahájení stavby, jejímu financování, aktivně se podílela podle svých možností na výstavbě, kdy toto činila v úmyslu stavbu vlastnit a společně užívat s žalovaným. Byla to žalobkyně, která zajistila úvěr u [obec] spořitelny, tento úvěr zcela sama splácela a peníze byly použity na výstavbu rodinného domu. Účastníci po celou dobu výstavby i dlouho před ní vedli společnou domácnost, společně hospodařili, chovali se jako pár, měli společné děti a společně o ně pečovali.

2. Žalovaný s žalobou nesoúhlasil a navrhl její zamítnutí. Žalovaný učinil nesporným, že účastníci byli od roku 2000 partneři, přičemž z jejich vztahu se narodily dvě děti a vedli společnou domácnost až do podzimu 2020 na adrese [obec a číslo]. Žalovaný však popřel, že by žalobkyně jakkoliv investovala do stavby, nebo se na stavbě finančně podílela. Popřel také, že by se žalobkyně jakkoliv účastnila stavební činnosti. Žalovaný odmítl, že by stavba byla zamýšlena jako společná stavba obou účastníků. Žalovaný sám ze svých výhradních prostředků v roce 2010 financoval koupi pozemku, přičemž cenu pozemku uhradil v hotovosti v plné výši. Připustil, že pozemek kupoval za účelem stavby rodinného domu a koupil jej od matky žalobkyně. Žalovaný zpochybnil úmysl společně stavět rodinný dům, když pozemek nabyl pouze do svého výlučného vlastnictví, když již v tuto chvíli mohla nabyt vlastnictví také žalobkyně. Z uvedeného dovozoval nepravdivost tvrzení žalobkyně. Počátek stavby domu byl financován finančními prostředky získanými žalovaným ze smlouvy o úvěru uzavřené v únoru 2010, kdy dlužníkem z této smlouvy byl výhradně žalovaný. Z uvedeného znovu žalovaný dovozoval, že proč by byl jediným dlužníkem, kdyby mělo jít o spoluvlastnictví. Žalovaný také popřel, že by hradila žalobkyně splátky ze svého, když je sice odesílala ze svého bankovního účtu, avšak finanční prostředky na tento účet posílal žalovaný. Většina stavby domu byla financována z prostředků, které žalovaný obdržel darem od své matky na základě darovací smlouvy. Peníze získané darem byly darovací smlouvou určeny přímo na stavbu rodinného domu a byly darovány do výlučného vlastnictví žalovaného. Stavba tak byla financována z finančních prostředků ve výlučném vlastnictví žalovaného a stavebníkem ve stavebním řízení byl opět výhradně žalovaný. Věc vznikla kolaudačním rozhodnutím, jehož jediným účastníkem byl žalovaný. Z uvedeného žalovaný dovozoval, že nikdy s žalobkyní neměli

záměr postavit dům společně a vlastnit ho v podílovém spoluvlastnictví. Mezi účastníky totiž nikdy nevzniklo podílové spoluvlastnictví k žádným finančním prostředkům. Veškeré finanční prostředky, které žalovaný získal jako příjem ze svého podnikání, jsou jeho výlučným vlastnictvím. Další prostředky, které žalovaný vložil do domu, jsou darem od jeho matky. Hrazením nákladů na provoz nemovitosti nemůže vzniknout vlastnické právo. Způsoby nabytí vlastnického práva jsou taxativně vymezeny v ustanovení § 1045 – 1114 občanského zákoníku (dále jen o. z.). Rodinný dům je stavbou a dle § 506 o. z. je stavba součástí pozemku. Součástí pozemku se stává stavba i v souladu s přechodnými ustanoveními, konkrétně ust. § 3054 o. z. [příjmení] domu je tedy vlastníkem stavby, neboť stavba domu je součástí pozemku. Je nepochybné, že žalovaný je vlastníkem domu, který je součástí pozemku, jehož vlastníkem je žalovaný.

3. U jednání, kterého se vždy zúčastnili oba účastníci a především jejich právní zástupci, žalobkyně doplnila, že stěžejní pro posouzení věci je právní posouzení úpravy, kterým se určení vlastnického práva má řídit, když žalobkyně měla za to, že by stěžejním měl být zákon č. 40/1964 Sb., a to s ohledem na přechodná ust. § 3028 a 3055 nového občanského zákoníku. Již totiž v prosinci 2009 byla uzavřena kupní smlouva mezi matkou žalobkyně a žalovaným na prodej pozemku a k výstavbě a dokončení domu došlo v letech 2011 – 2012, když již na Vánoce 2012 zde rodina společně žila. V tu dobu tak již rodinný dům byl věcí ve smyslu občanského zákoníku. Ke vzniku vlastnického práva tak došlo zhotovením věci. Je nutné rozlišovat stavebníka ve smyslu občanskoprávním a stavebním. Žalobkyně uvedla, že je ručitelem úvěru u [obec] spořitelny na částku 300.000 Kč, když nemohla být spoludlužníkem z důvodu, že nebyla dostatečně bonitní, neboť v té době byla na mateřské dovolené. Její aktivní role na výstavbě se projevovala mimo jiné tím, že sama zajišťovala některé zařizovací předměty, avšak její role byla omezena do určité meze tím, že se v době výstavby starala o dvě děti. Mezi účastníky existovala ústní dohoda, v níž se dohodli, že po dokončení stavby se žalobkyně stane spoluvlastníkem domu. Žalobkyně tvrdila, že dar získaný od matky žalovaného v r. 2017 na dům, který byl již zcela hotový, byl určen na nákup jiné nemovitosti v [obec], ve které má žalovaný byty a obchod. Tato nemovitosti je dokonce označena i na darovací listině.

4. Žalovaný ve svém vyjádření u jednání popřel, že by se žalobkyně jakkoliv aktivně zasadila o vybudování nemovitosti, když veškerou fyzickou práci provedl osobně žalovaný, zpochybnil tvrzení žalobkyně o aktivní účasti nákupem např. sprchového koutu, když je v daném případě zděný, k financování výstavby rodinného domu uvedl, že finanční prostředky poskytl žalovaný, neboť žalobkyně nebyla zaměstnaná a neměla jiný zdroj příjmu, tedy ani možnost jakkoliv se finančně na výstavbě podílet, naopak matka žalovaného darovací smlouvou z roku 2017 žalovanému darovala finanční prostředky. Žalovaný potvrdil, že při výstavbě domu byla používána elektřina vedená z domu matky žalobkyně a obdobně i voda ze studny matky žalobkyně, což ale považoval za sousedskou výpomoc, která by mohla pouze vést ke vzniku bezdůvodného obohacení. Žalovaný upřesnil, že v rámci vedení domácnosti měla žalobkyně za úkol vedení hospodaření domácnosti a každý měsíc tak obdržela od žalovaného částku deset až dvacet tisíc korun, ze které měla hradit veškeré finanční potřeby domácnosti, a to včetně financování úvěru. Žalovaný byl v domnění, že úvěr byl hrazen z jeho výlučných finančních prostředků. Další peněžní prostředky vynaložil žalovaný ze svých výdělků. Žalovaný upozornil na ustanovení § 3054 občanského zákoníku a z uvedeného dovozoval, že projednávaný případ je nutné podřadit pod režim nového občanského zákoníku. Pokud jde o částku 300.000 Kč představující kupní cenu pozemku, je zcela irelevantní, že prodávající byla matka žalobkyně, neboť se jednalo o tržní cenu a cenu žalovaným řádně uhrazenou bez přičinění žalobkyně. Co se pak dělo s penězi žalovanému není známo. Popřel však, že by se projevily při výstavbě rodinného domu. Žalovaný popřel jakoukoliv dohodu o tom, že na žalobkyni bude převeden spoluvlastnický podíl. Navíc v tomto směru jsou tvrzení žalobkyně rozporná. Žalovaný má za to, že by neměl být pochyb o jeho výlučném vlastnictví.

5. Žalobkyně k výzvě soudu doplnila, že účastníci žili ve společné domácnosti minimálně od r. 2000, přičemž do r. 2007 bydleli u rodičů žalovaného a poté se odstěhovali na adresu [obec a číslo].

Žalovaný si vždy přál vlastní dům, a tak začali uvažovat o stavbě rodinného domu, kde by bydleli. Protože se jim však nepodařilo sehnat stavební pozemek, souhlasila matka žalobkyně s prodejem pozemku s tím, že na tomto pozemku by účastníci realizovali stavbu společné nemovitosti. Matka původně zamýšlela pozemek darovat žalobkyni. Od počátku bylo však jasné, že účastníci nemají dostatek finančních prostředků na stavbu domu, dohodli se tedy na tom, že si vyřídí úvěr, na zakoupení pozemku od matky žalobkyně a matka přislíbila, že kupní cenu za prodej pozemku poskytne žalobkyni jako její vklad do stavby společné nemovitosti. Úvěr u [obec] spořitelny byl poskytnut žalovanému, a tedy i kupní smlouva na prodej pozemku byla z těchto důvodů uzavřena mezi matkou žalobkyně a žalovaným. V době vyřizování úvěru byla žalobkyně na rodičovské dovolené a neměla dostatečnou bonitu na to, aby jí banka poskytla úvěr. Žalovaný pracoval u autodopravce a měl pravidelný příjem, žalobkyně však byla ručitelkou úvěru. Finanční prostředky získané na koupi pozemku z úvěru byly převedeny na účet matky žalobkyně, která předala žalobkyni částku 60.000 Kč v hotovosti na pořízení základové desky a nakoupení tvárníc a později dne 16. 3. 2010 poslala na účet žalobkyně zbývajících 240.000 Kč. Z této částky účastníci zahájili stavbu rodinného domu a čerpali z ní finanční prostředky. Po jejich vyčerpání byly další prostředky čerpány z jejich příjmů. Před uzavřením kupní smlouvy se účastníci ústně dohodli, a to za přítomnosti matky žalobkyně a bratra žalobkyně na těchto skutečnostech. Tvrdí-li žalovaný, že mu peníze poskytla jeho matka, pak uvedené není pravdivé, neboť žalovaný se svou matkou nemluvil od roku 2007 do roku 2011. Oba účastníci byli dohodnuti, že nemovitost bude společná, že po dokončení stavby nechá žalovaný žalobkyni zapsat do katastru nemovitostí jako spoluvlastníka nemovitosti. Stavbu účastníci zahájili bez stavebního povolení, kdy ho žalovaný měl vyřídít až dodatečně. Účastníci stavěli i bez projektové dokumentace. V době stavby bydleli u matky žalobkyně, které za bydlení nic neplatili, ale čerpali od ní elektřinu a vodu. Žalobkyně byla vzhledem k péči o malou dceru nápomocna zejména nákupem stavebního materiálu a jeho dovozem. Později stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby. Tehdy bylo zjištěno, že dům stojí na pozemku dalších vlastníků a žalovaný tak v podstatě až v r. 2020 odkoupil část pozemkové parcely od matky žalobkyně, pana [jméno] [jméno] a dalších spoluvlastníků, a teprve tehdy se podařilo stavbu zkolaudovat. V době rozhodnutí o kolaudaci již měli účastníci vztahy natolik narušené, že dokončenou stavbu zapsal stavbu pouze na svou osobu. K dohodě o daru částky 300.000 Kč žalobkyně uvedla, že ji matka původně zamýšlela darovat pozemek, žalobkyně by však nedosáhla na úvěr u [obec] spořitelny, a proto došlo k uzavření kupní smlouvy, vyřízení úvěru na částku 300.000 Kč, kdy bylo od počátku dohodnuto, že matka tuto částku daruje žalobkyni, aby vůbec mohli začít stavět.

