

31. 10. 2000

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Nájemní smlouva k pozemku za účelem postavení stavby

Je-li uzavírána nájemní smlouva k pozemku za účelem postavení stavby, musejí účastníci vycházet z dočasnosti takové stavby, na pozemku umístěném

Je-li uzavírána nájemní smlouva k pozemku za účelem postavení stavby, musejí účastníci vycházet z dočasnosti takové stavby, na pozemku umístěném. V opačném případě by pak stavebník získat ke stavbě časově neomezené právo a vlastník pozemku by se nemohl domáhat odstranění stavby, což by vedlo ke směřování účinků věcných a obligačních práv a zakládalo by stav, obdobný nucenému odnětí vlastnického práva.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9.10.2000 sp.zn. 22 Cdo 1997/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o odstranění staveb, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 8 C 409/93, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. září 1998, č.j. 54 Co 311/98, 54 Co 312/98-96, tak, že

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. září 1998, č.j. 54 Co 311/98, 54 Co 312/98-96, ve výroku, kterým byl změněn rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 19. září 1997, č. j. 8 C 409/93-75, ve znění usnesení ze dne 29. září 1997, č. j. 4 C 409/93-78, tak, že žaloba na odstranění garáže žalovanými se zamítá, jakož i ve výrocích o náhradě nákladů řízení, se ve vztahu k druhému žalovanému zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

**Z o d ů v o d n ě n í :**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem sp. zn. 54 Co 311/98, 54 Co 312/98-96 změnil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 19. září 1997, č.j. 8 C 409/93-75 (ve znění usnesení ze dne 29. září 1997, č.j. 8 C 409/93-78), kterým bylo vysloveno, že "žalovaný Š. Č. je povinen odstranit do 30 dnů od právní moci rozsudku na pozemku č. parc. 1038 zapsaného u Katastrálního úřadu obce P., pro k. ú. S. na LV č. 2388 - garáž, která se nachází v jižním cípu tohoto pozemku a která při pohledu z ulice na dům č. p. 2354 s ním sousedí jako první objekt z pravé strany tohoto domu" a že "žalovaný M. S. je povinen odstranit do 30 dnů od právní moci rozsudku na pozemku č. parc. 1038 zapsaného u Katastrálního úřadu obce P., pro k. ú. S. na LV č. 2388 - garáž, která se nachází úplně v rohu jižního cípu tohoto pozemku a která při pohledu z ulice na dům č.p. 2354 s ním sousedí jako druhý objekt z pravé strany tohoto domu", tak, že se zamítá žaloba na odstranění garáží žalovanými z pozemku č. parc. 1038 zapsaného u Katastrálního úřadu obce P. pro kat. úz. S.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že pozemek, na kterém se předmětné garáže nacházejí, byl ve správě Obvodního podniku bytového hospodářství v P., který dne 22. června 1970 uzavřel dohodu se Š. Č. a M. S. o dočasném užívání části tohoto pozemku na neurčitou dobu v části, na které si mohou postavit zděné garáže. Ty byly podle stavebního povolení postaveny, kolaudovány a užívány. Dohoda obsahovala ustanovení, že ji lze oboustranně vypovědět doporučeným dopisem měsíc předem a zemře-li stavebník, přejde právo užívání pozemku na toho dědice, který zdědí garážované vozidlo. Dědicem Š. Č. (zemřel 4. 8. 1990) se stal první žalovaný. Předmětný pozemek byl v roce 1992 vydán

podle zákona č. [87/1991](#) Sb. restituentkám R. K., J. S. a B. T., které jej posléze převedly na P. H., který nemovitost vložil do žalující společnosti. Dopisem z 1. 11. 1993 vyzval žalobce žalované, aby ve smyslu dohody o dočasném užívání pozemku odstranili garáže a uvedli pozemek do původního stavu, což žalovaní odmítli. Soud prvního stupně věc s odkazem na § 126 odst. 1 obč. zák. žalobě vyhověl.

