17. 8. 2017

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

Neoprávněná stavba

Právní režim vypořádání neoprávněných staveb, zcela zřízených na cizím pozemku před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se řídí dosavadními předpisy (zejména § 135c obč. zák.).

Z odůvodnění: Obvodní soud pro Prahu 4 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 19. 11. 2014, č. j. 20 C 236/2013-337, zamítl žalobu, aby “soud ve prospěch žalobců zřídil oprávnění z věcného břemene užívání pozemku parcelní číslo 2339/66 v katastrálním území K., zastavěném budovou, a to pro každého z žalobců jako vlastníka jednotky v budově s tím, že toto oprávnění bude vázáno na vlastnické právo ke každé specifikované jednotce“ (výrok I.). Dále zamítl žalobu, aby soud zřídil za obdobných podmínek ve prospěch žalobců oprávnění z věcného břemene užívání pozemku parcelní číslo 2339/68 chůzí a jízdou vozidel (výrok II.), a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobci jsou vlastníky bytových a nebytových jednotek v budově, k. ú. K., obec P., a spoluvlastníci společných částí budovy (dále také jen „budova“), nacházející se na pozemku parc. č. 2339/66, který je spolu s pozemkem parc. č. 2339/68 (vnitroblok) ve vlastnictví žalované (dále téže jen „pozemky“ či „předmětné pozemky“). Budova byla vystavěna společností IPB Real a. s. (dále též „stavebník“) na základě obecné smlouvy o spolupráci, nájemní smlouvy ze dne 13. ledna 1997 a smlouvy o zřízení věcného břemene k pozemkům (ve vlastnictví státu) ze dne 13. 1. 1997; tyto smlouvy se souhlasem Ministerstva zdravotnictví uzavřel se stavebníkem Institut klinické a experimentální medicíny se sídlem v Praze, Vídeňská 9 (dále „IKEM“), jako příspěvková organizace přímo podřízená Ministerstvu zdravotnictví a oprávněná nakládat s majetkem státu. Účelem smluv byla výstavba obytného komplexu „Zelené údolí“, který měl předně sloužit k zajištění ubytování pracovníků ve zdravotnictví v rámci stabilizačních a sociálních programů. V souvislosti s postavením budovy stavebník následně uzavřel podnájemní smlouvy k pozemkům s novými vlastníky bytových jednotek, tedy s žalobci. V „dodatku nájemní smlouvy“ ze dne 23. 7. 2008 později oba předmětné pozemky stát převedl na Lidové bytové družstvo Praha 4 (dále též jen „LBD“), neboť právnímu předchůdci LBD byly tyto pozemky na základě rozhodnutí o vyvlastnění z roku 1989 odebrány. Zrušením rozhodnutí o vyvlastnění vstoupilo LBD do právních vztahů namísto IKEM na základě § 680 odst. 2 již zrušeného zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v posledním účinném znění (dále jen „obč. zák.“). LBD pak 14. 6. 2012 za úplatu převedlo pozemky na právní předchůdkyni žalovaného, společnost GORDION s. r. o., ze které později vznikla odštěpením žalovaná společnost. Když stavebník vypověděl smlouvy ze dne 13. 1. 1997, uzavřené s IKEM, zanikly i právní vztahy ze smluv podnájemních, uzavřených mezi stavebníkem a spoluvlastníky budovy (žalobci), což vedlo ke vzniku sporů mezi žalobci a žalovanou.

Dále soud prvního stupně uvedl, že žalobci se domáhají zřízení věcného břemene; nárok opírají o tvrzení, že budova byla na pozemcích zřízena neoprávněně a je nutné vztahy mezi nimi a vlastníkem pozemku vypořádat podle § 135c obč. zák. Dospěl k závěru, že nájemní smlouva i smlouva o zřízení věcného břemene jsou od počátku absolutně neplatné pro rozpor s § 9 odst. 3 již zrušené vyhlášky federálního ministerstva financí č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, v posledním účinném znění (dále jen „vyhláška o hospodaření s národním majetkem“). Šlo o absolutní neplatnost nájemní smlouvy podle § 39 obč. zák. Smlouvu o zřízení věcného břemene pak platné právo neumožňovalo v dané situaci uzavřít vůbec. I když právní důvod k postavení budovy chyběl, stavitel byl v objektivní dobré víře, že mu obligační právo (právo nájmu), potažmo věcné právo (věcné břemeno) k postavení budovy náleží. Stavba byla opakovaně odsouhlasena Ministerstvem zdravotnictví; stavebník tak jednal v omluvitelném právním omylu, který mohl objektivně založit jeho