6. K doplnění a k výzvě soudu žalovaný upřesnil, že bankovní účet č. [bankovní účet] je formálně psán na žalobkyni, která je majitelem účtu, ale automaticky to neznamená, že by žalobkyně byla majitelem peněžních prostředků nacházejících se na účtu, když k účtu měli dispoziční oprávnění oba účastníci. Splátky tak byly hrazeny z jejich společného účtu, na němž byly převážně peněžní prostředky žalovaného. Od roku 2016 žalovaný hradil na společný účet téměř pravidelně částku 20.000 Kč, kterou měla žalobkyně použít na potřeby domácnosti, tedy i na úhradu splátek úvěrů a na služby spojené s užíváním předmětného domu, jakož i na chod domácnosti. Před rokem 2016 byla obdobná částka hrazeny v hotovosti k rukám žalobkyně. Žalovaný dne 7. 7. 2021 doplatil zbytek úvěru ve výši 136.090 Kč, čímž došlo k zániku úvěrového vztahu a ke splnění závazků žalovaného vůči bance. Z úvěru ve výši 3000.000 Kč tak ke dni 7. 7. 2021 bylo uhrazeno 163.910 Kč z účtu vedeného na jméno žalobkyně, fakticky ze společného účtu a zbýající částka 136.090 Kč byla uhrazeny v plné výši žalovaným. Dle žalovaného je podstatné, z jakých finančních prostředků byly platby hrazeny, nikoliv to, kdo mechanicky prováděl příkaz k úhradě. Žalovaný přesně uvedl, jaké částky do roku 2019 zaslal žalobkyni na její účet, když tyto byly určeny na chod domácnosti a tak žalovaný dal žalobkyni příkaz, jak s těmito prostředky má naložit. Žalobkyně přijetím peněžních prostředků příkaz akceptovala. Pokud žalobkyně takovou dohodu popírá, pak žalovaný započítává svůj nárok na vydání bezdůvodného obohacení ve výši 728.500 Kč odpovídající v součtu již prokázaných plateb zaplacených žalovaným bezhotovostním převodem

v letech 2016 – 2021 proti případnému nároku žalobkyně na úhradu bezdůvodného obohacení vzniklého tím, že z účtu formálně vedeného na žalobkyni byly hrazeny jednotlivé platby na splátky úvěru. Žalovaný dále tvrdil, že hodnota užívání dotčené nemovitosti v období od 1. 1. 2013 do 30. 6. 2021 odpovídá částce 756.666 Kč, když hodnota bezdůvodného obohacení žalobkyně za užívání nemovitosti ve vlastnictví žalovaného činí polovinu obvyklého nájemného, tedy částku 378.333 Kč, přičemž žalovaný žalobkyni vyzval k úhradě této částky dopisem ze dne 3. 7. 2021, doručeným dne 8. 7. 2021 a žalovaný tak z opatrnosti alternativně započítával svůj nárok na vydání bezdůvodného obohacení, tedy částky 378.333 Kč proti případnému nároku žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení ve výši odpovídající součtu plateb, které byly uhrazeny z účtu vedeného na jméno žalobkyně na úvěrový účet žalovaného v období od 1. 1. 2010 do 7. 7. 2021. Hodnota obvyklého nájemného byla stanovena znaleckým posudkem znalkyní [příjmení] [jméno] [příjmení]. Žalovaný vznesl z procesní opatrnosti námitku vydržení, neboť je přesvědčen, že žalobkyni nemohlo vzniknout spoluvlastnictví k rodinnému domu, když tento stojí na pozemku v jeho výlučném vlastnictví a byl postaven výlučně žalovaným bez přičinění žalobkyně a z jeho výlučných finančních prostředků. Žalovaný tvrdí, že byl po celou dobu v dobré víře, že mu patří rodinný dům stojící na pozemku parcelním [číslo] v k. ú. [obec], že hrubá stavba byla včetně střechy hotová již v r. 2010, z čehož plyne, že rodinný dům vznikl jako věc v právním smyslu již v r. 2010. Žalovaný po celou dobu předmětnou nemovitost užívá a chová se k ní jako vlastník a k podání žaloby došlo až 2. 2. 2021, přičemž žaloba byla doručena až poté, a tedy žalovaný je v dobré víře po dobu delší než 10 let. Žalovaný rodinný dům stavěl svépomocí bez přispění žalobkyně, kdy v několika případech mu pomohli synové. Dům byl financován z úvěru ze stavebního spoření [ulice] spořitelny [obec] spořitelny v částce 300.000 Kč a dále z výlučných prostředků žalovaného. Žalobkyně se za žalovaného ve [ulice] spořitelně zaručila za závazky žalovaného, pokud by je neplatil. Zbývající náklady hradil výlučně žalovaný. Žalovaný znovu připomněl, že zákon explicitně vyjmenovává způsoby vzniku vlastnického práva v ust. § 1045 – 1114 o. z., a žádný z důvodů se netýká financování vzniklého předmětu vlastnictví. Žalovaný odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2021, č. j. 22 Cdo 3428/2020-287, dle kterého může při vypořádání vnosu ze společného majetku na výlučný majetek jednoho z manželů nastat situace, kdy dojde k souběhu hypotéz a kdy peníze vynaložené ze společného majetku slouží k zajištění potřeb života rodiny a společné domácnosti a současně jsou i vynakládány na výlučný majetek. V takovém případě je třeba věc individuálně posoudit a zejména zvážit, zda částka takto vynaložená by musela být vydána na zajištění totožné potřeby rodiny i v případě, kdyby současně nebyla vynaložena na výhradní majetek a zda šlo o vydání přiměřené peněžní částky. Jeli tedy v době trvání SJM ze společných prostředků hrazena hypotéka na nemovitost ve které bydlí, respektive jej rodina manželů užívá, jde tedy o peníze vynaložené na potřeby života rodiny a rodinné domácnosti, je třeba zjistit, jakou částku by bylo nutno vynaložit stejného či podobného bydlení na základě jiného právního důvodu. Jestliže by částka vynaložená na splátky hypoték byla stejná nebo i nižší, neměl by ten, na jehož nemovitost byly prostředky vynaloženy v zásadě povinnost tento vnos nahrazovat. Žalovaný si pro účely tohoto řízení si nechal zpracovat také zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny rodinného domu [adresa] na pozemku parcelním [číslo] dle závěru znalkyně [příjmení] [jméno] [příjmení] tento činí 2.350.000 Kč. Je proto dle žalovaného nemyslitelné, aby si žalobkyně nárokovala polovinu předmětného domu, když nemá žádný právní důvod ke vzniku vlastnického práva, který jej nevytvořila a nijak se na něm nepodílela.

7. Z rodného listu, z výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví], ze snímku katastrální mapy, z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem ze dne 21. 12. 2009, z výpisu z účtu překlenovacího úvěru, z výpisu z účtu úvěru ze stavebního spoření, ze sdělení k ohlášení dokončení stavby ze dne 1. 12. 2020, ze sdělení k ohlášení dokončení stavby, z výzvy k mimosoudnímu vyřešení ze dne 30. 1. 2021, z podací stvrzenky, z informace o doručení zásilky, z rozhodnutí o registraci k dani z přidané hodnoty, z osvědčení o registraci vozidla, z kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem ze dne 21. 12. 2009, z dokladu o přidělení čísla popisného, z geometrického plánu, ze sdělení k ohlášení dokončení stavby ze dne 1. 12. 2020, z 45 – 46 kupní

smlouvy, z geometrického plánu, z darovací smlouvy ze dne 24. 12. 2017, z kvitance jednotlivých úhrad, z čestného prohlášení, z potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši úroků z úvěru ze dne 15. 2. 2012, ze Smlouvy o stavebním spoření [číslo] z transakce na účtu z [obec] spořitelny, z výzvy k vyklizení nemovitosti ze dne 3. 7. 2021, ze stvrzenky, z detailní informací k zásilkám, z vyhledávání v zaúčtovaných transakcích, z pokladního dokladu a výpisu obrátů zaúčtovaných na účet, z úhrady k úvěru, z žádosti o změnu územního plánu ze dne 31. 10. 2012, ze sdělení k ohlášení dokončení stavby, z výpisu z [obec] spořitelny za období od 1. 1. 2010 – 28. 2. 2010, z dodejky, z výplatnic žalobkyně, z oznámení o zahájení správního řízení ze dne 14. 7. 2010, z výplatních lístků za měsíce 11/ 2006, 1/ 2007, 2/ 2007, z dohody o provedení práce ze dne 17. 2. 2014, z výpisu z účtu za období od 1. 2. 2010 do 31. 3. 2010, ze sdělení [obec] spořitelny ze dne 11. 10. 2021, z úplného výpisu z účtu z [obec] spořitelny, z výpisu z účtu za období 1. 6. 2021 – 30. 6. 2021, z podání [právnícká osoba] ze dne 11. 10. 2021, z výpisu z účtu úvěru ze stavebního spoření za období od 1. 11. 2020 do 11. 10. 2021, ze znaleckého posudku [číslo] ze znaleckého posudku [číslo] ze spisu 0 Nc 3143/2020, ze stavebního spisu č. j. KRNOOVZP-86631/2021 zmud, z výplatních lístků 3/ 2007 a 6/ 2007, z dohod o zápočtu vzájemných pohledávek a závazků, z výpisu z Živnostenského rejstříku, ze zprávy [právnícká osoba] ze dne 10. 12. 2021, z e-mailu od pana [jméno] [příjmení] a ze mzdového listu za rok 2011 soud zjistil následující skutkový stav věci, který považuje za prokázaný:

8. [příjmení] [příjmení] se narodila [datum], [jméno] [příjmení] se narodila [datum].

