



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem Mgr. Danielem Macháčkem ve věci žalobkyně: [REDACTED], zastoupené Mgr. Františkem Klímou, advokátem se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 123/36, České Budějovice, proti žalovanému: [REDACTED], o určení vlastnického práva k nemovitosti,

**t a k t o :**

- I. **Žaloba**, že žalobkyně a žalovaný jsou podílovými spoluvlastníky rodinného domu [REDACTED], když velikost spoluvlastnického podílu každého z nich je [REDACTED], **se z a m í t á .**
- II. Žalovaný **n e m á právo** na náhradu nákladů řízení vůči žalobkyni.

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobkyně se žalobou domáhala vydání rozhodnutí, kterým by bylo určeno, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti uvedené ve výroku č. I. tohoto rozhodnutí stejným podílem, neboť v katastru nemovitostí je uveden jako výlučný vlastník pouze žalovaný. Žalobkyně tvrdila, že v době výstavby tohoto domu v letech [REDACTED] žili se žalovaným jako druh a družka, vedli společnou domácnost a oba byli stavebníky, neboť stavbu společně uskutečnili. V roce [REDACTED] se do domu nastěhovali, když tento postavili společně za účelem budoucího bydlení rodiny.

Žalovaný k žalobě uvedl, že s žalobkyní nikdy nebyli životními partnery, ač měli [REDACTED] neuvažoval o manželství s žalobkyní, společně nehosподаřili, ani nevedli společnou domácnost

a žalobkyně v tomto domě nebydlela, pouze tam několikrát přenocovala, zejména kvůli [REDAKCE]. Žalovaný financoval výstavbu domu výlučně ze svých prostředků, organizoval ji a sám prováděl, když žalovaná byla spíše pouze přítomna.

Z výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že jako výlučný vlastník předmětné nemovitosti je evidován žalovaný. Žalovaný je také výlučným vlastníkem stavebního pozemku pod domem a dalších pozemků vztahujících se k tomuto domu.

Z potvrzení o zaměstnání bylo zjištěno, že žalobkyně byla zaměstnána [REDAKCE] s průměrným měsíčním čistým výdělkem [REDAKCE] Kč.

Z výpisu z obchodního rejstříku bylo zjištěno, že žalovaný byl jednatelem a společníkem obchodní firmy [REDAKCE]. Dalším jednatelem a společníkem byl [REDAKCE].

Ze smlouvy o zřízení a vydání termínovaného účtu [REDAKCE] bylo zjištěno, že tato banka zřídila a vedla termínovaný účet s vkladem ve výši [REDAKCE] Kč na jméno žalobkyně s korespondenční adresou: [REDAKCE].

Z výsledku [REDAKCE] bylo zjištěno, že ke zpracování projektu předmětného domu byl vyzván žalovaným a ten byl také pro něho partnerem, klientem, se kterým probírali, jak to bude vypadat. Se žalobkyní se občas setkávali při schůzkách, kde byl také žalovaný. Nikdy nic neprojednával pouze se žalobkyní. Tato se zúčastnila schůzek asi ve čtvrtině případů. Žalobkyně byla přizvaná jen k detailům, co se týkalo kuchyně či koupelny.

Z výsledku svědkyně [REDAKCE] bylo zjištěno, že [REDAKCE] žalobkyně je [REDAKCE]. V letech [REDAKCE], a to se s žalobkyní vídaly často, asi tak jednou týdně. Se žalobkyní se navštěvovaly v kavárně, u ní, v [REDAKCE]. Podle svědkyně byli účastníci jako rodina. Žalobkyně zařizovala kuchyni. Do [REDAKCE] jezdila na návštěvu, dali si kávu, nebo přijeli pro rybíz. Dle svědkyně tam bydlela žalobkyně, žalovaný a [REDAKCE]. [REDAKCE] tam trávil týden či deset dní o prázdninách, kdy se o něj starala žalobkyně. V [REDAKCE] byla na návštěvě za celou dobu pět až desetkrát. Tím, že žalobkyně zařizovala kuchyni, myslela to, že jí žalobkyně ukazovala, kde má v kuchyni co umístěné.

Z výsledku svědka [REDAKCE] bylo zjištěno, že je [REDAKCE] žalobkyně. V letech [REDAKCE] se s ní vídal přes plot, neboť mají [REDAKCE]. V té době tam bydlela [REDAKCE]. Nejezdila tam pouze na návštěvu, podle něho tam skutečně bydlela. Žalobkyni vídal ve firmě žalovaného, ale podle něj tam nikdy nepracovala. Žalobkyně při odchodu říkala, že svou polovinu domu nechá dětem, ale pak si to nechala a dávala si to tam dohromady. Žalovaný jí tam dělal kanalizaci, možná i plot. Ví o tom, že si dům [REDAKCE] žalovaný předělával, neví zda se toho účastnila i žalobkyně. Po [REDAKCE] žalobkyně od počátku bydlela v [REDAKCE]. Nemyslí si, že by žalobkyně bydlela v [REDAKCE]. Auto, které žalobkyně užívala, stávalo denně v [REDAKCE]. Na stavbách jejich čtyř domů pomáhala fyzicky, nikoliv radami. Přes týden jezdil [REDAKCE], takže auto či žalobkyni vídal, když se vrátil domů. Žalobkyně podle něj od začátku do konce bydlela v [REDAKCE], nevídal ji každý den, ale měl z toho pocit, že tam bydlí. Dělal tam zahrádku, vysazovala, ladila si to tam. V [REDAKCE] bydlel [REDAKCE] účastníků [REDAKCE] se žalobkyní, vídal ho tam přes den, neviděl ale, že by tam přespával, do postele mu nekoukal.