dobrou víru v existenci právního titulu k zhotovení stavby. Stavba zřízená na cizím pozemku oprávněným držitelem není neoprávněná. Protože budova není stavbou neoprávněnou, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014 (dále „o. z.“) neumožňuje soudu zřídit věcné břemeno užívání pozemku k oprávněné stavbě. Žalobci mají přístup do budovy zajištěn přes pozemek parc. č. 2339/112, takže nelze ani zřídit nezbytnou cestu přes pozemek parc. č. 2339/68 (vnitroblok) podle § 1029 o. z.

K odvolání žalobců Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 22. 4. 2015, č. j. 20 C 236/2013-337, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II.).

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně; na rozdíl od něj však věc posuzoval podle § 135c obč. zák., a to s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012, ze kterého vyplývá, že vypořádání práv a povinnosti vzniklých z neoprávněné stavby zřízené před 1. 1. 2014, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se i po tomto datu řídí dosavadními právním předpisem, t. j. § 135 obč. zák. Za správný považoval závěr soudu prvního stupně, že budova není stavbou neoprávněnou. Proto podle § 135c odst. 3 obč. zák. nelze věcné břemeno opravňující mít stavbu na cizím pozemku v dané věci zřídit. Pozemek parc. č. 2339/68 (vnitroblok) pak není budovou vůbec zastavěn a nejde ani o pozemek, který by žalobci potřebovali k příjezdu a přístupu k této budově, neboť mají přístup zajištěn z veřejné komunikace. Věcné břemeno by proto nemohlo být zřízeno ani podle § 135c obč. zák. a v úvahu nepřipadá ani zřízení nezbytné cesty podle § 1029 o. z.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Tvrdí, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného i procesního práva, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Současně spatřují důvod přípustnosti dovolání v tom, že napadené rozhodnutí stojí na otázce, která nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud vyřešena. Důvodem podání dovolání je nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

Nesprávné právní posouzení věci spatřují v chybném zhodnocení otázky omluvitelného omylu stavebníka a s tím spojené dobré víry, vedoucí k závěru o oprávněnosti stavby. Dovolatelé jsou přesvědčeni, že není možné posoudit jako omluvitelný právní omyl zakládající dobrou víru stavebníka situaci, kdy velká developerská společnost provádí výstavbu na základě právních titulů, jež jsou absolutně neplatné pro rozpor se zákonem. Při zachování obvyklé péče si musel být stavebník vědom toho, že nejsou splněny požadavky, které klade právní předpis na nakládání s majetkem státu. Odvolací soud se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, konkrétně od rozsudku ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001, rozsudku ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000, a od usnesení ze dne 25. 6. 2009, sp. zn. 29 Cdo 2020/2007.

Dále odvolací soud pochybil nesprávným posouzením procesního postupu soudu prvního stupně při provádění důkazů. Soud prvního stupně vnesl do řízení nepřípustně důkazy ze své vlastní iniciativy, aniž účastníci důkazy navrhovali a v řízení vyvstala potřeba jejich provedení (listiny prokazující dobrou víru stavebníka). Do řízení ze své iniciativy nesprávně vnesl též rozhodné skutečnosti, které měly být provedenými důkazy zjištěny (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1885/2008). Tím odvolací soud porušil zásadu projednací a rovnost účastníků řízení. Fakticky v řízení uplatnil zásadu vyšetřovací, čímž porušil práva účastníků na spravedlivý proces. Odvolací soud se nesprávným právním posouzením postupu soudu prvního stupně odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, konkrétně od rozsudku ze dne 9. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1885/2008, a od usnesení ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. 20 Cdo 2824/2004.