9. Žalovaný je zapsán jako vlastník pozemku p. č. st. [anonymizováno] – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti [adresa], dále pozemku [parcelní číslo] – zahrada o výměře 1023 m<sup>2</sup>, pozemku [číslo] – zahrada o výměře 644 m<sup>2</sup> a pozemku [parcelní číslo] – trvalý travní porost o výměře 172 m<sup>2</sup>, a to v katastrálním území a v obci [obec], které jsou zapsány na listu vlastnictví [číslo] u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, [stát. instituce].

10. [jméno] [příjmení] jako prodávající a [celé jméno žalovaného] jako kupující uzavřeli dne 21. 12. 2009 s účinky vkladu ke dni 1. 2. 2010, kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitostem, a sice k pozemku [parcelní číslo] v obci [obec] za kupní cenu ve výši 300.000 Kč. Kupní cena měla být zaplacená kupujícím prodávající v termínu 10 dní po provedení zápisu do katastru nemovitostí.

11. [jméno] [příjmení], [příjmení] [příjmení], [jméno] [jméno] a [jméno] [příjmení] jako prodávající a [celé jméno žalovaného] jako kupující uzavřeli dne 5. 3. 2012 kupní smlouvu, na základě které žalovaný nabyl pozemek par. [číslo] v [katastrální území], vzniklý rozdělením dle geometrického plánu [číslo] [rok] za kupní cenu 4 Kč, přičemž každý ze spoluvlastníků získal 1 Kč. Součástí této smlouvy byl zmíněný geometrický plán, který dělil původní pozemek parc. [číslo] mimo jiné na pozemek [číslo] o výměře 168 m<sup>2</sup>.

12. Dle výpisu z účtu překlenovacího úvěru č. [bankovní účet] vedeného u [ulice] spořitelny [obec] spořitelny byla smlouva uzavřena dne 22. 2. 2010 na úvěr ve výši 300.000 Kč, kdy se jednalo o překlenovací úvěr TREND s měsíční splátkou ve výši 2.662 Kč při úrokové sazbě 6,35 % ročně s datem čerpání dne 10. 3. 2010. Z tohoto výpisu je také zřejmé, že skutečně dne 10. 3. 2010 byl čerpán úvěr ve výši 300.000 Kč na účet č. [bankovní účet] s uvedením variabilního symbolu v podobě rodného čísla žalovaného a počínaje dubnem 2010 byly prováděny splátky tohoto úvěru v částce 2.662 Kč z účtu č. [bankovní účet] majitelky žalobkyně s uvedením variabilního symbolu v podobě rodného čísla žalovaného. Takto platby v pravidelné výši probíhaly až do 22. 7. 2019, kde výpis končí. Dne 1. 8. 2019 totiž ve prospěch účtu byla provedena platba ve výši 300.744,88 Kč, čímž došlo k vyrovnání celého překlenovacího úvěru. Z výpisu z účtu z úvěru ze stavebního spoření pro další období došlo k uzavření smlouvy 1. 8. 2019 na úvěr ve výši 180.424 Kč při úrokové sazbě 4,75 % ročně a s datem čerpání dne 10. 3. 2010. I na tento účet, který vykazuje čerpání dne 1. 8. 2019, bylo od srpna 2019 do listopadu 2020 z účtu žalobkyně

zasíláno 2.662 Kč měsíčně. Zůstatek ke dni 20. 11. 2020 tak činil 152.038,70 Kč. Jako další účastník úvěrové smlouvy je uvedena žalobkyně, jak vyplývá z potvrzení o poskytnutém úvěru ze dne 15. 2. 2012.

13. Z výpisu z účtu matky žalobkyně [jméno] [příjmení] vyplývá, že na tento účet přišla dne 11. 3. 2010 úhrada ve výši 300.000 Kč s poznámkou [celé jméno žalovaného], jeho rodné číslo a čerpání účtu [číslo]. Dne 15. 3. 2010 byla provedena jednak odchozí úhrada ve prospěch účtu č. [bankovní účet] ve výši 240.000 Kč a tentýž den pak také nadlimitní výběr kartou částky 58.000 Kč.

14. Dopisem ze dne 31. 10. 2012, adresovaným Obecnímu úřadu [obec], požádal žalovaný o změnu územního plánu, když uváděl, že v uplynulých letech postavil pro jeho potřebu a potřebu jeho rodiny rodinný dům s příslušenstvím, avšak stavbu provedl bez příslušného stavebního povolení a tento stav hodlá napravit, proto požádal dne 24. 8. 2012 o dodatečné povolení, ale marně, neboť z územního plánu vyplývá, že stavěl v nezastavitelné oblasti. Požádal proto o pomoc při řešení situace.

15. Účet č. [bankovní účet] vedený na jméno žalobkyně byl založen dne 22. 2. 2010. Na tento účet chodily dávky státní sociální podpory a dne 16. 3. 2010 zde byla připsána částka 240.000 Kč od [jméno] [příjmení]. Další výběr částky 30.000 Kč byl proveden dne 22. 3. 2010. Z výpisu jsou zřejmé platby stavebního spoření, trvalý příkaz na účet stavebního spoření, výběry z automatů, platby v obchodech, jakož i výběry vyšších položek, například dne 4. 5. 2010 ve výši 70.000 Kč. Z výpisů z účtu za období od 22. 2. 2010 do 4. 6. 2021 dále plyne, že začátkem června 2010 tento účet vykazoval zůstatek 6.775,45 Kč a od té doby zde v zásadě nepřišla žádná významnější větší částka a zůstatky se pohybovaly v řádu sta korun, případně tisíců korun. Byly měsíce, kdy nebyly provedeny ani úhrady plateb úvěru v řádném termínu, jako například v říjnu nebo v listopadu 2012. Z výpisů z účtu dále plyne, že od ledna 2016 žalovaný na tento účet posílal finanční prostředky v rozmezí deseti až dvaceti tisíc korun. Naopak zůstatky účtu v r. 2015 vykazovaly záporné hodnoty a dokonce takové, že nemohly být provedeny některé platební operace, především trvalé příkazy. Platby od žalovaného odpovídají důkazům, které sám předložil. V roce 2021 se jednalo o platby představující výživné nezletilých dcer. Dle dílčího výpisu z účtu žalobkyně č. [bankovní účet] za období od srpna 2019 do června 2021 přišla na účet žalobkyně celkem 156.000 Kč, když se jednalo o platby od žalovaného, případně o platby od společnosti [právnícká osoba]. Některé z plateb jsou označeny jako platby výživného pro dcery účastníků.

16. Žalovaný v roce 2017 v jednotlivých měsících zaslal na účet žalobkyně měsíčně vždy 20.000 Kč s výjimkou září 2017, kdy bylo odesláno pouze 12.000 Kč. V roce 2016 žalovaný zaslal na účet č. [bankovní účet] v jednotlivých měsících celkem 223.000 Kč, když poslední platba byla zaslána dne 14. 11. 2016 a víc z předložené listiny není čitelné. V roce 2018 pak z účtu žalovaného šlo na účet č. [bankovní účet] celkem 157.000 Kč, když v jednotlivých měsících se jednalo o částky v rozmezí 10.000 Kč – 20.000 Kč. V roce 2019 pak žalovaný zaslán na stejný účet 28.000 Kč a na tento účet přišlo z účtu žalobkyně 97.000 Kč. V roce 2020 pak odešlo z účtu žalovaného 40.000 Kč a v roce 2021 33.000 Kč. Z dalšího účtu žalovaného pak v roce 2019 odešlo na účet žalobkyně 48.500 Kč. Dne 7. 7. 2020 bylo vloženo na účet žalobkyně 135.859 Kč. Z účtu žalobkyně pak byla provedena dne 7. 7. 2021 odchozí platba ve prospěch účtu stavebního spoření ve výši 136.090 Kč. Žalovaný částku 140.000 Kč vybíral ze svého účtu č. [bankovní účet] dne 7. 7. 2021. K doplacení stavebního spoření došlo dne 8. 7. 2021, čímž došlo i k zrušení úvěru ke dni 9. 7. 2021, když i v tomto posledním zbývajícím období je viditelné, že splátky šly z účtu vedeného na jméno žalobkyně.

17. Příjem žalovaného ze zaměstnání u společnost [právnícká osoba] činil v listopadu 2006 7.260 Kč, v lednu 2007 taktéž 7.260 Kč a stejně jako v únoru 2007, červenci 2007 pak 2.500 Kč. Příjem žalobkyně v září 2008 činil 12.128 Kč, v listopadu 2008 pak 11.252 Kč. Žalobkyně jako zaměstnavatele a žalovaný jako zaměstnanec uzavřeli dne 17. 2. 2014 dohodu o provedení práce, na základě které se žalovaný zavázal za období od 19. 2. 2014 do 30. 9. 2014 provádět práci na pozici dřevařského dělníka za odměnu ve výši 4.000 Kč měsíčně. Žalovaný měl

od 14. 11. 2012, resp. od 7. 11. 2012 živnostenské oprávnění pro obor výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona, konkrétně poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost, a dále koncesovanou živnost pro silniční motorovou dopravu. Jako zúčastněná osoba zde figuroval i [jméno] [příjmení]. [příjmení] [jméno] [příjmení] poskytl soudu zprávu dne 17. 12. 2021, když uvedl, že žalovaný pro společnost [právníká osoba], pracoval od 1. 7. 2011 do 31. 7. 2012 a po jeho odchodu poskytl žalovanému na jeho žádost odbornou garanci na provozování nákladní autodopravy. Považoval ho za dobrého pracovníka, který bezchybně ovládal svou profesi. Z doložených mzdových listů za rok 2011 pak vyplývá, že čistá mzda žalovaného za období od července do prosince 2011 činila celkem 69.595 Kč, čemuž odpovídaly měsíční výdělků v rozmezí 10.491 Kč – 13.366 Kč [právníká osoba] sdělila, že žalovaný pro tuto společnost vykonával činnosti spojené s jednou službou v období listopadu 2012 – března 2014. Žalovaný za tyto služby fakturoval částky nikoliv zanedbatelné, které převyšovaly desetitisíce korun měsíčně. Žalovaný a společnost [právníká osoba] uzavřeli v roce 2013 několik dohod o zápočtu vzájemných pohledávek a závazků, kdy žalovaný účtoval společnosti částky 97.069,70 Kč, resp. 82.993,20 Kč a 81.166,90 Kč.