Z výsledku svědkyně [REDAKCE] bylo zjištěno, že se zná s oběma účastníky, s žalovaným déle. Žalobkyni poprvé poznala v roce [REDAKCE], žalovaný ji představil jako jeho přítelkyni.

K důvěrnostem mezi nimi však nedocházelo. ■■■■■ svědkyně měl se žalovaným ■■■■■, takže tak jednou za měsíc přijeli do ■■■■■ něco vyřídit. Někdy tam žalobkyně byla, někdy ne. Když se domluvili dopředu, tak tam třeba přijela. Žalovaný mluvil o tom, že bude stavět dům již před rokem ■■■■■. V době výstavby domu měli účastníci takový vztah, že se navštěvovali, aby žalovaný viděl ■■■■■. Svědkyně neví, zda účastníci měli partnerský vztah. Dům v ■■■■■ se nejprve přestavoval pro ■■■■■, pak se přestavoval pro ně. Bydlel tam žalovaný ■■■■■, žalobkyně tam dojížděla ■■■■■. Každý tam měl svůj pokoj s postelí, možnost přespat tam tedy měli. Někdy tam žalobkyně byla, někdy ne. Žalobkyně vedla dvě domácnosti, jednu u sebe, jednu u žalovaného. Přijela, žalovanému navařila a pak odjela a byla přes týden u ■■■■■. Měla ■■■■■. Vztah účastníků nebyl nijak srdečný, byl chladný. Žalobkyně jí ukazovala v ■■■■■ svůj pokoj s postelí. Kde v té době žalobkyně spala, zda ve ■■■■■, však neví. Společnou ložnici účastníci nikdy neměli. Když ■■■■■, tak z těch prostor žalovaný udělal penzion a žalobkyně mu tam pomáhala s úklidem či převlíknout postele. Nikdy od žalovaného neslyšela, že by se chtěl se žalobkyní oženit, i když se ho k tomu snažili uhnat. Účastníci neměli společné zájmy, záliby, nesedli si osobnostně. Žalovaný by stavěl i bez žalobkyně. Žalobkyně neměla vliv na to, že se začalo stavět. Žalovaný mluvil o tom, že bude stavět ještě než byl se žalobkyní. Kdyby účastníci neměli ■■■■■, tak už by se dávno rozešli. Vztah účastníků byl zvláštní, každý si žil svůj život, to, co mu vyhovovalo. Spělo to ke konci, měli rozdílné názory na věci i ■■■■■. Žalovaný měl domov v ■■■■■, v bytě ■■■■■ přes týden jen přespal. Jinak se musel postarat o maminku a zvířata v ■■■■■. Na stavbě v ■■■■■ se žalobkyně organizačně nepodílela, fyzické práce tam dělali ukrajinci. Žalobkyně hlídala ■■■■■, aby nikam nevlezl. Žalovaný třeba žalobkyni řekl, aby mu pomohla vybrat obklady, ptal se na to i dalších lidí z firmy.

Z výsledku svědkyně ■■■■■ bylo zjištěno, že je ■■■■■. Žalobkyni poznala, když byla těhotná nebo už měla ■■■■■. Co se týká vztahu účastníků, tak nějaká horoucí láska se mezi nimi neprojevovala či si toho nevšimla. V době výstavby domu to gradovalo, byly mezi nimi značné rozpory. Žalovaný říkal, že se na něho žalobkyně často urážela a říkala pak, že jede domů, tedy do ■■■■■. Pak už byly mezi nimi i hádky a rozepře. Žalovaného trápilo, že se rozcházejí ve výchově ■■■■■. Žalovaný měl velké životní přání si v ■■■■■ jednou postavit barák. Když se dům začal stavět, žalovaný říkal, že to staví pro ■■■■■. Žalovaný se nikdy nechtěl oženit. Překvapil ji výrok žalobkyně, že se podílela na stavbě domu stejně jako žalovaný, neboť ona, když s manželem stavěli, tak sháněla materiál, stála u míchačky a měla přítom ■■■■■. Účastníci s ní nikdy neřešili, kdo bude vlastnit dům po dostavění, žalovaný pouze říkal, že to bude pro ■■■■■. Žalovaný neměl úmysl se s žalobkyní oženit. Vztah žalovaného k žalobkyni trvalý nemohl být, neboť žalobkyně jezdila do ■■■■■ o víkendech, někdy i přes týden, ale jinak jezdila do ■■■■■. Rozhodnutí stavět v ■■■■■ bylo pouze rozhodnutím žalovaného. Žalovaný jezdil každý den se postarat o ■■■■■. Když se dům stavěl, tak tam svědkyně bývala obden či každý den. Žalovaný nejprve postavil ■■■■■ takový výměnek, kde je nyní penzion, pak se teprve dostavěl zbytek domu. Účastníci neměli společnou postel. Žalobkyně ■■■■■ spali ve ■■■■■. Žalobkyně se v ■■■■■ dlouho nezdržovala. V době výstavby se tam občas potkali o víkend. Neví, zda tam měli nějakou postel, ale večer jeli domů do ■■■■■. Žalovaný v té době přespával v ■■■■■. Po dostavbě se s žalobkyní občas potkala.

