

24. 8. 2005

ID: 35120

Neoprávněná stavba

Při posuzování otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu. O neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. „socialistickou organizací“.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1910/2003, ze dne 4.12.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. S., zastoupeného advokátkou, proti žalované obci S., zastoupené advokátem, o přikázání stavby na cizím pozemku do vlastnictví žalobce, vedené u Okresního soudu Praha-západ pod sp. zn. 4 C 444/97, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 5. února 2003, č. j. 26 Co 444/2002-153, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. února 2003, č. j. 26 Co 444/2002-153, a rozsudek Okresního soudu Praha-západ ze dne 27. března 2002, č. j. 4 C 444/1997-130, ve znění usnesení ze dne 24. září 2002, č. j. 4 C 444/1997-146, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu Praha-západ k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud Praha-západ (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 27. března 2002, č. j. 4 C 444/1997-130, ve znění usnesení ze dne 24. září 2002, č. j. 4 C 444/1997-146, přikázal do vlastnictví žalobce stavbu umístěnou „na pozemku č. parc. 173 zastavená plocha, zapsaného na LV č. 950 v kat. území P., obec S., u Katastrálního úřadu P., označená jako občanská vybavenost – požární zbrojnice“, a žalobci uložil, aby žalované zaplatil 276 000,- Kč. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že v katastru nemovitostí je žalobce veden jako vlastník domu č. p. 8 na stavební parc. č. 14/2 a pozemků parc. č. 14/2, parc. č. 173 a parc. č. 13/3 v kat. území P., a to na základě odevzdací listiny z 11. 2. 1992, č. j. D 743/91-48, jako pozůstalosti po J. S., zemřelém 31. 5. 1948. Pozemek parc. č. 173 vznikl oddělením od pozemku parc. č. 13/3. Bývalý ONV P. rozhodnutím z 27. 6. 1961, č. j. Výst. 7721/61/Koř, o přípustnosti stavby – požární zbrojnice na pozemku č. kat. 13/3 v kat. území P., povolil stavbu pod podmínkou, že před jejím započítím musí být uspořádány majetkoprávní poměry ohledně staveniště – pozemku č. parc. - 13/3. Směnnou smlouvou z 20. 8. 1962, uzavřenou mezi J. S., strýcem žalobce, bytem v P., M. 10, a Čs. státem – MNV S., J. S., který se prohlašoval za vlastníka pozemku č. kat. 13/3 (zahradu) o výměře 1960 m² v kat. území P., postoupil tento pozemek státu za jiný pozemek ve vlastnictví státu. Směnná smlouva byla registrována bývalým Státním notářstvím Praha-západ 10. 9. 1962. Stavba byla kolaudována rozhodnutím Stavebního úřadu ve Š. z 29. 8. 1995, č. j. 3397/08/95. Starosta žalované věděl, že pozemek, na kterém byla požární zbrojnice postavena, patřil otci žalobce. Jedna garáž nacházející se ve zbrojnici je od roku 1991-1992 užívána žalobcem, druhá žalovanou pro garážování hasičské techniky. Obvyklá cena stavby činí podle znalce Ing. Č. 276 000,- Kč. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že směnná smlouva z 20. 8. 1962 je neplatná a vlastnické právo k pozemku parc. č. 13/3 na stát nepřešlo, neboť J. S. v době jejího uzavření nebyl vlastníkem označeného pozemku; byl jen jedním z dědiců J. S. Žalobce získal vlastnické právo k pozemku až 11. 2. 1992, kdy mu nemovitosti byly odevzdány. Protože stavba požární zbrojnice byla provedena v letech 1961-1962 na pozemku, který nebyl ve vlastnictví stavebníka – československého státu, jde o stavbu neoprávněnou. Pro posouzení, zda jde o stavbu neoprávněnou, je rozhodující stav v době vzniku stavby. K námitce žalované, že žalovaná vydržela vlastnické právo k pozemku, soud prvního stupně uvedl, že v době vzniku stavby nemohla uplynout desetiletá vydržecí lhůta a že je irrelevantní, zda žalovaná vydržela vlastnické právo pozemku parc. č. 173 ke dni rozhodování, protože tato skutečnost nemůže mít vliv na posouzení oprávněnosti stavby. Soud přikázal spornou stavbu podle § 135c odst. 2 ObčZ žalobci z důvodů, že budova bude účelně a vhodně využita, bude-li přikázána žalobci, který ji hodlá přestavět na bydlení pro syna. Nemá-li žalovaná finanční prostředky na stavbu nové požární zbrojnice, lze mít za to, že je nemá ani na její údržbu. Budova není udržována a je zanedbaná. Při stanovení výše náhrady vycházel z obvyklé ceny stanovené znalcem.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 5. února 2003, č. j. 26 Co 444/2002-153, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud se ztotožnil s právním závěrem soudu prvního