18. Dopisem ze dne 14. 7. 2010 informovala Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra ČR žalovaného, že s ním zahajuje správní řízení z důvodu dluhu na pojistném ve výši 11.880 Kč a na penále ve výši 1.814 Kč, když zjištěný nedoplatek byl shledán v období od 1. 9. 2007 do 28. 2. 2009.

19. [jméno] [příjmení] jako dárce a [celé jméno žalovaného] jako obdarovaný uzavřeli dne 24. 12. 2017 darovací smlouvu, v níž dárce proklamoval svůj záměr darovat obdarovanému částku 1.750.000 Kč za účelem pořízení nemovitosti, a sice pozemku parc. [číslo] pozemku par. č. st. [anonymizováno] včetně budovy [adresa]. Dárce zároveň proklamoval záměr darovat obdarovanému 500.000 Kč za účelem stavebních prací na rodinném domě vystaveném na pozemku parc. [číslo] v obci [obec] a darovat tak celkem 2.250.000 Kč. Dárce slíbil tyto dary obdarovanému předávat postupně po 250.000 Kč měsíčně, počínaje lednem 2018. Součástí smlouvy je pak kvitance jednotlivých úhrad, kdy tato kvitance odkazuje na darovací smlouvu ze dne 24. 12. 2017 a v níž je uvedeno, že dne 15. 5. 2015 mělo dojít k předání částky 230.000 Kč, dne 18. 9. 2017 k předání částky 300.000 Kč, dne 21. 6. 2018 k předání částky 500.000 Kč a dne 17. 2. 2018 k předání částky 1.250.000 Kč. Tato kvitance obsahuje podpis dárce i obdarovaného.

20. Městský úřad Krnov, odbor výstavby, vydal dne 1. 12. 2020 sdělení k ohlášení dokončení stavby, v němž sdělil, že lze dokončenou stavbu užívat bez kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, přičemž mínil novostavbu rodinného domu, včetně přípojky vody, elektro, žumpy a dešťové kanalizace umístěné na pozemcích par. [číslo] v k. ú. [obec] dle rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ze dne 14. 9. 2020.

21. Ze stavebního spisu [stát. instituce], odboru výstavby, označeného jako RD [obec a číslo] vyplynulo, že se pod tímto spisem ukrývá více dílčích spisů, a sice především je zde založena žádost žalovaného o dodatečné stavební povolení a souhlas s užíváním stavby ze dne 22. 8. 2012, kde jako stavebník fyzická osoba vystupuje právě žalovaný, zastoupený [titul] [jméno] [jméno]. Předmětem dodatečného stavebního povolení je novostavba rodinného domu o jedné bytové jednotce v obci [obec]. K uvedenému byl doložen i projekt stavby. Na všech těchto listinách a materiálech figuruje toliko žalovaný. Také veškerá rozhodnutí vydávána stavebním úřadem jsou adresována a směřována ve vztahu k žalovanému, když např. 25. 10. 2012 byla žalovanému zaslána výzva k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby a usnesení o přerušení stavby, dále dne 3. 4. 2013 v usnesení o prodloužení lhůty k doplnění žádosti. Součástí spisu je také žádost o pokračování v řízení o dodatečném povolení stavby ze strany žalovaného, doručená stavebnímu úřadu dne 25. 8. 2016. Dne 9. 9. 2016 na to stavební úřad reagoval dalším usnesením, kterým vyzýval znovu žalovaného k doložení podkladů nutných pro stavební řízení. Opakovaně tak docházelo k prodloužování lhůty k dodání těchto podkladů v žádostech žalovaného až do července 2018, kdy byly doloženy některé podklady. Kontrolní prohlídka stavby měla být provedena dne 4. 12. 2018, je z ní pořízen protokol a dne 2. 1. 2019 vydal stavební úřad usnesení, kterým rozhodl o zastavení



správného řízení, když stavebník vzal dne 21. 12. 2018 svou žádost ze dne 24. 8. 2012 v plném rozsahu zpět. I v tomto rozhodnutí se uvádí, že stavebníkem je žalovaný, neboť je vlastníkem stavby a pozemku. Rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 25. 10. 2012 bylo oznámeno zahájení řízení o odstranění stavby rodinného domu o jedné bytové jednotce na pozemcích parcelních [číslo] v k. ú. [obec]. Toto řízení bylo zastaveno rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 23. 11. 2020. Součástí stavební dokumentace je i část týkající se ohlášení dokončení stavby přidělením čísla popisného. Další žádost o povolení stavby podal žalovaný dne 7. 5. 2019 u stavebního úřadu v [obec]. I v tomto případě byl vyzván k doplnění žádosti a došlo k přerušování řízení a následně také k prodloužení lhůt k dodání podkladů k tomuto řízení, a to opakovanému. K zahájení řízení o podané žádosti o dodatečné povolení stavby pak došlo rozhodnutím ze dne 15. 6. 2020 a rozhodnutí, kterým byla dodatečně povolena stavba novostavby rodinného domu včetně přípojky vody, elektro, žumpy a dešťové kanalizace umístěné na pozemcích parc. [číslo] v k. ú. [obec] bylo vydáno dne 14. 9. 2020, s právní mocí 13. 10. 2020.

22. [stát. instituce] vydala dne 2. 12. 2020 doklad o přidělení čísla popisného, a to rodinnému domu na pozemku parc. [číslo] v k. ú. [obec], když toto číslo popisné činilo 173. Doklad byl adresován žalovanému.

23. Dopisem ze dne 30. 1. 2021 byl žalovaný informován o převzetí zastoupení ze strany právní zástupkyně žalobkyně s pokusem o mimosoudní řešení věci ve vztahu k uznání spoluvlastnického práva žalobkyně. Dopis byl odeslán dne 1. 2. 2021 a adresát si jej v úložní lhůtě nevyzvedl a proto byl vrácen zpět odesílatelce.

24. [jméno] [příjmení] sepsala dne 6. 2. 2021 čestné prohlášení, v němž uvedla, že má povědomost o tom, že žalobkyně žila od roku 2000 jako druh a družka s [celé jméno žalovaného] a že vedli společnou domácnost. Dále uvedla, že od roku cca 2010 společně stavěli dům v [obec] a asi od roku 2011 tento dům jako rodina užívali. Její rodina a rodina účastníků se v tomto domě navštěvovali. [jméno] [jméno] [příjmení] byla nakupovat zařizovací předměty do tohoto domu, jako rohovou vanu, nábytek a další. Uvedla, že účastníci společně hospodařili, společně se podíleli na stavbě a že žalobkyně se stihala starat o děti i domácnost, i podílet se na stavebních pracích a starosti o domácí zvířata a zahradu. [jméno] [příjmení] v dopise soudu ze dne 11. 10. 2021, v němž omlouvala svou účast u jednání, uvedla, že s účastníky není v žádném příbuzenském vztahu a že je zná přímo z [obec]. Jako sousedé si vzájemně pomáhali, a proto byla také přímým svědkem toho, kdy druh a družka [jméno] a [jméno] počali stavět jejich rodinný dům, aby nemuseli platit nájem a měli vlastní bydlení. Znovu připomněla, že žalobkyně pomáhala s nakoupeným materiálem, kdy jí pomáhala osobně skládat věci z auta. Vždycky měla za to, že podle toho jak se chovali, že tento mladý pár opravdu myslí na budoucnost jejich dětí a tento dům staví pro ně.

25. Dopisem ze dne 3. 7. 2021, odeslaným téhož dne, vyzval právní zástupce žalovaného žalobkyni vyklizení nemovitosti a k úhradě částky 378.333 Kč, představující bezdůvodné obohacení vzniklé užíváním nemovitosti ve vlastnictví žalovaného bez právního důvodu za období od 1. 1. 2013 do 30. 6. 2021. Současně byla žalobkyně vyzvána k vyklizení předmětných nemovitostí, tedy rodinného domu [adresa] na pozemku [parcelní číslo] ve lhůtě 14 od doručení výzvy. Zásilku si žalobkyně vyzvedla dne 8. 7. 2021.

26. Dle znaleckého posudku [číslo] 2021 znalkyně [příjmení] [jméno] [příjmení] ze dne 2. 7. 2021 činila obvyklá výše nájemného v jednotlivých letech 30 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v letech 2011 a 2012, 50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v letech 2013 a 2014, 52 Kč/m<sup>2</sup> měsíc v roce 2015, 60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v roce 2016, 62 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v roce 2017 a 2018, 63 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v roce 2019 a 2020 a 69 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v roce 2021, což bylo zohledněno při výměře 127 m<sup>2</sup>. Dle znaleckého posudku [číslo] též znalkyně a za stejného dne pak činila obvyklá cena nemovitosti 2.350.000 Kč, kdy se jednalo o obvyklou tržní cenu rodinného domu [adresa] na pozemcích parcelních [číslo] v obci [obec], přičemž pozemky nebyly součástí tohoto ocenění.