Z výsledku svědkyně ■■■■■, ■■■■■, bylo zjištěno, že vztah účastníků nejprve fungoval, ale pak šel k rozchodu. Začalo se to rozpadat v době, kdy si žalobkyně hledala práci ■■■■■. Žalobkyně jí totiž řekla, že se rozchází. Návštěvy už potom nebyly tak časté, vzájemně se stýkali méně. Předtím spolu fungovali. Žalobkyně byla napůl v ■■■■■ a napůl v ■■■■■. Od nástupu ■■■■■ už se nestýkali tak často. Předtím přespávala ve ■■■■■ tak půl na půl, měla ve ■■■■■ totiž ji a psy, od rozchodu byla více ve ■■■■■. Dokud vztah účastníků fungoval, vše finančně zajišťoval žalovaný, žalobkyně byla na mateřské, chod domácnosti zajišťovala ona a starala se o ně a o ■■■■■. Zajišťovala tedy ženské

práce v domácnosti v [REDACTED]. V [REDACTED] svědkyně přespala výjimečně, např. na Vánoce, ale jinak tam také jezdila, pomáhala žalobkyni. Třeba tam vařila, žehlila, uklízela, společně také zajišťovali chod zahrady, např. trháním jablek a stříháním stromů. Svatbu účastníci neplánovali. V letech [REDACTED] podle ní měli běžný vztah, byli jako rodina. Mluvílo se o tom, že se bude stavět, nezabývali se tím, kdo bude stavět. Účastníci později spolu vybírali nějaké zařízení, žalobkyně šila závěsy, vybírala kuchyň či jí spolu navrhovali. Žalobkyně měla zvlášť ložnici, [REDACTED] měl svůj pokoj. Když se dům v [REDACTED] dostavěl, tak žalobkyně bydlela napůl, část věcí měla ve [REDACTED], část [REDACTED]. Svědkyně účastníky vnímala jako pár, i když zvláštní pár, neboť se nevezali a žalobkyně měla samostatnou ložnici, měli tedy zvláštní pravidla. Projevy lásky u nich nikdy neviděla, neobjímali se ani nelíbali. Žalovaný jí říkal [REDACTED], což považovala za projev náklonnosti. Že jsou oba pár dovodila z toho, že se denně navštěvovali, žalobkyně jezdila do [REDACTED] měli [REDACTED] prostě se k sobě chovali normálně. Zpočátku žalobkyně přespávala v [REDACTED] a v [REDACTED] půl na půl, pak se to snižovalo. Žalobkyně přespávala i v [REDACTED]. Když byl dům v [REDACTED] postaven, tak tam žalobkyně jezdila. Svědkyně to vnímala jako dvě domácnosti. Po narození [REDACTED] žalobkyně pendlovala, jezdila za žalovaným. Dokud [REDACTED], tak přespávali ve [REDACTED]. Dokud měl žalovaný pouze ten [REDACTED], tak spíš bydlela ve [REDACTED], ale asi taky u něj přespala. Když se začal stavět [REDACTED], tak ještě byla také doma. V době dostavení domu v [REDACTED] začala žalobkyně přespávat v [REDACTED] a [REDACTED] tak půl na půl. Ve [REDACTED] se rozešli, tedy před třemi lety, její přespávání jinde ustalo. Bylo to v době, kdy žalobkyně začala pracovat [REDACTED]. Svědkyně se zranila v [REDACTED], pak byla [REDACTED], pak už byla schopna se o sebe postarat a v tu dobu žalobkyně přespávala občas jinde. V [REDACTED] Vánoce společně slavili ještě asi v roce [REDACTED]. Hlavní důvod toho byl, aby [REDACTED] s oběma rodiči.

Z výsledku svědka [REDACTED] bylo zjištěno, že obchodně spolupracoval se žalovaným, nyní se již vidají málo. Žalobkyně chodila do firmy za žalovaným. Jaký byl vztah účastníků, neví. Žalobkyně zpočátku bydlela ve [REDACTED], žalovaný měl [REDACTED], pak [REDACTED]. Žalobkyni v [REDACTED] potkal. Žalovaný o domu v [REDACTED] hovořil již od mládí, ale mohl začít stavět až po smrti babičky. Do [REDACTED] jezdili občas kvůli firmě, někdy tam byla i žalobkyně. Ve firmě žalobkyně dělala co bylo potřeba, neměla tam své místo. Žalovaný o stavbě v [REDACTED] mluvil už patnáct let předtím, žalobkyně na rozhodnutí stavět neměla vliv. Žalovaný by stavěl, i kdyby byl sám. Spíš si myslí, že z účastníků měl každý svoji domácnost. Žalobkyně za ten peníz, co dostávala, mohla ve firmě udělat více. Nesouhlasil by s tím, aby za stejný výdělek v práci tam pracoval cizí člověk.