Odvolací soud se s právním názorem soudu prvního stupně neztotožnil. Dohody o dočasném užívání předmětného pozemku posoudil s ohledem na přechodná ustanovení obč. zák. v platném znění jako nájemní smlouvy podle § 663 občanského zákoníku, podle kterého pronajimatel přenechává za úplatu nájemní věc, aby ji dočasně užíval. Nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze zrušit, nedojde-li k dohodě, pouze výpovědí, přičemž pro vyklizení platí zákonné lhůty pouze tehdy, není-li smlouvou stanoveno jinak (§ 677 a 678 občanského zákoníku). Předmětné dohody o dočasném užívání pozemku byly v roce 1970 uzavřeny v souladu s tehdy platnou vyhláškou o správě národního majetku č. [104/1966](#) Sb. Pochybnosti nevzbuzuje ani ujednání o možnosti výpovědi dohody, účelově vázané na užívání garáží a dohoda není v rozporu s platným právem. Nelze tedy vyloučit uplatnění výpovědi z nájmu. Pokud jde o tuto výpověď, bylo v řízení prokázáno pouze to, že žalobce vyzval druhého žalovaného (u prvního žalovaného nebyla výzva provedeným dokazováním doložena) k odstranění garáže ve smyslu dohody o dočasném užívání pozemku, avšak tento akt nelze hodnotit jako výpověď z nájmu. Rovněž jednání žalobce s žalovanými o vyklizení pozemku za určitou peněžní náhradu nelze považovat za jednostranný úkon žalobce, který by mohl být posouzen jako výpověď nebo dokonce dohoda o zrušení smlouvy. Žalovaní neužívají předmětné části pozemku neoprávněně (protiprávně nebo bez právního důvodu). I kdyby byla dána platná výpověď z nájmu, nebyl by správný názor soudu prvního stupně o povinnosti žalovaných garáže odstranit. Nepochybně by se jednalo o konflikt výkonu dvou vlastnických práv, a závěr, že právo vlastníka pozemku nemůže být omezeno vlastnickými právy majitelů garáží na pozemku, z jehož nájmu dostali výpověď, nemá oporu v zákoně. To by znamenalo že vlastnické právo k pozemku je nadřazeno vlastnickému právu ke stavbě, což odporuje § 124 občanského zákoníku. Domáhat se nemovitosti lze pouze žalobou na její vyklizení. Je-li z titulu vlastnického práva žalováno na odstranění stavby, nelze přehlédnout § 135c obč. zák., který upravuje možnost odstranění stavby na cizím pozemku, ale pouze stavby, která byla zřízena někým, kdo na to neměl právo. Předmětné stavby, ač se nacházejí na cizím pozemku, byly zřízeny při splnění všech potřebných náležitostí, řádně kolaudovány a postaveny někým, kdo k tomu byl oprávněn. Spor při střetu dvou vlastnických práv, k němuž došlo, lze proto řešit jiným způsobem.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a uplatňuje dovolací důvody uvedené v § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. Skutečnost, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, spatřuje ve zjištění odvolacího soudu, že žalobce nedal žalovaným výpověď z uzavřených smluv o dočasném užívání předmětného pozemku. Tvrdí, že 3. 6. 1993 zaslal oběma žalovaným dopis, v němž jasně projevil úmysl vypovědět uzavřené smlouvy k 1. 7. 1993. Výpověď sice adresoval paní V. Č., neboť neznal uspořádání dědických poměrů, avšak to nemůže mít vliv na platnost výpovědi. Oba žalovaní byli o výpovědi informováni též dopisem právního zástupce žalobce z 12. 10. 1993 a 1. 11. 1993. Z výpovědi i z dalšího jednání žalobce vyplývá vůle žalobce ukončit dohodu o dočasném užívání pozemku a žalovaní v průběhu jednání o mimosoudním vyrovnání ani platnost, ani existenci dohody nezpochybnili. Skutečnost, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, dovozuje z výkladu dohod o dočasném užívání předmětného pozemku. Uvádí, že oprávnění žalovaných postavit garáže na cizím pozemku a jejich následné užívání bylo založeno jen na dohodách z roku 1970. Dohody umožňovaly skončit užívání výpovědí bez udání důvodů, s výpovědní lhůtou jeden měsíc. Šlo tedy o vztah krátkodobý, založený na obligačním závazku. V případě dání výpovědi zaniká oprávnění žalovaných pozemek užívat a zároveň vzniká povinnost stavby odstranit. To plyne z čl. VI. dohody, podle něhož byl stavebník (žalovaný) povinen stavbu odstranit a pozemek uvést do původního stavu. Jako příklad postupu při skončení užívání pozemku je zde uvedeno nařízení demolice stavebním úřadem, což nicméně neznamená, že neexistují

i jiné důvody, pro něž by byli žalovaní povinni vybudované stavby odstranit (jde např. o výpověď ze strany vlastníka pozemku). Jiný výklad tohoto ustanovení nepřichází v úvahu. Jestliže odvolací soud nezpochybnil platnost dohod o dočasném užívání pozemku, je zřejmé, že v případě jejich ukončení zaniká titul pro užívání předmětného pozemku pro oba žalované a vzniká jim povinnost stavby odstranit. Uvádí, že “není tedy pravdou, že by došlo k právně neřešenému střetu dvou vlastnických práv, a to práva vlastníka pozemku a práva vlastníků staveb, protože právo vlastníků staveb na jejich setrvání na předmětném pozemku skončilo spolu s uplynutím výpovědi dohody o dočasném užívání pozemku.” Navrhuje, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k novému projednání.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., že jsou uplatněny dovolací důvody uvedené v § 241 odst. 3 písm. c/, d/ o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání ve vztahu ke druhému žalovanému důvodným; ve vztahu k prvnímu žalovanému dovolání důvodné není.