27. Žalobkyně v rámci své účastnické výpovědi uvedla, že s žalovaným žili od roku 2000, kdy do roku 2007 bydleli u jeho rodičů a poté se přestěhovali do nájemního bytu v [obec]. V roce 2009 se jim narodila dcera [jméno]. S nápadem postavit dům přišel žalovaný. Účastníci se přestěhovali k matce žalobkyně, kde bydleli společně po dobu stavby domu, aby ušetřili za nájemné a mohli si vzít úvěr. Protože ale nejprve neměli kde stavět, dohodli se s matkou žalobkyně, že jim daruje pozemek, který byl vedle jejího domu. Bylo ale dohodnuto, že nebude uzavřena darovací smlouva, ale kupní smlouva na částku 300.000 Kč, o níž žalovaný veřejně tvrdil, že za tuto částku je schopen postavit jejich dům. Kupní smlouva byla využita k tomu, aby získali úvěr. Poté, co matka žalobkyně obdržela úvěr od úvěrové společnosti ve výši 300.000 Kč, dala nejprve v hotovosti žalobkyni 60.000 Kč, určené na základovou desku a 240.000 Kč poslala na její účet. Tato částka byla použita na nákup materiálu na stavbu. Materiál se hradil převážně v hotovosti. Původně bylo domluveno, že matka daruje pozemek oběma účastníkům. Žalovaný po celou dobu soužití dle žalobkyně tvrdil, že není možné, aby jako stavebníci byli uvedeni oba a že je tak nutné učinit až po kolaudaci stavby, ke které však došlo až v době, kdy účastníci spolu nebyli. Při vyřizování úvěru bylo žalobkyni ze strany banky i ze strany žalovaného tvrzeno, že není možné poskytnout úvěr jako společný, neboť žalobkyně měla příjem pouze z rodičovského příspěvku a mohla být toliko ručitel, kterým se nakonec stala. V obou smlouvách proto figuruje žalovaný jako dlužník, případně jako kupující. Žalovaný stále sliboval žalobkyni, že po kolaudaci na ni převede polovinu domu. K zahájení stavby došlo bez existence stavebního povolení. Už v průběhu stavby se ukázalo, že stavba zasahuje do dalšího pozemku, který byl ve vlastnictví třetích osob včetně matky žalobkyně, a proto muselo dojít k odkupu této části pozemku. Sourozenci žalobkyně nesouhlasili s tím, aby dům a pozemek byl psán na žalovaného, ale i v tomto případě je žalobkyně přesvědčena, že to jinak nejde. Stavbu prováděl svépomocně žalovaný za pomoci sourozenců žalobkyně. Žalobkyně nijak nezpochybnila, že stavbu fyzicky prováděl právě žalovaný. Ona v té době byla na mateřské dovolené a zajišťovala materiál, chodila ho kupovat apod. [jméno] se fyzickou prací podílela až na výmalbě a terénních pracích. Dle jejího názoru stavba domu stála cca 500.000 Kč bez skleněné přístavby, která byla prováděna před 4 lety. Tato částka zahrnuje i vybavení. Již na Vánoce 2012 se nastěhovali do nového domu. V době nastěhování byl dům kompletně hotový, byla střecha, topení, vše bylo obyvatelné. Z větších investic, které se dodělávaly, se pak jednalo o tepelné čerpadlo v roce 2015 za částku 170.000 Kč a v roce 2016 došlo k výměně kuchyňské linky a podlahy a také o skleněnou přístavbu terasy. Pokud jde o jejich majetkové poměry, neměli v době zahájení výstavby žádné úspory. Její příjem činil cca 12.000 Kč, rodičovský příspěvek méně, příjem žalovaného cca 10.000 Kč. Snažili se šetřit a své příjmy pak použili na stavbu. V roce 2012 dostal žalovaný od své matky pod podmínkou, že jí ukáže její vnučku, částku 200.000 Kč, která byla použita na nákup vozidla žalovaného a ze zbývajících částky byla pořízena střecha. Jiné zdroje na financování stavby neměli. Měli i dluhy na nájemném, dále pak měl žalovaný dluh u pojišťovny a tyto dluhy byly spláceny exekučně v roce 2015. Každý z účastníků měl svůj účet, na který mu chodili výplaty a případně sociální dávky. Bylo dohodnuto, že žalovaný bude posílat na účet žalobkyně pravidelně 10.000 Kč, což ne vždy bylo činěno. V podstatě každý měsíc se domlouvali, co bude z této částky hrazeno, a zbývajících peníze byly určeny na nákup jídla. Z této částky se tak hradila elektrina, úvěr, telefony, satelit, internet a jídlo. Platby ze strany žalovaného chodily na účet žalobkyně nejpozději do září 2020, pak už úvěr splácela sama a jednorázově jej doplatil žalovaný. Sourozenci žalobkyně se podíleli na stavbě tím, že její bratr [jméno] pomáhal se dřevem, tak, aby pak mohlo být použito na schodiště apod. Pro některý materiál s žalobkyní jely i jiné osoby, jako [jméno] [příjmení] nebo [jméno] [příjmení], když pořizovali okna a dveře. [příjmení] [jméno] [příjmení] pro účastníky pracoval na domě jako jeden z elektrikářů elektrinu. Většina věcí do domu byla kupovaná tzv. v akcích a ve slevách, které hlídala žalobkyně. Podrobnosti vzhledu stavby řešili společně. Opakovaně byli stavebním úřadem vyzýváni k odstranění stavby, ale nakonec se podařilo provést kolaudaci. Kolaudační řízení vedli oba a po celou dobu měli oba snahu o zkolaudování. [jméno] byla několikrát s žalovaným na stavebním úřadě.

28. Žalovaný [celé jméno žalovaného] v rámci své účastnické výpovědi uvedl, že skutečnosti uváděné žalobkyní k jejich soužití jsou v zásadě pravdivé, upřesnil však, že si v letech 2007 - 2008 vzal úvěr u GE [příjmení] [příjmení] v částce 100.000 Kč, který byl použit na výstavbu základové desky. Žalovaný připustil vznik dluhu na nájmu bytovky a v té době již byli domluveni s paní [příjmení], že budou na jejím pozemku stavět. Za základovou desku zaplatil 33.000 Kč v roce 2007 nebo 2008. Za tvárnice zaplatil taktéž 33.000 Kč, ale tyto byly již uhrazeny z úvěru v částce 300.000 Kč. První myšlenky na stavbu domu nabyly již v roce 2006, kdy v důsledku vichřice došlo k četným polomům a on tak získal dřevo. V době, kdy chtěli stavět, byl pozemek paní [příjmení] zatížen jiným úvěrem, a proto, aby byl uvolněn, resp., aby byla vyňata zástava, musela být uzavřena kupní smlouva. [příjmení] [příjmení] v letech 2010 – 2011 dal ve splátkách v hotovosti celkem částku 150.000 Kč, kterou měla na živobytí. Tyto peníze si vydělal na tzv. fuškách. Žalovaný nevěděl, co se stalo s částkou 300.000 Kč. Za pozemek fakticky zaplatil prodávající 150.000 Kč. Celých 300.000 Kč bylo použito na stavbu domu, a to včetně základních vybavovacích předmětů. K předání peněz paní [příjmení] došlo v hotovosti bez svědků. Žalovaný uvedl, že na kupní i úvěrové smlouvě je uveden, protože takto byli s paní [příjmení] domluveni. Kdyby na těchto smlouvách chtěla být uvedena žalobkyně, tak by tam nepochybně uvedena byla. Žalobkyně však nechtěla být uvedena jako vlastníka s odůvodněním, že se nechce o nic starat. Dům zamýšlel stavět hlavně pro své děti. Navenek nijak nepresentoval, že se jedná o dům výlučně jeho nebo společný, toto spíše presentovalo okolí. [příjmení] sám bral, že dům je pro něj, jeho děti a samozřejmě tedy i pro matku jeho dětí. V době nastěhování byl dům vybaven základním vybavením, jednoduchou kuchyní a koupelnou. Teprve následně se dovybavoval. V roce 2015 poskytla jeho matka peníze na pojízdnou bránu, krytinu na střechu, čerpadlo i vrt. Do té doby byla střecha pokryta autoplachtou. Krytina stála 70.000 Kč na materiálu a 50.000 Kč za práci. Na práci se kromě žalovaného podíleli i jeho synové [jméno] a [jméno]. Ostatní rodinní příslušníci se podíleli pouze sporadicky. Žalovaný nepopřel, že jednou jela žalobkyně s [jméno] [příjmení] nakupovat do Globusu, když tam předtím byl i on. Matka žalovaného mu půjčovala peníze na podnikání, vše si evidovala a dávala proti podpisu. Údržbu domu zařizoval žalovaný. Žalovaný uvedl, že měl dva účty, jeden soukromý, druhý podnikatelský a na jméno žalobkyně byl veden běžný účet u [obec] spořitelny, který náležel k úvěrovému účtu u [ulice] spořitelny [obec] spořitelny. Na tento účet pravidelně zasílal platby od r. 2015 určené na splátky úvěru. Pokud byl v pracovním poměru, dával žalobkyni celou výplatu v hotovosti. Sám používal pro své potřeby peníze vydělané na fuškách. Žalovaný nemá k dispozici doklady o platbách za materiál, ani za další položky. Žalovaný nebyl schopný uvést, zda měl úspory v době zahájení stavby a stavba se stavěla i z toho, co vydělal na fuškách. Stavbu pořizovali z úvěru a také z těchto peněz. Jeho příjem byl použit na živobytí a také dával přítelkyni na splátky. Žalobkyně pak peníze posílala na úvěrový účet, protože jí všechny peníze dával v hotovosti. Za bydlení u paní [příjmení] neplatili ničeho. [příjmení] [příjmení] dával i peníze na vyplacení dluhů bratra žalobkyně. Tyto peníze nemá nijak evidované. S matkou žalobkyně se v letech 2015 – 2019 vůbec nestýkali. Žalovaný popřel, že by žalobkyni sliboval, že po kolaudaci na ni přepíše polovinu domu. Popřel, že by existovala taková dohoda. Naopak uvedl, že dům dostanou jejich dcery. Doba stavby mohla činit odhadem 3 roky, když k připojení domu k elektríně došlo v červenci 2012 a následně se nastěhovali.