Z výsledku svědka [REDACTED], [REDACTED], bylo zjištěno, že účastníci spolu vztah měli, jinak by žalobkyně od [REDACTED] neodešla. Když [REDACTED], tak žalobkyně u pana [REDACTED] byla, vracela se domů, čas od času jezdila domů s [REDACTED], tedy když mu byl asi [REDACTED]. Bylo to tak dvakrát až třikrát do týdne, když jí viděl, jak nesla [REDACTED] večer domů. Bydlel tehdy v druhé půlce domu otce. Měl přehled, kdy je žalobkyně doma, chodil k ní na oběd. To byl asi rok [REDACTED]. Ten oběd měl tak dvakrát týdně připraven v lednici. Někdy tam také byla, někdy ne. Mohlo se stát, že tam přespala, aniž by to věděl, ale většinou to poznal podle auta ráno stojícího před domem. Auto tam stávalo tak dva až třikrát do týdne, pak častěji. Častěji tam stálo, když mu bylo asi [REDACTED]. Ve druhé půlce domu bydlel od roku [REDACTED]. Žalobkyně tam určitě stále měla svoje věci. Po narození [REDACTED] tam ale třeba delší dobu nebyla, třeba týden. Když měla [REDACTED], tak se žalobkyně ve [REDACTED] zdržovala častěji, vozila ji k lékaři, starala se o ni. Do [REDACTED] jezdila žalobkyně za [REDACTED]. Ve skleníku tam pěstovala okurky, rajčata, sbírala tam jablka, broskve, stříhala stromy a podobné práce okolo. Do věku [REDACTED] přespávala žalobkyně v [REDACTED], pak půl na půl v [REDACTED]. Po rozvodu žalobkyně říkala, že si chtějí spolu postavit. Účastníci někdy jeli obhlédnout materiál, kupříkladu vybrat záclony, žalovaný bral žalobkyni jako konzultantku. V době výstavby byli účastníci jako druh a družka, i když se ale nechtěli vzít, později byl jejich vztah horší a horší. Když byl dům obyvatelný, tak tam žalobkyně přespávala, vařila dělníkům a vybírala nějaké věci do domu. Nežila tam však, to by si tam



neuzavřeli žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob (jako v případě pouhé výpomoci se stavebními pracemi), nelze vyloučit závěr, že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby. Tak tomu bude zejména pokud více osob bez dohody o vlastnictví ke stavbě zřídí stavbu za účelem jejího společného užívání a podílí se na jejím vzniku vlastní prací i dodáním materiálu, nevyplývá-li z okolností věci ohledně vlastnických vztahů ke stavbě něco jiného. Samotná skutečnost, že se stavebníci dohodli pouze o společném užívání, aniž by cokoli sjednali o vlastnictví ke stavbě, ještě nevyklučuje vznik jejich spoluvlastnictví. Při posuzování takovýchto mezních případů je třeba vždy přihlížet ke všem okolnostem věci.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky, č. j. 22 Cdo 2258/2007, vznikne podílové spoluvlastnictví, pokud byli oba účastníci stavebníky a ani z dohody mezi nimi a ani z okolností nevyplývá, že by vlastníkem chaty měl být jen žalovaný, neboť účastníci žili spolu a později dokonce uzavřeli manželství. Stavebníkem byla podle tohoto rozhodnutí i žalobkyně, byť většinu prací provedl žalovaný, neboť se na stavbě též podílela, byť šlo jen o pomocné práce. Každý se totiž podílel na stavbě podle svých možností, když žalovaná i tím, že vařením a péčí o zahradu vytvořila prostor pro žalobce, aby mohl věnovat úsilí stavby chaty. Žalobkyně také na chatě prováděla práce, které zvládne žena a podílela se i finančně. Jeden ze svědků uvedl, že se říkalo, že bude patřit oběma účastníkům.

V daném případě dospěl soud k závěru, že při vzniku předmětné nemovitosti nevzniklo podílové spoluvlastnictví účastníků, ale výlučným vlastníkem se stal pouze žalovaný. Účastníci o vlastnictví k nové stavbě neuzavřeli žádnou dohodu, ale stavbu neprováděli oba dva a z okolností je zřejmé, že mělo jít o stavbu pouze ve vlastnictví žalovaného. Stavbu uskutečnil pouze žalovaný s úmyslem mít ji pro sebe.

Judikát Nejvyššího soudu České republiky, č. j. 22Cdo 2258/2007, je skutkově odlišný od daného případu v tom, že se v době výstavby neříkalo, že bude nemovitost patřit oběma účastníkům (žádný ze svědků neuvedl, že by se to říkalo, ikdyž na to byli dotazováni), žalobkyně neprováděla žádné pomocné práce na stavbě a nepodílela se ani finančně. V judikátu bylo také vycházeno z toho, že vztah účastníků jako druha a družky byl natolik hluboký, že žili spolu a později dokonce uzavřeli manželství. V daném případě však účastníci nežili spolu a jejich vztah se v průběhu výstavby naopak rozpadal, jak uvedla např. svědkyně [REDACTED].

Žalobkyně se snažila v řízení prokázat, že jejich vztah byl takového charakteru, že z něho lze usuzovat na vůli účastníků vytvořit a vlastnit vzniklou nemovitost společně. Žalobkyně se tedy snažila prokázat, že jejich vztah byl normálním vztahem druha a družky, že spolu bydleli, finančně hospodařili a vedli společnou domácnost. Žalobkyně se také snažila prokázat, že se podílela na vzniku věci tím, že pomáhala řešit zařízení domu, obklady či že se účastnila konzultací s architektem. Žalobkyně dále poukazovala na to, že žalovanému umožnila prostor pro výstavbu nemovitosti tím, že pečovala o [REDACTED] a o stravu či zajištění dělníků. Tyto skutečnosti však prokázány nebyly, jak bude uvedeno níže.