stupně o neplatnosti směnné smlouvy s tím, že tuto smlouvu neuzavřel jeden z dědiců J. S., ale strýc žalobce J. S., který vlastnické právo k předmětnému pozemku odvozoval z tržové smlouvy, kterou uzavřel společně se svou manželkou A. S. s původním vlastníkem J. S., otcem žalobce. Původní tržová smlouva byla uzavřena 12. 4. 1948 pouze v ústní formě. Po smrti J. S. uzavřeli jeho dědicové na straně jedné a manželé J. a A. S. na straně druhé 26. 5. 1949 tržovou smlouvu, podle níž měli J. a A. S. nabytí vlastnické právo mimo jiné k pozemku č. kat. 13/3 v kat. území P. Tato smlouva však na straně dědiců nebyla všemi platně uzavřena a návrh na její registraci, podaný 29. 3. 1985, byl zamítnut. Námitka žalované, že stavba zbrojnice byla provedena v polovině šedesátých let, nemá podle odvolacího soudu oporu v provedených důkazech, a vznik této stavby nelze vázat ani na okamžik kolaudace stavby v roce 1995. „Vznik stavby je třeba vztáhnout k okamžiku, kdy stavba byla fakticky dokončena a byla tak způsobilá k užívání.“ Odvolací soud vznik sporné stavby zasadil rovněž do let 1961 až 1962. Vydržení vlastnického práva k předmětnému pozemku žalovanou podle odvolacího soudu nebylo možné. Odvolací soud dovodil, že s ohledem na § 868 ObčZ vznik právních vztahů existujících k 31. 12. 1991, stejně jako k tomuto datu nároky z nich vzniklé, se posuzují podle ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., což znamená, že nárok z naplnění vydržecí doby oprávněným držitelem před 1. 1. 1992 se posuzuje podle § 135a ObčZ ve znění účinném před tímto datem, podle kterého mohl nabytí vlastnictví k věci vydržením jen občan. Pokud žalovaná tvrdila, že vlastnictví k předmětnému pozemku nabyta vydržením k 1. 1. 1992, kdy dobrou víru odvozovala i od oprávněné držby pozemku státem jako jejím právním předchůdcem, vydržení státem ani jinou právní osobou nepřicházelo v úvahu. Odvolací soud souhlasil s názorem soudu prvního stupně, že oprávněnost stavby musí být posuzována podle právních předpisů platných v době jejího vzniku, v daném případě podle zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Podle odvolacího soudu je nejednoznačný názor soudní praxe na řešení otázky, jaká právní úprava by měla být aplikována na uspořádání vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby. Odvolací soud se postavil na stanovisko, že pro uspořádání vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby by měla být aplikována právní úprava v době rozhodování (§ 135c ObčZ), neboť „rozhodnutí soudu o neoprávněné stavbě je rozhodnutím konstitutivní povahy a práva a povinnosti účastníků právního vztahu vznikají až právní mocí rozhodnutí“. S ohledem na cenu stavby a skutečnost, že stavba nevykazuje takové vady, pro které by ji nebylo možno nadále užívat, nepřicházelo v úvahu její odstranění. Úvahy soudu prvního stupně o přikázání stavby do vlastnictví žalobce jsou podle názoru odvolacího soudu správné.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání z důvodů, že řízení je postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Rozhodnutí odvolacího soudu považuje za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu pro řešení otázky, „podle jaké právní úpravy se bude oprávněnost stavby na cizím pozemku posuzovat, a která úprava na uspořádání vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby má být použita“, protože soudy tuto právní otázku řeší rozdílně. Odvolací soud vycházel z rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2392/99. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze 16. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdo 398/96, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 47, ročník 1999, však „jestliže na cizím pozemku byla za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, postavena trvalá (nemovitá) stavba, aniž bylo pro stavebníka zřízeno právo stavby, posuzuje se vztah mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, vzniklý stavbou na cizím pozemku před 1. dubnem 1964, podle zákona č. 141/1950 Sb. ... v případě, kdy ke stavbě na cizím pozemku nebylo zřízeno právo stavby, které je podmínkou vzniku odděleného vlastnictví stavby a pozemku ve smyslu § 155, řídí se úprava vzniklého právního vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku analogicky podle § 125 a násl. zákona č. 141/1950 Sb.“. Pokud by byla pravda, že předmětná stavba vznikla v letech 1961-1962, pak podle názoru žalované s ohledem na § 854 ObčZ (§ 498 ObčZ ve znění účinném od 1. 4. 1964) je třeba vztah mezi účastníky daný stavbou na cizím pozemku posuzovat podle zákona č. 141/1950 Sb. nejen co do jeho vzniku, ale i co do nároků vyplývajících z postavení stavby na cizím pozemku. Žalovaná má za to, že „soud nemůže zakládat konstitutivní vztahy tam, kde v souladu s právními předpisy již předtím vznikly právní vztahy jiné“. Setrvala na stanovisku, že vlastnické právo k pozemku parc. č. 173 a 13/3 nabyta vydržením k 1. 1. 1992. Vadu řízení, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, žalovaná spatřuje v „opomenutí provedených důkazů a důkazů spočívajících v písemnostech založených v soudním spise“, a to proto, že pro rozhodnutí ve věci je podstatné určení doby vzniku předmětné stavby. V této souvislosti odkázala na výpověď svědka A. K. a stavební dokumentaci, z nichž vyplývá, že stavba vznikla po dubnu 1964 a proto nemohla být stavbou neoprávněnou, protože socialistická organizace nemohla být neoprávněným stavebníkem. Přestože oba soudy konstatovaly, že se dobu vzniku stavby nepodařilo přesně zjistit, rozhodly ve prospěch žalobce. Další vada řízení, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, spočívá v tom, že odvolací soud podsunul žalované tvrzení ohledně vydržení vlastnického práva k pozemku žalovanou, která žalovaná ve svých podáních neuvedla, a na podkladě nich rozhodl o nemožnosti vydržení předmětného pozemku. Žalovaná nikdy nezasazovala naplnění desetileté vydržecí doby do období před 1. 1. 1992. Tím, že se otázkou vydržení zabýval až odvolací soud, došlo k porušení zásady přezkumu rozhodnutí. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ, podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam, neboť právní posouzení věci odvolacím soudem neodpovídá ustálené praxi dovolacího soudu. Dovolání je tak přípustné [§ 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ].