29. Svědkyně [jméno] [příjmení], matka žalobkyně, u jednání uvedla, že účastníci nejprve bydleli u rodičů žalovaného, poté na bytovce v [obec] a poté se rozhodli, že budou stavět. Po určitou dobu se snažili sehnat pozemek, to se jim však nepodařilo. Protože byli nemajetní, obrátili se na ni, zda by jim nepustila část svého pozemku. To se jí nelíbilo, resp. nelíbilo se jí, že by byl pozemek napsán pouze na [jméno], ale protože již v té době měli dceru [jméno] a byli posuzováni společně, nebyly jejich příjmy dostatečné a bylo jim proto doporučeno, aby byl úvěr toliko na [jméno] a tím pádem se posuzoval jenom jeho příjem a jeho výdaje. Takto získali 300.000 Kč. Když se pozemek řešil, byl v té době zastavený zástavou z jejího úvěru u stavební spořitelny, a proto se musela tato zástava vyjmout, což se následně stalo. Dle svědkyně byl dohodnuto, že [jméno] postaví dům, což i udělal a až bude dům zkolaudován, že si ho i rozdělí a zapíše do katastru žalobkyni, protože dům stavěli

pro sebe a pro rodinu. [jméno] svědkyně to pochopila, že jej budou mít napůl, a takto to vnímala po celou dobu, protože hospodařili společně. Pozemek od ní dostali zadarmo, ale [jméno] přišel s tím, že se uzavře kupní smlouva, aby získali úvěr. [příjmení] 300.000 Kč vycházela z tvrzení žalovaného, že to postačuje k postavení domu. Uzavřeli proto kupní smlouvu, kupní cena ji byla zaslána z úvěru od stavební spořitelny a ona pak 60.000 Kč vybrala, dala v hotovosti dceři a za ně se nakoupily tvárnice a postavila základová deska a zbývajících 240.000 Kč přeposlala na účet [jméno] – žalobkyně. Současně oběma nabídla bydlení ve svém domě. Pro účely výstavby byla používána elektrina vedená z jejího domu. Se stavbou se dle svědkyně začalo zřejmě v roce 2010. Účastníci se k ní nastěhovali v dubnu 2010 a do domu se pak stěhovali v roce 2012, když byla hotová střecha. Po nastěhování byl dům hotový a obyvatelný. Ke kolaudaci došlo na podzim 2020. Dům stavěl sám žalovaný a svědkyně uvedla, že mu pomáhal její mladší syn [jméno] s technikou i její syn [jméno]. Nebyla schopná uvést, zda se někdo z rodiny žalovaného na stavbě taktéž podílel. Žalobkyně se dle jejího názoru na stavbě fyzicky nepodílela, když byla na mateřské, avšak zajišťovala nákupy některých materiálů a věcí a následně dům vymalovala. Dodatečně se k domu přiděloval přístřešek a jezírko. Zařizovací předměty vybírala dcera žalobkyně, to nechal [jméno] na ní. Z jejich jednání měla pocit, že žijí společně, že to staví společně, že si to dělají tzv. pro sebe.

30. Svědkyně [jméno] [příjmení], matka žalovaného, u jednání uvedla, že když začal její syn podnikat, obrátil se na ni s žádostí o peníze, neboť měl finanční problémy. Tehdy mu poskytla 400.000 Kč na nákup dvou automobilů k podnikání. Od té doby jí syn požádal vícekrát o peníze a celkově mu mohla poskytnout 3.099.000 Kč, když tyto peníze byly určeny na pořízení domu, konkrétně na střechu, aby se mohli nastěhovat, bránu, pergolu, tepelné čerpadlo, vrt a další. Položky do 30.000 Kč nemá poznamenané, ale vyšší ano. Za syna doplácela půjčku u GE [příjmení] [příjmení] ve výši 125.000 Kč. Dům stavěl její syn [jméno] s vnukem [jméno], případně vypomohl druhý syn. Svědkyně je se synem domluvená, že poskytnuté peníze bude muset vrátit. Ona vždy peníze směřovala pouze ve vztahu k [jméno]. Svědkyně dala žalovanému také peníze na nákup obchodu. Snažila se syna podporovat a bylo jí jedno, na co poskytnuté peníze použije. Syn jí vždy tvrdil, že pozemek kupoval sám a že dům je psaný na něj a je také jediný, kdo má v domě trvalý pobyt. O žádné dohodě, na základě které by mělo dojít k převodu budovy, jí nic nebylo známo. Také nikdy neslyšela o tom, že by dům měl být společný.

31. Svědek [jméno] [celé jméno žalovaného], bratr žalovaného, uvedl, že předmětný dům postavil jeho bratr asi před 10 lety. Dům stavěl pouze on, s pomocí synů, on sám se na stavbě nějak nepodílel, resp. asi dvakrát něco pomohl, čemuž nepřikládal žádný význam. K výstavbě ani k investicím svědkovi nebylo nic známo, pouze to, že jeho matka dávala bratrovi nějaké peníze, detaily však neznal. Sám vnímal věc tak, že dům staví [jméno], protože do té doby bydleli na bytě. Neřešilo se, pro koho to staví, ale sám vnímal, že staví [jméno]. Uvedl, že sám měl špatnou zkušenost s předchozím vztahem a následným vypořádáním, proto si myslel, že by matka nedala bratrovi peníze, kdyby věděla, že se jedná o společné bydlení. To je však jeho názor, detaily neznal.

32. Svědek [jméno] [příjmení], bratr žalobkyně, u jednání uvedl, že v domácnosti matky bydlel až do roku 2014. Taktéž shodně popsal, kde účastníci bydleli, a to až do přestěhování do nového domu odhadem v letech 2011 – 2012. Uvedl, že si pamatuje, že se švagr rozhodl, že chce postavit dům. Účastníci sháněli pozemek a nakonec se domluvilo, že budou stavět na zahradě. Původně si sice myslel, že by tam jednou stavěl on sám, ale neměl s tím problém. Vnímá to tak, že bylo dohodnuto, že pozemek bude pro sestru, resp. pro ně a jejich rodinu a rozhodnutí nechal na své matce. Dům stavěl [jméno] povětšinou sám. [jméno] vždy tvrdil, že dům postaví za 300.000 Kč. Bylo to vymyšleno tak, že jako by koupil pozemek na úvěr a peníze z úvěru použijí právě na stavbu domu. Peníze byly převedeny pravděpodobně na účet sestry, ale sám detaily neznal. V roce 2012, když se stěhovali do domu, měl dům hotový celý spodek a dalo se v něm bydlet. [ulice] část se dodělávala postupně. Následně se dostavovala garáž a další drobnosti. Okolnosti dalšího financování svědkovi nebyly známy. Mínil, že dům financovali společně. Proto také souhlasil s tím, že tam stavěli, i když pozemek nemohl být darován sestře a udělalo se to jinak. Sám fakticky na

stavbě s výjimkou pár drobností nepomáhal. Jeho sestra se na stavbě fyzicky nepodílela, ve smyslu nestavěla, ale dělala terénní a sadové úpravy, úklid a starala se o dceru. Stavba se prováděla bez plánu, bez návrhu, bez představ, podle toho, co se podařilo v rámci jejich finančních možností sehnat. Z jeho pohledu měla větší rozhodovací pravomoc právě jeho sestra, která vybírala obklady, barvy apod. Snahou bylo koupit vše co nejlevněji. Svědek znovu vysvětlil, že pozemek byl napsán na švagra proto, že by jinak úvěr nedostali, kdyby byli posuzováni všichni společně. Přiznal, že nesouhlasil s tím, aby byl pozemek napsán pouze na švagra a chtěl, aby tam byla uvedena i sestra, ale matka se rozhodla jinak. Bylo domluveno, že až se dům postaví, bude v podílovém spoluvlastnictví. Takto se svědkům švagr zmiňoval i v průběhu stavení, avšak k tomu nikdy nedošlo.

33. Svědek [jméno] [příjmení], soused, u jednání uvedl, že stavba byla započata asi před 15 lety a dům stavěl jeho majitel – žalovaný za pomoci svých synů a věděl, že s překlady mu pomáhal [jméno] [příjmení]. Z uvedeného dovodil, že majitelem je proto žalovaný. Partneři napřed bydleli na bytovce, poté u tchýně. Svědek nebyl schopný uvést bližší detaily k okamžiku nastěhování a stavu stavby. K financování však uvedl, že je mu známo, že žalovanému pomohla finančně jeho matka. Naopak mu nebylo známo, že by se žalobkyně či kdokoliv z její rodiny na stavbě podílel. Věděl ale, že žalovaný dával peníze tchýni na vykoupení pozemku před domem. Žalovaný hradil dluhy své tchýně. Svědek uvedl, že si myslel, že budou mít dům dohromady, ale nevěděl, že to takhle dopadne. Společně vycházeli dobře a společně se setkávali. Nebyl přítomen tomu, že by se řešilo vlastnictví domu. Sám jako majitele vnímal žalovaného, neboť dům fyzicky stavěl a stavělo se z jeho zdrojů a dům stavěl pro sebe.

34. Svědek [jméno] [jméno] u jednání uvedl, že oba účastníky zná, kamarádí s nimi a se stavbou byl poměrně dobře obeznámen. Když účastníci bydleli v bytě, za který platili vysoký nájem a měli zde problémy, vznikla myšlenka postavit dům. Matka žalobkyně poskytla pozemek a na něm se stavělo. Matka žalobkyně měla více dětí a muselo se tak řešit vypořádání těchto sourozenců. Dále se muselo řešit doprodání dalších pozemků, které prodával i on. Svědek věděl, že se řešilo, že pozemek bude darován žalobkyni, ale z důvodu nutnosti získání půjčky se uzavřela kupní smlouva, a to na [jméno], který v té době jako jediný pracoval. [jméno] tehdy tvrdil, že postaví dům za 300.000 Kč, čemuž se ostatní divili, ale právě proto byl úvěr právě ve výši 300.000 Kč a za tento prvotní úvěr se mu skutečně podařilo dům postavit. Svědek odhadl, že stavba trvala cca dvě sezóny, a to v letech 2010 a ke stěhování došlo v roce 2012. V době stěhování dům rozhodně hotový nebyl. Dle svědka nebyla položena střešní krytina a střecha byla potažena plachtou. Spodní patro bylo hotové, k horní části se nebyl schopen vyjádřit. Svědek uvedl, že stavbu prováděl [jméno], pomáhali mu sousedi, sourozenci, žalobkyně také. Vnímal, že dům staví společně, protože pozemek měla původně dostat [jméno], společně tam žili, společně zařizovali, i když fyzicky dům stavěl [jméno]. Všichni to brali tak, že dům je jejich společný, na něj to tak vždycky působilo. Svědek si byl jistý, že nikdo třetí se na investování do domu nepodílel, neboť [jméno] tvrdil, že postaví za 300.000 Kč. [jméno] žalobkyně se na stavbě domu dle svědka podílela tím, že vařila, jezdila pro materiál, zajišťovala další práce, sám svědek jí půjčoval peníze. Svědek uvedl, že je mu známo, že účastníci byli dohodnuti, že až dům bude postaven, stane se jejich společným. To se řešilo již v době, než se stavbou začalo a on byl o tom jako vlastník vedlejšího pozemku vyrozuměn. Obdobně byl ubezpečován asi 4 roky na to, když bylo zjištěno, že dům je postaven na jeho dalším pozemku, že se stále počítá s tím, že dům bude zapsán jako společný. Proto jej překvapilo, že když přišly podklady ke kolaudaci a byl zde uveden pouze žalovaný.