Odvolací soud vyšel ze zjištění, že žalovaní užívají pozemek žalobce na základě nájemní smlouvy, uzavřené na dobu určitou, přičemž žalobce jim nedal výpověď z nájmu. I kdyby však výpověď dána byla, vyplývá z úvah odvolacího soudu, že by žalobě nebylo možno vyhovět, neboť by šlo o konflikt výkonu dvou vlastnických práv (k pozemku a ke stavbě na něm umístěné), přičemž vlastnické právo k pozemku není nadřazeno právu ke stavbě.

Žalobce již v návrhu na zahájení řízení tvrdil, že žalovaní byli “opětovně dopisy ze dne 1. 11. 1993 vyzváni, aby stavby odstranili a pozemek, ve smyslu dohody ze dne 22. 6. 1970, uvedli do původního stavu vlastním nákladem”, a navrhl provedení důkazu touto listinou. Odvolací soud pak konstatoval, že “tuto listinu není možno podle obsahu hodnotit jako výpověď z nájmu”. Podle § 129 odst. 1 o. s. ř. důkaz listinou se provede tak, že ji nebo její část při jednání předseda senátu přečte nebo sdělí její obsah. Odvolací soud (ani soud prvního stupně) však důkaz uvedenou listinou neprovedl, a účastníci tak neměli možnost vyjádřit se k ní v rámci vyjádření k provedení dokazování (§ 118 odst. 3 o. s. ř.). V uvedené části tak rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Lze podotknout, že při hodnocení obsahu dopisu ze dne 1. 11. 1993 bude třeba vycházet z § 35 odst. 2 obč. zák., podle kterého právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Bude třeba zejména učinit závěr, k čemu směřuje vůle žalobce, vyjádřená v předmětném dopise, a zda ji lze chápat jinak než jako výpověď z nájmu pozemku. Přitom samotná skutečnost, že obrat “výpověď z nájmu” se v dopise nevyskytuje, není pro posouzení věci rozhodující”.

Odvolací soud dospěl ke zjištění, že nebylo prokázáno, že by dopis ze dne 1. 11. 1993 byl doručen i prvnímu žalovanému. Toto zjištění má oporu v obsahu spisu. Výpověď daná žalovaným mohla být účinná jen v případě, že by jim byla řádně doručena; povinnost důkazní i břemeno tvrzení ohledně této skutečnosti tíží žalobce. Žalobce však soudu nepředložil doklad o doručení nebo jiný důkaz, svědčící o doručení výpovědi prvnímu žalovanému. Doručení výpovědi na adresu a jméno matky prvního žalovaného, která nebyla nájemkyní pozemku, nemělo žádné právní účinky; výpověď totiž nemůže být účinná, není-li adresována subjektu práva, které má být vypovězeno, a to ani v případě, je-li adresována osobě tomuto subjektu blízké. Skutečnost, že žalobce nevěděl, kdo je po smrti bývalého nájemce pozemku jeho právním nástupcem nemůže zhojit vadu výpovědi, která byla dána třetí osobě. Pokud dovolatel poukazuje na skutečnost, že první žalovaný během jednání o mimosoudním vyrovnání existenci výpovědi nezpochybnil, je třeba uvést, že ze samotné skutečnosti, že žalovaný o výpovědi věděl nelze dovodit, že mu byla doručena. První žalovaný mohl o výpovědi vědět z korespondence, o které se zmiňuje i žaloba (tedy z jiných dopisů, než z 1. 11. 1993), včetně

té, která byla adresována jeho matce. Ačkoliv žalovaní doručení výpovědi popřeli (viz čl. 81), žalobce nepředložil důkaz, že by prvnímu žalovanému byla doručena. Proto zjištění odvolacího soudu o tom, že nebylo prokázáno doručení výpovědi prvnímu žalovanému má oporu v obsahu spisu a dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř. tak ve vztahu k tomuto zjištění není dán. Nebylo-li doručení výpovědi prvnímu žalovanému prokázáno, bylo by nadbytečné se ve vztahu k němu zabývat tím, zda předmětný dopis z 1. 11. 1993 je skutečně výpovědí a jaké má právní důsledky. Proto bylo dovolání proto rozsudku odvolacího soudu v části, ve které byla zamítnuta žaloba proti prvnímu žalovanému, jako nedůvodné zamítnuto (§ 243b odst. 1 o. s. ř., věta před středníkem).