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v rozsahu dovolatelem uplatněných dovolacích námitek a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Nesprávným právním posouzením věci je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutkové zjištění). O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. že ze správných skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Řešení právní otázky vydržení předmětného pozemku právnickou osobou odvolacím soudem je nesprávné a v rozporu s judikaturou dovolacího soudu. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, připouštěl možnost vydržení vlastnictví věcí nemovitých do vlastnictví státu. S ohledem na předpokládanou dobu vzniku sporné stavby za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., tj. do 31. 3. 1964 Sb., nemohlo k vydržení vlastnictví sporného pozemku dojít vzhledem k tomu, že neuplynula desetiletá vydržecí doba. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (dále jen „ObčZ“) nabytí vlastnictví vydržením neupravoval vůbec. Novela tohoto zákoníku, provedená zákonem č. 131/1982 Sb., vydržení vlastnického práva znovu (po přetržce od 1. 4. 1964) umožnila, avšak pouze občany, když v § 135a stanovila, že vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví, se stane občan, který má věc nepřetržitě v držbě (§ 132a odst. 1) věc movitou po dobu tří let a nemovitost po dobu deseti let. Teprve další novela občanského zákoníku, provedená zákonem č. 509/1991 Sb., umožňuje, aby subjektem vydržení byla jak fyzická tak právnická osoba, mezi které řadí se i stát, neboť jako subjekt vydržení označuje v § 134 odst. 1 oprávněného držitele. Podle tohoto ustanovení se oprávněný držitel stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost. Do doby podle § 134 odst. 1 ObčZ se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce (§ 134 odst. 3 ObčZ). Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 1992.