V daném případě vzniklo vlastnické právo vytvořením nové věci a vlastníkem se tak může stát pouze ten, kdo vykonával činnost takového charakteru, která vede ke vzniku věci. Pokud žalobkyně vařila, mohla se stát tvůrcem a vlastníkem uvařeného pokrmu, vařením však nemohla vzniknout nemovitost. Při posuzování otázky vlastnictví nové nemovitosti je v daném případě rozhodující, kdo je stavebníkem, nikoliv vztah jiných osob se stavebníkem, pokud jsou u vzniku věci pouze přítomny. Tuto situaci nelze zaměňovat s nabytím věci do společného jmění manželů, kde je z titulu ochrany manželství a rodiny upřednostňován zákonem vztah osob před jejich podílem na nabytí (vzniku) majetku. Zákon chrání v tomto směru výlučně manželský vztah, nikoliv družský poměr. V manželském vztahu se zohledňuje, že funkce manžela a manželky v rodině jsou rozdílné,

tedy že manžel se většinou stará zejména o hmotné zajištění rodiny a manželka se stará o domácnost a děti, ale právě z titulu manželství jsou na tom při rozmnožování majetku stejně. Nic takového nelze implantovat do vztahu druh a družka, navíc pokud jde o vytvoření věci. Zde se musí striktně vycházet z toho, kdo stavbu prováděl, tedy vykonával takovou činnost, která směřuje ke vzniku věci. Za to nelze u vzniku domu považovat vaření, uklízení, péči o zahradu, ani hlídání dítěte. V řízení bylo nesporné, že žalovaný výstavbu financoval, organizoval i sám fyzicky prováděl, což jsou činnosti vedoucí k jejímu vzniku. Skutečnost, že se žalobkyně jako žena věnovala zejména péči o [REDAKCE] účastníků, případně uvařila, vyprala či se postarala o zahradu je kompenzována tím, že jí i [REDAKCE] žalovaný finančně zabezpečil, měla přístup k omezené finanční částce každý měsíc, nehradila nic za náklady s občasným bydlením v [REDAKCE], měla k dispozici auto žalobce a hradil jí i dovolené v zahraničí. Žalovaný jí dokonce pomohl s úpravami kanalizace a plotu jejího domu v [REDAKCE] (svědek [REDAKCE])

Žalobkyni nelze považovat za stavebníka ani z toho titulu, že pomáhala vybrat zařízení domu, neboť to ani není součástí stavby jako věci a opět to nemá vliv na její vznik. Svědkyně [REDAKCE] pojmem zařizování kuchyně mínila to, že jí žalobkyně pouze ukazovala, kde co v kuchyni má. [REDAKCE] žalobkyně zase zmiňovala závěsy, [REDAKCE] záclony. Pokud tedy žalobkyně vybrala, vyrobila či instalovala zařízení místností, mohla se stát vlastnící těchto předmětů, nejedná se však o vytváření samotné nemovitosti, neboť ta už v tu chvíli existovala. Tyto skutečnosti mohou být tedy zohledněny maximálně v rámci posuzování vztahu účastníků, jak bude rozebráno níže.

Pokud žalovaný se žalobkyní konzultoval, jaká má být dlažba a obklady (svědkyně [REDAKCE]), a tyto se následně patrně staly součástí nemovitosti, tak přesto opět nelze žalobkyni označit za stavebníka. Stejně tak, pokud přidržela konec metru, kterým žalovaný něco na stavbě měřil. Šlo o zcela zanedbatelné úkony v poměru k tomu, jakých je třeba k výstavbě domu. Jednalo se tedy o pouhou přátelskou výpomoc, radu, sdělení názoru a neplynou z toho žádné právní následky. V řízení bylo prokázáno, že žalovaný stejným způsobem některé záležitosti výstavby konzultoval i s jinými osobami, např. v práci či se známými, a tyto osoby se také tímto nestaly stavebníky.

Pokud bychom vycházeli z toho, že stavebníkem by v daném případě měla být i další osoba, která má blízký vztah k žalovanému a pomocnými pracemi, radou či zabezpečením domácnosti umožnila žalovanému vytvořit stavbu, tak by se spoluvlastníkem musela stát i matka žalovaného, [REDAKCE] po vzniku domu. V takovém případě by ovšem musela být žaloba zamítnuta také, neboť by pak účastníci nemohli být podílovými spoluvlastníky každý jednou polovinou. Vztah mezi touto osobou a žalovaným byl bližší než mezi nesezdanými účastníky, neboť se jednalo o matku a syna, kteří se stýkali častěji než účastníci a navzájem si i výrazněji pomáhali. U matky žalovaného bylo zcela evidentně počítáno s tím, že tam bude bydlet, neboť část domu byla stavěna pro ni. Oproti tomu byla otázka bydlení žalobkyně v této nemovitosti do budoucna otázkou, resp. je to spornou skutečností v tomto řízení. Matka žalovaného tedy byla ve svém postavení blíže k postavení stavebníka, než žalobkyně, a přesto se dle soudu spoluvlastníkem také nestala.