Napadené rozhodnutí navíc stojí na řešení otázky hmotného práva, která nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena. Tuto otázku spatřují dovolatelé v posouzení rozporu ochrany stavebníka v subjektivní dobré víře oproti ochraně stavebníka v objektivní dobré víře. Úvahy odvolacího soudu vedou k závěru, že stavbu postavenou v objektivní dobré víře nelze vypořádat způsobem podle § 135c obč. zák., neboť jde o stavbu oprávněnou. Naproti tomu pokud by byla stavba postavena pouze v subjektivní dobré víře, bylo by možné vypořádat vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem budovy podle § 135c obč. zák. Tím by však byla nadřazena ochrana stavebníka, který je pouze v subjektivní dobré víře, nad ochranu stavebníka, který je v objektivní dobré víře v existenci právního titulu ke stavbě. Zatímco by stavebník v subjektivní dobré víře mohl požadovat vypořádání podle § 135c obč. zák., tedy např. i přikázání pozemku do svého vlastnictví, stavebník v objektivní dobré víře by takto postupovat nemohl a muselo by dojít k vypořádání podle § 126 obč. zák. Takový výklad by byl odepřením spravedlnosti, byl by zjevně nespravedlivý pro vlastníka stavby, a nelze ho proto přijmout.

Dovolatelé „nad rámec dovolacího přezkumu“ poukazují také na to, že pokud dovolací soud akceptuje nesprávný závěr odvolacího soudu, že stavebník budovy byl v dobré víře, měl se odvolací soud také zabývat otázkou vydržení věcného břemene žalobci.

Navrhují, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se vyjádřila k dovolání tak, že rozsudek odvolacího soudu je v souladu s judikaturou dovolacího soudu. Ačkoli se smlouvy mezi IKEM a IPB Real a. s. ukázaly jako neplatné, byl s výstavbou budovy opakovaně vysloven souhlas a budova nebyla postavena bez právního důvodu. Otázku vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni vznesli žalobci až v dovolání, a nelze ji proto řešit; v řízení byla absence právního titulu dovolatelů k užívání pozemků mezi stranami nesporná.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je proti části výroku I. rozsudku odvolacího soudu, která se netýká žaloby na zřízení věcného břemene k pozemku p. č. 2339/68 v katastrálním území K., přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal, vázán přitom obsahem dovolání, a zjistil, že je důvodné.

Dovolání proti části výroku I. odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II., kterým byla zamítnuta žaloba na zřízení věcného břemene užívání pozemku parc. č. 2339/68 katastrální území K. chůzí a jízdou a vozidel ve prospěch žalobců jako vlastníků jednotek, není podle § 237 o. s. ř. přípustné. V dovolání totiž dovolatelé konkrétně neuvedli, z čeho přípustnost dovozují a v čem spatřují nesprávnost právního posouzení věci. Dovolací soud připomíná, že odvolací soud opřel zamítnutí žaloby v této části o zjištění, že pozemek parc. č. 2339/68 není budovou vůbec zastavěn a že žalobci mají přístup k budově zajištěn z veřejné komunikace. Tato skutková zjištění nelze v dovolacím řízení přezkoumávat. Dovolací soud proto dovolání proti uvedené části výroku I. rozsudku odvolacího soudu odmítl (§ 243c odst. 1 o. s. ř.).

Protože řízení ve věci bylo zahájeno před 1. lednem 2014, dovolací soud projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění účinném k 31. prosinci 2013 – dále „o. s. ř.“ (viz Článek II. bod 2. zákona č. 293/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony).