Dovolací soud nesdílel právní názor, že v případě, že na pozemku umístí nájemce stavbu, nemůže se vlastník pozemku po zániku nájemního vztahu domáhat odstranění této stavby. Podle § 123 obč. zák. je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje (§ 126 odst. 1 obč. zák.). Vlastník se žalobou podle § 126 odst. 1 obč. zák. nemůže domáhat ochrany vlastnického práva proti tomu, kdo do jeho práva zasahuje na základě svého práva, které může být právem věcným (věcné břemeno, právo zástavní a zadržovací), právem obligačním (například právo nájemní) anebo může vyplývat ze zákona (například sousedská práva). V této souvislosti se hovoří o tzv. námitkách proti vlastnickým žalobám. Pokud však stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku dočasně umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může podle § 126 odst. 1 obč. zák. domáhat odstranění stavby. Vlastníkovi stavby, jehož obligační právo mít na pozemku umístěnou stavbu v důsledku časového omezení tohoto práva zaniklo, nenáleží námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Tyto zásady se uplatní i v případě, že právo, jehož obsahem je dočasné umístění stavby na pozemku, zanikne jinak. V případě, že stavebník umístí stavbu na cizím pozemku na základě nájemního práva k pozemku, které může být stranami vypovězeno, jde o zvláštní případ dočasného užívání pozemku; zanikne-li nájemní právo, zanikne též občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu.

Nejvyšší soud rovněž uvedl, že lze poukázat i na skutečnost, že v občanském právu se uplatňují principy právní jistoty a ochrany dobré víry. Pokud účastníci uzavřou smlouvu, jejímž obsahem je přenechání pozemku ke zřízení stavby na časově omezenou dobu, vycházejí nutně z toho, že po uplynutí této doby bude stavba odstraněna a práva vlastníka pozemku budou po odpadnutí omezení, vyplývajících ze smlouvy, opět obnovena ("pružnost" vlastnictví). V případě, že je uzavírána nájemní smlouva za účelem postavení stavby, musejí účastníci vycházet z dočasnosti této stavby; v opačném případě by musel stavebník získat časově neomezené právo ke stavbě (např. právo vlastnické, právo odpovídající věcnému břemeni anebo v době před 1. 1. 1992 právo osobního užívání pozemku). Výklad, který zaujal odvolací soud, podle kterého by se vlastník pozemku v takových případech nemohl domáhat odstranění stavby, je s uvedenými principy v rozporu a vede ve svých důsledcích ke směšování účinků věcných a obligačních práv a zakládá stav, obdobný nucenému odnětí vlastnického práva. Rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci [§ 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř.].

K právnímu názoru odvolacího soudu, že nejde-li o neoprávněnou stavbu (§ 135c obč. zák.), může vlastník pozemku, na kterém je stavba umístěna, uplatnit jen žalobu na vyklizení pozemku, dovolací soud poznamenává, že naopak se nelze domáhat odstranění stavby, která je nemovitou věcí, žalobou na vyklizení pozemku, neboť na základě rozsudku, ukládajícího vlastníkovu stavby vyklizení pozemku, by nebylo provedení výkonu rozhodnutí podle § 340 a násl. OSŘ možné. Ustálená soudní praxe vychází z toho, že výkonem rozhodnutí vyklizením nemovitosti lze dosáhnout pouze odstranění

movitých věcí z této nemovitosti; je tomu tak i z toho důvodu, že § 343 a násl. o. s. ř., které upravují nakládání s věcmi odstraněnými z vyklizovaného objektu, nelze na věci nemovité (stavby) aplikovat. Podle § 343 odst. 1, 2 OSŘ se věci odstraněné z vyklizovaného objektu odevzdávají povinnému nebo některému ze zletilých příslušníků jeho rodiny. Není-li přítomen vyklizení nikdo, kdo by mohl věci převzít, nebo je-li převzetí věcí odmítáno, sepíší se věci a dají se do úschovy orgánu obce. Předseda senátu vyrozumí povinného o tom, že jeho věci byly dány do úschovy. Je zřejmé, že toto ustanovení se nemůže týkat nemovitých staveb, které po odstranění jako nemovité věci v právním smyslu zaniknou. Nemovitou stavbu nelze z pozemku, na kterém je umístěna, přemístit jinam; v úvahu připadá pouze její odstranění, jehož se dosáhne provedením demoličních prací. Proto vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba, jejímž vlastníkem je někdo jiný, se může i v případě, že nejde o neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c ObčZ domáhat ochrany svého vlastnického práva podle § 126 odst. 1 ObčZ žalobou na odstranění stavby. Rozhodnutí, jímž se ukládá odstranění stavby, lze vykonat podle § 350 OSŘ, který upravuje výkon rozhodnutí provedením prací a výkonů.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání, pokud směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu v části, týkající se druhého žalovaného, je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v této části, jakož i navazující výroky o náhradě nákladů řízení mezi žalobcem a druhým žalovaným zrušit (§ 243b odst. 1 o. s. ř., věta za středníkem) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)