Není pochyb, a není ani sporné, že stavebníkem byl žalovaný. Soudem tedy bylo zjištěno, že stavbu prováděl pouze on, navíc s úmyslem mít ji pouze pro sebe. Tento úmysl se projevil zejména v tom, že do katastru nemovitostí byl zapsán jako vlastník pouze žalovaný. Pokud by byla vůle obou účastníků mít vzniklou nemovitost ve spoluvlastnictví, byla by tato forma vlastnictví zapsána i do katastru nemovitostí, neboť v tu dobu ještě jejich vztah trval. V řízení nebylo ani tvrzeno, že by při zápisu do katastru nemovitostí vznikl ohledně této skutečnosti nějaký spor, tedy že by žalobkyně namítala něco proti zápisu o výlučném vlastnictví domu žalovaným. Uvedený úmysl žalovaného je zřejmý i z toho, že žalovaný výstavbu nemovitosti financoval výlučně ze svých vlastních finančních prostředků a po žalobkyni nepožadoval, aby se na financování jakkoliv (byť sebemenší částkou vzhledem k jejím příjmům) podílela, a ani ona sama tak neučinila. Alespoň minimální finanční výpomoc by však byla znakem, že se žalobkyně považuje za stavebníka. Naproti tomu se žalovaný

jako stavebník choval, neboť byl jedinou osobou, která rozhodovala o tom, jak bude dům vypadat, jeho rozhodnutí byla rozhodující pro architekta (svědek [REDACTED] byt' v některých případech byla žalobkyně přítomna a mohla také říci svůj názor ve věcech, kterým lépe rozumí ženy. Jako partnera v jednání měl však architekt pouze žalovaného. Žalovaný jako stavebník tedy výstavbu naplánoval, zajistil na úřadech, organizoval, hradil materiál i práci dělníků, dokonce některé práce prováděl sám, např. elektroinstalaci apod. Žalovaný také výlučně hradil náklady s provozem domu.

Svědci potvrdili, že hlavní úmysl žalovaného bylo vystavět dům do budoucna pro [REDACTED] (např. svědkyně [REDACTED]), tedy nikoliv pro rodinu zahrnující i žalobkyni. Z toho důvodu i žalovaný údajně odkázal v závěti celý dům [REDACTED], což by nemohl učinit, pokud by si nemyslel, že je vlastníkem pouze on a může s ním výlučně nakládat. Toto tvrzení žalovaného však nebylo v řízení učiněno nesporným, ani prokázáno, a proto z něj soud nemohl vycházet, zmiňuje ho však z důvodu úplnosti pro případné úvahy stran o dalším řešení sporu.

V daném případě jde o majetek mnohamilionové hodnoty, který nemohl vzniknout z ničeho. Pokud by žalovaný z hlíny vyrobil hrneček a žalobkyně by rozhodla, že ho má natřít na žluto, tak by bylo možno uvažovat o vzniklém spoluvlastnictví vzhledem k poměru účasti obou na vzniku věci (minimální investice, přibližně stejný podíl stran na vzniku). V daném případě se však mnohaměsíční úsilí žalovaného, ale zejména jeho peníze v mnohamilionové hodnotě, přeměnily na nemovitost, kde aktivita žalobkyně nesehrála praktickou žádnou roli. Rozhodnout o uspořádání kuchyně či barvě obkladů může i nájemník nemovitosti, aniž by mu náleželo vlastnické právo. Taková činnost tedy nemůže být jednáním vedoucím ke vzniku nemovitosti. Z výsledku [REDACTED] žalobkyně bylo zjištěno, že mu fyzicky pomáhala při výstavbě jejich několika domů, tedy tyto činnosti uměla a mohla je realizovat i v tomto případě, pokud se chtěla stát spoluvůrcem.