Podle hlavy II. – ustanovení přechodných a závěrečných – dílu 1 – přechodných ustanovení – oddílu 1 – všeobecných ustanovení - § 3028 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. 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.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. neřeší výslovně další osudy neoprávněných staveb, vzniklých za platnosti občanského zákoníku z roku 1964, resp. i dříve. V ustanoveních přechodných a závěrečných sice pamatuje na vlastnický režim staveb na cizích pozemcích, které tu budou v době, kdy nabyl nový zákoník účinnosti, o jejich vypořádání se však nezmiňuje. Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. 1. 2014 není nová úprava použitelná. Nový občanský zákoník totiž vychází z toho, že „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“ (§ 3055 odst. 1 o. z.). Toto řešení je jediné možné, jiné by bylo v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Pak jsou ovšem zjevně nepoužitelná ustanovení nového občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby, neboť ta vycházejí z opačného přístupu – vlastníkem neoprávněné stavby zřízené za platnosti nového zákoníku se má stát ze zákona vlastník pozemku, takže pokud by se měl stát vlastníkem stavebník, musel by mu ji soud přikázat. Na stávající stavby nelze užít ani pravidlo platné v případech, kdy vlastník pozemku o zřizování neoprávněné stavby věděl, avšak bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Je tedy zřejmé, že přímá aplikace § 1076 a násl. nepřichází (je-li celá stavba na cizím pozemku) do úvahy [shodně Spáčil, J. a kol., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1235 s. a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012)]. Proto vypořádání neoprávněných staveb, zřízených před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se provádí podle dosavadních předpisů (v dané věci podle § 135c obč. zák.).

Dovolatelé zpochybňují závěr o oprávněné držbě stavebníka. Dovolací soud přezkoumá otázku existence dobré víry držitele, že mu sporný pozemek patří, jen v případě, kdyby úvahy soudu v nalézacím řízení byly zjevně nepřiměřené (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1689/2000, stejně jako další odkazovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu veřejnosti přístupné na www.nsoud.cz). Odvolací soud pečlivě zvážil otázku dobré víry stavebníka z hlediska judikatury Nejvyššího soudu i dalších relevantních okolností, nicméně v závěrečném hodnocení se s ním dovolací soud s přihlédnutím k výjimečným okolnostem věci rozchází.

V projednávané věci bylo rozhodné vyřešení otázky, zda budova žalobců na pozemcích žalovaného je neoprávněnou stavbou. Jak správně poukazují dovolatelé, judikatura připouští existenci oprávněné stavby na cizím pozemku, jestliže byl stavebník oprávněným držitelem (§ 130 odst. 1 obč. zák.) práva umožňujícího stavbu zřídit (blíže k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 22 Cdo 903/2012; dále též publikaci Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 189 a 190; nebo Švestka J, Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol. Občanský zákoník I., 2. vyd., C. H. Beck, 2009, s. 792). Jedině v případě neoprávněné stavby je na místě vypořádání podle § 135c obč. zák.; šlo-li o stavbu oprávněnou, nemohly se strany domáhat jejího vypořádání, a nebyla-li dohodnuta a neuplynula doba trvání stavby, ani jejího odstranění; v takovém případě se vztah mezi vlastníkem pozemku a stavby po skončení oprávněné držby pozemku (poté, co vlastník stavby zjistil, že mu nesvědčí právo stavět na pozemku), řídí podle pravidel o bezdůvodném obohacení (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. dubna 2012, sp. zn. 28 Cdo 672/2012, a judikaturu tam uvedenou).

Pro stavebníky v dobré víře není uvedený závěr tak nepříznivý, jak se snad dovolatelé domnívají; jde-li o neoprávněnou stavbu, má totiž podle judikatury Ústavního soudu přednost její odstranění (viz

např. nález ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03); zmíněná judikatura Nejvyššího soudu tak chrání stavebníka, který zřídil stavbu na cizím pozemku v objektivní dobré víře, aniž mu ve skutečnosti patřilo právo na pozemku stavět.

V dané věci soudy vyšly z toho, že smlouva o zřízení věcného břemene, umožňující dovolatelům stavbu zřídit, byla absolutně neplatná; tento závěr dovolání nezpochybňuje. Je tak třeba zkoumat, zda stavebník byl oprávněným držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, opravňujícího stavbu zřídit. Tak tomu mohlo být v případě, že jeho právní omyl ohledně platnosti smlouvy byl omluvitelný.

„Právní omyl spočívá v neznalosti anebo neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností … Jinak řečeno jde o případ, kdy se držitel omylu nemusel vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu po každém požadovat. Může jít o případ nejasného znění zákona. Za neoprávněného držitele nelze považovat toho, kdo se držby uchopí na základě jednoho z možných výkladů zákona, bylo-li k tomuto výkladu možno dojít při zachování obvyklé opatrnosti“ (srovnej rozhodnutí dovolacího soudu ze dne 22. října 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001, veřejnosti dostupné na www.nsoud.cz, stejně jako veškerá další odkazovaná rozhodnutí dovolacího soudu. Obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2008, sp. zn. 22 Cdo 3000/2008).