35. Svědek [jméno] [celé jméno žalovaného], syn žalovaného, u jednání uvedl, že v domácnosti svého otce žil do roku cca 2016, a proto popsal, kde postupně bydleli. Dům se začal stavět v době, kdy šel studovat na střední školu, a to bylo v roce 2009 a mohl se stavět cca 2 roky. Studoval v [obec], bydlel na internátě a na víkend jezdil k otci a pomáhal mu. Vyjádřil názor, že jeho otec už nechtěl bydlet v podnájmu, chtěl se osamostatnit a to byl důvod, proč začal stavět dům. Vzhledem k tomu, že otec dům financoval, bral za jasné a logické, že bude jeho. Dům stavěl pro sebe a svou

rodinu. Svědek s otcem prováděl na hrubé stavbě poměrně dost práce, a to včetně elektroinstalace, když snad s výjimkou fasády většinu prací dělali sami. Se stavbou pomáhal i jeho bratr. Svědek uvedl, že po dobu jeho přítomnosti se žalobkyně na stavbě nijak fyzicky nepodílela. K dotazu, kdo kupoval vybavení domu, nábytek, kuchyň, vybavení koupelny, svědek uvedl, že asi otec. K dotazu, kdo vybíral vybavení a zařízení domu, uvedl, že neví. Zároveň ale uvedl, že je mu známo, že žalobkyně vybírala nábytek, ale nevěděl, zda i další věci. Nákupu van do obou koupelen byl přítomen, když je s otcem kupovali v Polsku. Ve spodní koupelně je zděný sprchový kout, v horní koupelně není žádný. Kromě zimní zahrady bylo v době jeho odchodu z domácnosti hotovo všechno. Svědkovi nebylo nic známo o tom, že by existovala dohoda o převodu podílu na žalobkyni, nikdy nebyl přítomen tomu, že by se něco takového řešilo. K majetkovým poměrům v době výstavby svědek uvedl, že jeho otec v té době pracoval u pana [příjmení] pro [právnícká osoba] [obec] s příjmem odhadem v částce 18.000 Kč – 20.000 Kč měsíčně. Uvedl, že si myslí si, že stavba byla financována z tzv. fušek, které otec dělal a něco mu dala babička – jeho matka. Závěrem ale uvedl, že nemá povědomí o financování stavby

36. Svědek [jméno] [příjmení] u jednání uvedl, že je kamarádem žalovaného a nynějším partnerem žalobkyně. Znali se i v době, kdy účastníci stavěli dům. Sám jednou pomáhal žalovanému zvedat překlady a jednou jsem jel s žalobkyní jako spolujezdec pro okna do [obec]. Dům dle svědka stavěl žalovaný, nevěděl, kdo mu s tím pomáhal. K roli žalobkyně při stavbě domu se nebyl schopen vyjádřit, nevěděl, kdo dům financoval, neznal původ pozemku, na kterém dům stojí. Vyjádřil názor, že dům si stavěli účastníci za účelem společného bydlení, když do té doby bydleli na bytovce. Bral to tak, že dům je společný, když se rozhodli stavět spolu.

37. Soud s ohledem na sdělení žalovaného neprovedl navržený výslech dalších rodinných příslušníků svědka [příjmení]. Soud zamítl důkazní návrh výslechem svědka [jméno] [příjmení], [jméno] [celé jméno žalovaného], rejstříkem trestu [jméno] [příjmení], a to pro nadbytečnost, když uvedení svědkové nemohly změnit ničeho na již dostatečně zjištěném skutkovém stavu.

38. Podle ustanovení § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

39. Podle ustanovení § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

40. Podle ustanovení § 3055 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

41. Podle ustanovení § 3055 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

42. Podle ustanovení § 132 odst. 1 a 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013, vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.

43. Soud se nejprve musel zabývat tím, jakou právní úpravu na posouzení této věci použít v situaci, kdy bylo prokázáno, že výstavba byla započata někdy v letech 2009 2010 a k nastěhování účastníků

do předmětného domu došlo v roce 2012, kdy bylo hotové a obyvatelné celé spodní patro a zbývalo dodělat horní patro a zřejmě i střechu. Teprve následně se dodělávaly terénní úpravy, oplocení, zimní zahrada, jezírko a další.

44. Dle názoru soud je nutné danou věc posuzovat dle zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013, a to s ohledem na ustanovení § 3028 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku účinného od 01. 01. 2014, neboť jde o posouzení vzniku a originární nabytí vlastnického práva, resp. spoluvlastnictví, účastníků k věci nemovité, k němuž došlo za účinnosti starého občanského zákoníku, tedy zákona č. 40/1964 Sb., neboť dům se stal věcí v právním slova smyslu již za účinnosti starého občanského zákoníku.

45. Soud se dále musel zabývat otázkou naléhavého právního zájmu na určení ve smyslu ustanovení § 80 občanského soudního řádu, a dospěl k závěru, že žalobkyně má na požadovaném určení spoluvlastnického práva k nemovitosti naléhavý právní zájem, neboť ten je dán vždy tam, kde navrhuje žalobkyně určení svého vlastnického práva k nemovitosti nebo jiného práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí, kdy tímto způsobem (na základě soudního rozhodnutí) pak lze dosáhnout shody mezi stavem právním a stavem zapsaným v katastru nemovitostí.

46. Pro účely právního hodnocení věci považuje soud za vhodné připomenout, že je nutné rozlišovat osobu stavebníka v občanskoprávním pojetí a ve správním (stavebním) pojetí, tak jak jej definují předpisy práva stavebního.

47. Stavebníkem v občanskoprávním smyslu je, jak uvádí např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2473/2006, osoba, která se fakticky podílí na zřízení stavby, není-li z dohody nebo z okolností zřejmé, že tato osoba jen pomáhá jinému (např. řemeslník, sousedská či rodinná výpomoc). Je-li v občanskoprávním smyslu více stavebníků, stává se nově vzniklá stavba předmětem jejich spoluvlastnictví, aniž by dohoda o tom musela být uzavřena písemně a aniž by byla sjednána konkrétní výše spoluvlastnických podílů. Jelikož stavba není součástí pozemku, není pro nabytí vlastnictví ke stavbě rozhodující vlastnictví pozemku, na kterém je umístěna. Pokud stavbu provádí více osob, které o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že by mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob, nelze vyloučit závěr, že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby. Samotná okolnost, že se stavebníci nově vzniklé stavby dohodli pouze o "společném užívání" této stavby, aniž by cokoli sjednali o vlastnictví k ní, ještě nevylučuje vznik jejich spoluvlastnictví.

48. Pro posouzení, zdali ke stavbě vzniklo výlučné vlastnictví či podílové spoluvlastnictví vícero osob, hraje důležitou roli otázka, zdali byla stavba postavena svépomocně nebo byla postavena na základě smlouvy o dílo. V posuzovaném případě bylo mezi účastníky nesporné, že stavba byla postavena svépomocně, když převážnou většinu všech prací prováděl sám žalovaný.

49. Vlastnictví k nově zhotovené věci v takovém případě originárně nabývá ten, kdo ji vytvořil. Jde-li o stavbu, nabývá k ní takto vlastnictví stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001). [příjmení] stavby se stává stavebník bez ohledu na to, zda stavěl z vlastního nebo cizího materiálu. Při posouzení vlastnických a jiných právních vztahů ke stavbě vzniklé společnou činností více osob je třeba vycházet z obsahu dohody uzavřené mezi těmito osobami. Taková dohoda, která nemusí být písemná (může být i ústní, popř. konkludentní), založí spoluvlastnictví, jen je-li z jejího obsahu (příp. s přihlédnutím k dalším zjištěným skutečnostem) zřejmé, že účastníci dohody chtěli založit spoluvlastnický vztah. Není třeba, aby se účastníci dohodli o výši podílů (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001). To, že účastníci spolu zřizují stavbu, kterou hodlají společně užívat, je zpravidla důkazem o existenci konkludentní (mlčky, nevýslovně uzavřené) dohody o spoluvlastnictví stavby, nevyplývá-li z okolností věci něco jiného. Závěr o existenci takové dohody lze podle konkrétních okolností případu učinit i s ohledem na chování účastníků po dokončení

stavby, například čestné prohlášení o spoluvlastnictví stavby (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3610/2014). Pro posouzení, kdo je stavebníkem, není samo o sobě rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení, resp. obdobný akt podle stavebního zákona (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4053/2011). Vzhledem k tomu, že se stavba za účinnosti občanského zákoníku nestala součástí pozemku, není pro posouzení nabytí vlastnictví ke stavbě rovněž rozhodující vlastnictví pozemku, na kterém je umístěna.

50. Na základě provedeného dokazování pak soud dospěl k závěru, že ohledně vlastnictví stavěného rodinného domu [adresa] v [obec] účastníci neuzavřeli žádnou dohodu. Tato skutečnost, jak uvedeno shora v judikatuře, však ještě sama nevyklučuje, že ke stavbě spoluvlastnické právo mohlo vzniknout. Pro určení existence či neexistence spoluvlastnického práva bylo tedy třeba posoudit okolnosti, za jakých byla stavba prováděna a učinit závěr, zda stavebníkem předmětné stavby v občanskoprávním smyslu byl pouze žalovaný, či, jak tvrdila žalobkyně, oba účastníci.

51. Po provedeném dokazování soud dospěl k závěru, že stavebníky rodinného domu [adresa] v obci [obec] v občanskoprávním smyslu byli oba účastníci, přičemž k tomuto závěru ho vedly následující okolnosti: Z provedeného dokazování jednoznačně vyplynulo, že účastníci byli partneři od roku 2000 do roku 2020, kdy společně žili na různých místech a společně hospodařili a společně vychovávali své dvě dcery. Závěr o společném hospodaření vyplývá mimo jiné i z vyjádření samotného žalovaného, který uvedl, že celou svou výplatu v hotovosti dával žalobkyni, následně ji pak pravidelně zasílal finanční částky určené na domácnost, jakož i splácení splátek úvěru ze stavebního spoření. Z účtu vedeného na jméno žalobkyně pak byly placeny i jejich exekuce. Účastníci v době výstavby hospodařili s relativně nízkým příjmem, neměli úspory, naopak měli dluh na předchozím bydlení a žalovaný dluh na zdravotním pojištění, spláceli úvěr či úvěry. Výše příjmu z práce navíc vykonávané žalovaným mimopracovní dobu není dle názoru soudu nijak rozhodující, na druhou stranu při klasické délce pracovní doby a skutečnosti, že stavbu téměř výlučně fyzicky realizoval sám žalovaný, lze spíš spekulovat o jeho časových možnostech k provádění tzv. fušek. Ani samotní účastníci nepopírali, že žalobkyně vybírala zařizovací předměty, rozhodovala o barvách, motivech, pomáhala při hledání levných materiálů a výhodných nákupů, aby se stavbu podařilo realizovat za co nejnižší cenu. V té době se žalobkyně také starala o dcera, se kterou byla na rodičovské dovolené. V neposlední řadě také okolnosti, které vedly k zahájení stavby, vedly soud k závěru o vícero stavebnících v občanskoprávním smyslu. Účastníci předtím bydleli na tzv. bytovce v [obec], kde měli problémy, dokonce jim vznikl dluh na nájemném. Rozhodli se proto bydlet ve svém. Protože se jim po nějakou dobu nepodařilo najít vhodné pozemek, bylo dohodnuto s matkou žalobkyně, že jim pro účely stavby poskytne část svého pozemku. Původně měl být pozemek darován, z finančních důvodů, však byl formálně prodán toliko žalovanému, aniž by byla fakticky uhrazena kupní cena, resp. kupní cena získaná z úvěru byla neprodleně zaslána na účet žalobkyně a ve zbývající části předána žalobkyni v hotovosti. Tento postup má dle názoru soudu logický základ, když rodina neměla být posuzována společně, ale pouze samostatně žalovaný, který měl vyšší šanci pro získání úvěru. Už jen výše kupní ceny vypovídá o tom, že se shoduje s částkou, která měla být dostačující pro výstavbu domu. Naopak tvrdil – li žalovaný, že následně svědkyni [příjmení] zaplatil celkem 150.000 Kč, nezapadá to do ostatních výpovědí svědků. Svědkové, především bratr žalobkyně a svědek [jméno], potvrdili důvodu, proč smlouvy byly vedeny pouze na žalovaného. Ostatně uvedené podporuje i skutečnost, že žalobkyně na úvěru ze stavebního spoření vystupuje jako ručitelka. Navíc i z výpisu z účtu žalobkyně vyplynulo jednak to, že jí matka zaslala na její účet částku 240.000 Kč bezprostředně po jejím získání z úvěru, ale také to, že tyto finanční prostředky byly velmi záhy vyčerpány a pak po dobu několika let už se zůstatek tohoto běžného účtu pohyboval v tisícových položkách. Skutečnost, že splátky úvěru byly zasílány trvalým příkazem z účtu žalobkyně, soud považuje už jen za technickou záležitost. Ostatně i tvrzená dohoda o tom, že po kolaudaci dojde k právního dořešení vlastnických práv, a uvedení faktického stavu do stavu právního a evidovaného v katastru nemovitostí, by o uvedeném vypovídala. Skutečnost, že



žalovaný téměř výlučně sám a vlastníma rukama celý dům postavil, nemůže dle názoru soudu zvrátit závěr o vzniku spoluvlastnictví, a to s ohledem na další okolnosti tohoto případu.

52. Za těchto okolností tedy soud uzavírá, že oba účastníci se podíleli na výstavbě domu stejným dílem a proto bylo na místě určit, že žalobkyně je spoluvlastnicí předmětného domu, přičemž velikost jejího podílu je ideální jedna polovina.

53. Namítal – li žalovaný vydržení, pak by i jeho posouzení podléhalo zákonu č. 40/1964 Sb. Dle dikce ustanovení § 129 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným (§ 130 odst. 1 věta první starého občanského zákoníku). Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o věc movitou, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost (§ 134 odst. 1 starého občanského zákoníku) [obec] víra je psychický stav držitele – takový držitel se domnívá, že mu vykonávané právo patří, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Skutečnost, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, je třeba vždy hodnotit objektivně, a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Při hodnocení dobré víry je vždy třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Držitel není, „vzhledem ke všem okolnostem“ v dobré víře v případě, že je sice subjektivně přesvědčen, že mu věc anebo právo patří, avšak při zachování obvyklé opatrnosti by musel vědět, že tomu tak není. Protože dobrou víru je třeba hodnotit objektivně, nelze dospět k závěru, že za stejné situace by jedna osoba byla v takto kvalifikované dobré víře, a druhá nikoliv. [obec] víra držitele, „se zřetelem ke všem okolnostem“ se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (titulu), na jehož základě mohlo držiteli vzniknout vlastnické právo. Oprávněná držba se ovšem nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus). Jde tedy o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. Při posouzení dobré víry je třeba přihlídnout ke všem relevantním okolnostem případu, přičemž dovolací soud přezkoumá otázku existence dobré víry držitele, že mu sporná věc patří, jen v případě, kdyby úvahy soudu v nalézacím řízení byly zjevně nepřiměřené.

54. V podmínkách tohoto projednávaného případu pak soud dospěl k závěru, že nejsou splněny podmínky pro vydržení spoluvlastnického práva žalovaným, a to s ohledem na nedostatek dobré víry na jeho straně, vyplývající z objektivních okolností vzniku a následného užívání stavby, neboť žalovaný si musel být vědom důvodu vzniku předmětné budovy a s přihlídnutím k okolnostem společného soužití účastníků, kteří předmětnou budovu společně se svými dětmi užívali, udržovali a chovali se k ní jako vlastníci, a to až do roku 2020. Ostatně i z tvrzení žalovaného vztahujícím e k vydržení plyne, že tato jsou především co do časového určení zcela odlišná, oproti tvrzením vztahujícím se k průběhu výstavby domů, a tudíž se jeví jako účelová.

55. Prováděl – li žalovaný v průběhu řízení různé zápočty za bezdůvodné obohacení žalobkyně, vzniklé užíváním domu bez právního důvodu od roku 2013, proti jejím případným pohledávkám, pak soud k těmto zápočtům nepřihlížel, když se jednak jednalo o započtení podmíněné, které není přípustné, ale především předmětem tohoto řízení nebylo peněžité plnění, proto by ani nebylo možné tuto skutečnost jakkoliv zohlednit.

56. Argumentoval- li žalovaný rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 2021, č. j. 22 Cdo 3428/2020-287, není dle názoru soudu tento judikát přílehlavý projednávanému případu. Lze však souhlasit s tím, že tvrdila – li žalobkyně, že se podílela na nákladech domácnosti, hradila nákup dřeva apod., pak se nejedná o investici nebo vnos, ale ani skutečnost, která by měla právní význam ve vztahu k finančním vnosům do výstavby domu. Uvedené ale na druhou stranu vypovídá

o společném hospodaření účastníků a společném podílení se na nákladech spojených s chodem domácnosti.

57. S ohledem na vše výše uvedené soud proto žalobě vyhověl a žalobkyni určit jako podílovou vlastníci domu [adresa] v obci [obec], přičemž výše jejího podílu činí id. 1/2.

58. O nákladech účastníků soud rozhodoval podle ustanovení § 142 odst. 1 a § 142a odst. 1 o. s. ř. a jako úspěšnému účastníkovi přiznal náhradu nákladů řízení žalobkyni. Výše náhrady nákladů řízení vychází z vyhlášky č. 177/1996 Sb., v platném znění. Žalobkyni proto náleží zaplacený soudní poplatek ve výši 5.000 Kč a náklady právního zastoupení za třináct a půl úkonů právní služby po 3.100 Kč (převzetí věci, jednoduchá předžalobní upomínka, sepis žaloby, účast u jednání dne 16. 6. 2021 přesahující 2 hodiny, doplnění ze dne 14. 7. 2021, doplnění ze dne 26. 8. 2021, účast u jednání dne 16. 9. 2021 přesahující dvakrát dvě hodiny, účast u jednání dne 20. 10. 2021, písemný závěrečný návrh, účast u jednání dne 21. 12. 2021) dle § 7 bod 5 téže vyhlášky ve spojení s ustanovením § 9 odst. 4 písm. b) advokátního tarifu a čtrnáct náhrad hotových výdajů dle § 13 odst. 1 a 4 téže vyhlášky po 300 Kč. Vzhledem k tomu, že zástupkyně žalobkyně osvědčila, že je plátcem DPH, náleží jí i alikvótní část 21% DPH ve výši 9.670,50 Kč. Náklady řízení celkem činí 60.720,50 Kč. Podle ustanovení § 149 odst. 1 o. s. ř., jsou náklady splatné k rukám právní zástupkyně žalobkyně.

59. O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto podle ustanovení § 160 odst. 1 o. s. ř.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, písemně, dvojmo ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím Okresního soudu v Bruntále.

Nesplní-li žalovaný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může žalobkyně podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 občanského soudního řádu).

Bruntál 21. prosince 2021

Mgr. Jana Tihelková v. r.  
samosoudkyně