I přesto, že se žalobkyni v průběhu řízení nepodařilo prokázat, že by byla stavebníkem, zabýval se soud otázkou, jaký byl vztah účastníků a zda by z něho nešlo usuzovat, že by mělo jít o vznik spoluvlastnictví účastníků. Znovu je nutné zopakovat, že blízký vztah jiné osoby ke stavebníkovi z ní nedělá stavebníka. Skutečnost, že zde existuje partnerský vztah ještě neznamená, že z toho automaticky vyplývá jejich vůle mít společně nově vzniklý majetek. To presumuje zákon pouze u manželství. Zde navíc svědci popisovali vztah účastníků jako chladný, bez projevu náklonnosti jako je líbání či objímání, zvláštní apod (svědkyně [REDACTED]). Přátelé účastníků potvrdili, že se k sobě účastníci jako partneři nehodili i pro rozdílné názory na výchovu [REDACTED] a že neuvažovali o svatbě, když každý si žil svůj život (svědkyně [REDACTED]). Prokázáno bylo, že mezi účastníky byl intimní vztah, neboť spolu dlouhodoběji vedli jakési partnerství a z jejich intimního soužití se narodilo dítě. Tento jejich vztah a [REDACTED] byly pravděpodobně i příčinou [REDACTED] žalobkyně. Početí dítěte však vždy nedokazuje, že by vztah mezi rodiči byl blízký a hluboký. Z řízení vyplynulo, že vztah mezi účastníky se v době výstavby předmětného domu nelepšil, naopak mezi nimi vznikalo více neshod a sporů (svědkyně [REDACTED]), což postupně vyústilo až k jejich rozchodu (svědkyně [REDACTED] hovoří o rozpadání jejich vztahu v [REDACTED] v tom směru, že se v té době už úplně rozešli), když bez společného [REDACTED] by k němu došlo dříve (svědkyně [REDACTED]). Charakter vztahu účastníků dokresluje skutečnost, že si žalobkyně stále udržovala bydliště ve své polovině domu v [REDACTED], kde si stále také nechávala své věci (svědek [REDACTED]). Žalobkyně ani netvrdila, že by se po dobudování nemovitosti zcela přestěhovala k žalovanému, ikdyž zde nebyla žádná okolnost, která by ji nutila k bydlení v [REDACTED]. Jinak bylo svědecky prokázáno, že v rozhodné době vzniku domu v [REDACTED] pobývala minimálně z poloviny nocí v [REDACTED] (svědci [REDACTED]), že si tam stále udržovala domácnost (svědkyně [REDACTED]), skutečně tam i bydlela (svědek [REDACTED] a žalovaného jezdila spíše navštěvovat s tím, že tam někdy i přespala a z toho důvodu tam měla pár svých věcí. Svědkyně [REDACTED] uvádí, že se účastníci navštěvovali, tedy z toho vyplývá, že spolu nebydleli. Svědkyně [REDACTED] pak upřesňuje důvod těchto návštěv či dojíždění žalobkyně k žalovanému, tedy aby on a jeho matka viděli [REDACTED]



■■■■ účastníků s tím, že žalobkyně jen případně navařila a zase odjela za ■■■■. Nikdy však neměla u žalobce registrován trvalý pobyt, nebo přechodný, neměla tam ani korespondenční adresu. Účastníci společně nebydleli ani v bytě žalovaného v ■■■■, kde možná několikrát žalobkyně přespala, snad byt trochu vylepšila, ale stejně se nejednalo o byt vhodný pro bydlení celé rodiny s dítětem a ve valné většině případů žalovaný jezdil za svou matkou do ■■■■. Pokud žalobkyně měla na smlouvě v bance uvedenou korespondenční adresu s poznámkou '■■■■', znamená to, že nebyla uvedena ani na schránce v ■■■■. Skutečnost, že mohli účastníci pobývat v ■■■■ i bez toho, že by měli úzký vztah, dokládá to, že takto společně tam slavili ještě vánoce ■■■■, opět kvůli ■■■■.

V řízení bylo ohledně majetku prokázáno, že účastníci ani společně nehosподаřili, neměli společné peníze, žalobkyně neměla volný přístup ke všem vydělaným finančním prostředkům žalovaného. Žalovaný žalobkyni zabezpečoval, zejména jako matku jejich dítěte, když hradil náklady s bydlením v ■■■■, poskytoval jí pravidelně měsíční prostředky, zaměstnal ji ve své firmě za nadstandartní výdělek vzhledem k odvedené práci (svědek ■■■■), poskytl jí auto a dokonce jí pomohl s opravami jejího domu v ■■■■. Pokud žalovaný žalobkyni takto vědomě svévolně zabezpečoval, tak by i nechal zapsat dům do podílového spoluvlastnictví s ní, pokud by to tak skutečně dohodli. Skutečnost, že žalovaný žalobkyni zabezpečoval finančně a že ji i zaměstnal, nemusí nutně svědčit o jejich pevném blízkém poměru, ale lze to vykládat i jako snahu žalovaného zabezpečit výživným jednak ■■■■, a tím i ■■■■ matku. Výživné posílají otcové matkám svých dětí i v případě, že již s nimi žádný vztah nemají. Z ničeho nevyplývá, že by prostředky investované žalobcem do výstavby byly společné prostředky účastníků (nebyli manželi), jednalo se o výlučné úspory či výdělek žalovaného. Společné velké nákupy hradil žalovaný ze svého rozhodnutí a ze svých prostředků, když zakoupené zboží poté věnoval pro účely spotřeby i žalobkyni.

Pokud byl dům dostaven již v roce ■■■■, tak je otázkou, proč žalovaná čekala deset let na to, aby se domáhala opravy chybného zápisu v katastru nemovitostí s tím, že tam není zapsána jako spoluvlastnice. Žalobkyně podává žalobu v této věci také až šest let po rozchodu se žalovaným, kdy si již museli řešit případný společný majetek a když není vůbec jasné, jakou roli v tom může hrát otázka zletilosti ■■■■, na což žalobkyně poukazuje.

I když nelze automaticky vyvozovat, kdo je stavebníkem, resp. vlastníkem vzniklé nemovitosti z toho, kdo je veden jako stavebník ve stavebním řízení či kdo byl vlastníkem předchozí nemovitosti na daném místě či pozemku pod domem, tak tyto skutečnosti svědčí spíše ve prospěch závěru, že stavbu skutečně prováděl pouze žalovaný a vzniklo pouze jeho výlučné vlastnictví. Žalovaný byl totiž nejen stavebníkem ve stavebním řízení, ale měl ve vlastnictví dům, který byl zbourán a na jeho místě byl postaven tento nový z jeho materiálu a také je výlučným vlastníkem pozemku, na kterém dům stojí. Bylo by nelogické, aby si účastníci mezi sebou poměry upravili tak, že by byli spoluvlastníky domu, nikoliv však pozemku pod ním.