Z citovaného rozhodnutí je patrné, že právní omyl bude omluvitelný jen tehdy, nebylo--li mu možné zabránit při vynaložení obvyklé opatrnosti, neboť každý má povinnost znát právo (ignorantia iuris neminem excusat). Právním omylem není možné omlouvat jednání, které je v přímém rozporu s právní normou, jestliže text právního předpisu nedává prostor k pochybnostem o správnosti výkladu.

Právní omyl nemůže být omluvitelný v případě, kdy vychází z neznalosti jednoznačně formulovaného ustanovení zákona, účinného v době, kdy se držitel ujímá držby práva (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. října 2002, sp. zn. 22 Cdo 490/2001, publikovaný v časopise Ad Notam, číslo 1/2003, str. 20). „Právní omyl může být omluvitelný i proto, že byl vyvolán státním orgánem, neboť držitel může důvodně předpokládat, že státní orgány znají právo“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. července 2009, sp. zn. 22 Cdo 4484/2007).

V projednávané věci bylo podle zjištění soudů v nalézacím řízení porušeno ustanovení § 9 odst. 3 vyhlášky o hospodaření s národním majetkem, jehož mnohoznačný výklad se nenabízí. Porušení tohoto právního předpisu tak v zásadě nemohlo založit omluvitelný právní omyl ani u běžných subjektů. Na právním omylu stavebníka (nebylo zjištěno, že by o rozporu smlouvy s právním předpisem věděl) se však podílel stát; pokud by šlo o „průměrného“ stavebníka, nebyla by úvaha odvolacího soudu o omluvitelnosti omylu za této situace nepřiměřená. Nicméně dovolací soud s přihlédnutím ke všem okolnostem případu dospívá k závěru, že – vzhledem k tomu, že stavebník byl „profesionálem v oboru, který patřil mezi největší developery v České republice“ – byl právní omyl neomluvitelný, a stavebník tak nebyl oprávněným držitelem nájemního práva či práva odpovídajícího věcnému břemeni; jde tedy o neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c obč. zák.

Souhlas majitele pozemku i státních orgánů s výstavbou budovy je skutečností, která bude zohledněna při zvolení způsobu vypořádání neoprávněné stavby (obdobně např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99). Na místě je tak přijmout řešení, umožňující další existenci stavby na pozemku.

K otázce nepřípustného vnášení důkazů do řízení soudem prvního stupně se uvádí následující: Podle ustanovení § 120 odst. 2 o. s. ř. může soud provést jiné než účastníky navržené důkazy v případě, že jsou potřebné k zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu. Dovolací soud již dříve

dovodil, že „zákon zde má na mysli situaci, kdy z obsahu spisu (z výsledků dosavadního řízení) vyplynula existence určitého – účastníky nenavrženého – důkazu, jehož provedení se jeví potřebným k řádnému (správnému a úplnému) objasnění skutkového základu sporu. Má-li účastníky nenavržený důkaz vyplývat z obsahu spisu, je oprávnění soudu provádět důkazy z vlastní iniciativy omezeno v tom smyslu, že ve sporném řízení se činnost soudu nesmí vyznačovat pátráním po důkazech“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 26 Cdo 4635/2010). Podle ustanovení § 121 o. s. ř. pak není třeba dokazovat skutečnosti obecně známé nebo známé soudu z jeho činnosti, jakož i právní předpisy uveřejněné nebo oznámené ve Sbírce zákonů České republiky.

Provedení důkazů z iniciativy soudu je omezeno zejména tím, že existence důkazů, které je třeba provést pro objasnění skutkového základu sporu, musí vyplývat ze spisu. V tom se dovolací soud ztotožňuje jak s literaturou, tak s judikaturou, citovanou dovolateli. Stejně je správný závěr, že tatáž podmínka platí i v případě prokazování skutečností, které zná soud ze své činnosti (srovnej rozsudek dovolacího soudu ze dne 9. července 2008, sp. zn. 28 Cdo 1885/2008).