Nejvyšší soud ČR v rozsudku z 26. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2570/98, publikovaném v Právních rozhledech č. 8/2000, a v rozsudku ze 14. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2651/99, uveřejněném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 196, Svazek 2, (dále „Soubor“) dovodil, že „vlastníkem nemovitosti se po 1. 1. 1992 stane právnická osoba, která má nemovitost v oprávněné držbě nepřetržitě po dobu deseti let, a to i v případě, že se stala oprávněným držitelem před 1. 1. 1992“. Neobstojí tedy názor odvolacího soudu, že podle současné právní úpravy by k vydržení právnickou osobou mohlo dojít jen tehdy, pokud „by k naplnění vydržecí doby došlo až po 1. 1. 1992“. Jestliže totiž k vydržení mohlo dojít nejdříve k 1. 1. 1992, nemohla před tímto datem žádná vydržecí doba uplynout.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze 16. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96, uveřejněný v Soudní judikatuře 5/1999 pod č. 47, a rozsudek téhož soudu z 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1031/97, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 13, ročník 2000, nejsou ve vzájemném rozporu – nepředstavují rozhodnutí, jejichž právní závěry by nebyly v souladu.

Za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. institut neoprávněné stavby neexistoval a této skutečnosti odpovídá označené rozhodnutí 3 Cdon 398/96, podle kterého „jestliže na cizím pozemku byla za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb.,

občanského zákoníku, postavena trvalá (nemovitá) stavba, aniž bylo pro stavebníka zřízeno právo stavby, posuzuje se vztah mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, vzniklý stavbou na cizím pozemku před 1. dubnem 1964, podle zákona č. 141/1950 Sb.". Ve výše označeném rozhodnutí č. 13 Nejvyšší soud zaujal právní názor, že „při posuzování otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu. O neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací“. Posledně citované rozhodnutí řeší výkladovou otázku ve vztahu k neoprávněné stavbě vzniklé po 1. 4. 1964, a to zda na vypořádání vztahů vzniklých z takové stavby lze aplikovat ustanovení o neoprávněné stavbě platné v době vzniku stavby (§ 221 ObčZ ve znění před novelou č. 509/1991 Sb.), nebo platné v době rozhodování soudu (dnes § 135c ObčZ ve znění po novele č. 509/1991 Sb.). Rozhodnutí č. 13 nedopadá tedy na právní vztahy vzniklé mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku před 1. 4. 1964. Jestliže odvolací soud vycházel z doby vzniku stavby v letech 1961 až 1962, aplikoval na daný případ nepatřičné ustanovení zákona. Právní posouzení věci odvolacím soudem tedy ani v tomto směru nebylo správné.

Podle § 242 odst. 3 věta druhá OSŘ je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ zjištěny nebyly.

Z § 6 ve spojení s § 120 OSŘ lze dovodit, že nezjišťování skutečnosti rozhodné pro posouzení věci soudem by bylo v rozporu s těmito ustanoveními (srov. k tomu rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 1. 2001, sp. zn. 33 Cdo 748/2000, publikovaný v Soubor pod C 76, Svazek 1). Okolnost doby vzniku stavby je pro spor nepochybně významná. Proto se měl odvolací soud vypořádat s důkazy, z nichž mělo vyplývat, že sporná stavba byla postavena později než v letech 1961 až 1962, a to po 1. 4. 1964. Pokud tak neučinil, zatížil řízení jinou vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ].

Z uvedených důvodů dovolacímu soudu nezbylo, než rozsudek odvolacího soudu zrušit. Protože ani právní posouzení věci soudem prvního stupně nebylo správné, dovolací soud zrušil i jeho rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)