Je otázkou, jak by se tedy v frýžském vztahu měl žalovaný zachovat tak, aby si nemovitost vystavěl sám pro sebe a nehrozilo, že se jeho partnerka stane spoluvlastnicí, pokud to nechce. Musel by snad uzavřít s partnerkou smlouvu o tom, že nebude spoluvlastnicí vzniklé věci. Nebo by musel své partnerce zakázat se jakkoliv vyjadřovat ke stavbě, cokoliv na stavbě přidršet, uvařit nebo udělat na zahrádce. Musel by asi vedle stavby přesně polovinou pečovat o společné dítě a polovinou pečovat o domácnost. Tyto závěry jsou nereálné.

Mezi stranami bylo nesporné, že předmětný rodinný dům v ■■■■ nevznikl přestavbou původního domu, ale došlo k demolici a na nových základech vznikl postupně nový dům. Podle ustálené judikatury (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000) je pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stádia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují

již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. V tomto směru tedy bylo zjištěno, že věc v podobě rodinného domu vznikla někdy v letech 1998 – 2000, když pro rozhodnutí ve věci není rozhodné kdy přesně k tomu došlo.

V rozhodné době v letech 1998 – 2000, kdy vznikal dům, tedy účastníci byli stále partnery, ikdyž se jejich vztah už rozpadal, intimně spolu občas žili a vychovávali [REDACTED], nejednalo se však o klasický model rodiny, neboť nebyla plánována svatba, vztahy mezi účastníky nebyly nějak hluboké a silné, žalobkyně stále napůl bydlela ve své polovině domu v [REDACTED] a do [REDACTED] jezdila spíše na návštěvy, neboť se tam [REDACTED] líbilo a občas tam i přespávali. Často se však večer vracela domů a za celou dobu vztahu se žalovaným neměla nikdy pouze bydlení s ním. Je logické, že žalovaný pro [REDACTED], a tím pádem i pro jeho matku, v domě zřídil alespoň provizorní možnost přespání, aby nemuseli vždy večer odjíždět, ale z ničeho neplyne, že by se tam zcela zabydleli. Ze svědeckých výpovědí vyplynulo, že v [REDACTED] žalobkyně ne vždy bývala, a proto se s ní návštěvy v [REDACTED] domlouvaly dopředu ([REDACTED]). Vzhledem k tomu, že žalobkyně byla stále přítelkyní žalovaného, ale zejména měli společné dítě, tak je logické, že při návštěvách také s něčím pomohla, když se postarala o zahrádku, pomohla sklídit ovoce, nebo pomohla v kuchyni. Jedná se však o normální výpomoc v rámci návštěvy, kterou běžně provádí i vzdálenější příbuzní či bližší přátelé při návštěvách. Neznamená to však, že by to bylo znakem zavedené rodiny či domácnosti.

Pokud žalobkyně tvrdí, že jim v roce [REDACTED] přestal vyhovovat tehdejší stav bydlení, a proto se domluvili na stavbě, tak lze k tomu uvést, že z několika svědeckých výpovědí vyplynulo, že žalovaný plánoval výstavbu v [REDACTED] již dávno předtím, než se seznámil se žalobkyní (svědek [REDACTED]), když žalovaný čekal pouze na to, až se vyřeší záležitosti s [REDACTED]. Žalovaný tedy začal výstavbu poté, co mu jeho matka nemovitosti převedla. Rozhodnutí o stavbě v [REDACTED] bylo výlučným rozhodnutím žalovaného a žalobkyně na to neměla žádný vliv (svědci [REDACTED], [REDACTED]). Tím je vyvráceno tvrzení žalobkyně, že se v roce [REDACTED] domluvili na společné stavbě v [REDACTED]. Žalobkyně k výzvě soudu ani neprokázala, že by existovala dohoda účastníků o tom, že po výstavbě nově vzniklý dům bude v jejich spoluvlastnictví, když v takovém případě by žalobkyně nemusela být ani stavebníkem a ani další okolnosti by nehrály roli.

Vztah účastníků skutečně nebyl pouhou letnou známostí, jejich vztah trval delší dobu a rozhodli se mít i společné dítě. Žalovaný však od počátku dával najevo, že nechce založit klasickou rodinu, že nemá k žalobkyni natolik intenzivní vztah, aby s ní trvale žil či uzavřel manželství a i žalobkyně k tomu takto přistupovala, když stále udržovala své bydliště a domácnost v [REDACTED] [REDACTED]. Mezi účastníky se tedy jednalo o volnější vztah, neboť si i příliš nerozuměli a nebýt [REDACTED], jejich cesty by se rozešly již daleko dříve, jak naznačili i svědkové.

Žaloba tedy byla zamítnuta z důvodu, že žalovaný je výlučným vlastníkem předmětné nemovitosti a žalobkyně se nedůvodně domáhá určení, že je spoluvlastnicí.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. za situace, kdy žalovanému žádné náklady nevznikly.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českých Budějovicích.

V Českých Budějovicích dne 26. 6. 2013

**Mgr. Daniel Macháček, v.r.**  
samosoudce

Za správnost vyhotovení:  
Marcel Vaněk