Dovolatelé nicméně opomíjí právě to, že skutková tvrzení, která zavdala příčinu k úvaze soudu o dobré víře stavebníka, přinesli do řízení sami. Skutečnost, že IKEM a Ministerstvo zdravotnictví se stavbou fakticky vyslovily souhlas, o výstavbě věděly a byly o ní průběžně informovány, v žalobě tvrdili sami dovolatelé (konkrétně č. l. 9 a 10 soudního spisu). Nic na tom nemění skutečnost, že tato tvrzení přinášeli se zřejmým úmyslem dosáhnout aplikace § 135c odst. 3 obč. zák., namísto odstavce prvního a druhého. Existence dobré víry stavebníka byla, vzhledem k dovolateli tvrzeným skutečnostem, již právním hodnocením věci, nikoliv rozhodnou skutečností, kterou by přinesl do řízení soud, jak se snaží tvrdit dovolatelé (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. března 2003, sp. zn. 22 Cdo 1426/2002, ve kterém dovolací soud vyslovil, že otázka dobré víry je otázkou právní, nikoli skutkovou).

Soud tak nepochybil, když hodnotil dovolateli tvrzené skutečnosti podle své volné úvahy; postupoval v souladu s § 120 odst. 2 a § 121 o. s. ř., když při objasňování skutečností, jasně plynoucích z obsahu spisu, využil skutečnosti známé mu z jeho činnosti a zároveň dal účastníkům možnost se k důkazům vyjádřit.

Dále vznáší dovolatelé otázku, o níž se domnívají, že na ní stojí napadené rozhodnutí a je v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud nevyřešená. Závěr, podle kterého nelze oprávněnou stavbu vypořádat podle § 135c obč. zák., je podle nich chybný. Nicméně současně tvrdí, že šlo o stavbu neoprávněnou a že ji proto podle tohoto ustanovení vypořádat lze; protože dovolací soud tomuto názoru přisvědčil, nemůže současně řešit vypořádání oprávněné stavby na cizím pozemku. Lze dodat, že na vypořádání vztahů vlastníka oprávněné stavby a vlastníka pozemku, který se řídí občanským zákoníkem z roku 1964, nejde bez dalšího analogicky použít ustanovení § 135c obč. zák. Zásadně je třeba vyjít z těch řešení vztahů vlastníka pozemku a vlastníka oprávněné stavby, která nabízí platná právní úprava (zřízení nezbytné cesty), což bylo již mnohokrát dovolacím soudem judikováno (usnesení ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 234/2011, usnesení ze dne 28. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 992/2011 nebo usnesení ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2525/2011).

Námitku vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni pak dovolatelé vznášejí až nyní v dovolacím řízení, přičemž v nalézacím řízení takovou skutečnost netvrdili. Nové skutečnosti jsou však v dovolacím řízení nepřípustné a dovolací soud se jimi nemůže zabývat (§ 241a odst. 6 o. s. ř.). Navíc předmětem řízení bylo zřízení věcného břemene, nikoliv určení jeho existence.

Pokud jde o pozemek p. č. 2339/68 v katastrálním území K., odvolací soud zamítl žalobu proto, že pozemek není zastavěn a k výkonu vlastnického práva ke stavbě jej není nutně zapotřebí. Tento závěr dovolání nenapadá a navíc je postaven na skutkovém zjištění, které dovolací soud nemůže

přezkoumávat. V této části tak zůstává rozsudek odvolacího soud i soudu prvního stupně nedotčen. Spolu s výrokem I. soudu prvního stupně dovolací soud zrušil i výrok III. o náhradě nákladů řízení, neboť se jedná o výrok závislý.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné proti části výroku I. rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen výrok I. rozsudku soudu prvního stupně. Dovolací soud proto zrušil rozsudek odvolacího soudu v této části výroku pod bodem I., dále v souvisejícím potvrzujícím výroku o nákladech řízení a výroku o náhradě nákladů odvolacího řízení. Protože důvody, pro které byl zčásti zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud výroky I. a III. toto rozsudku a věc vrátil v tomto rozsahu tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1 a 2 o. s. ř.).

JUDr. Roman Fiala,
místopředseda Nejvyššího soudu

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva