

## Odstranění stavby

Odstranění stavby nelze ve smyslu § 135c ObčZ nařídit tam, kde to není účelné. Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí přihlížet také k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ).

Odstranění stavby nelze ve smyslu § 135c ObčZ nařídit tam, kde to není účelné. Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí přihlížet také k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ). Přihlíží se zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku či naopak, zda stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří a teprve dodatečně podle geodetického zaměření a podle provedené opravy zjistil opak.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 432/2002, ze dne 17.4.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně JUDr. K. B., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1/ Doc. RNDr. B. Š., CSc., zastoupené advokátem, a 2/ Ing. J. Š., CSc., zastoupenému RNDr. B. Š., CSc., jako opatrovníci, za účasti vedlejších účastnic na straně žalovaných: 1/ Ing. K. B. a 2/ P. Š., o odstranění stavby a o vzájemném návrhu žalovaných a vedlejších účastnic na přikázání vlastnictví, vedené u Okresního soudu v Havlíčkově Brodě pod sp. zn. 4 C 222/88, o dovolání první žalované proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 1998, čj. 23 Co 237/97-309, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 1998, čj. 23 Co 237/97-309, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Havlíčkově Brodě (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 20. února 1997, čj. 4 C 222/88-253, ve výroku rozsudku pod bodem I. rozhodl, že „žalovaní jsou povinni odstranit montovaný rodinný domek ze stavební parcely č. 21 v kat. území Š., a to do 60ti dnů od právní moci tohoto rozhodnutí“, ve výroku pod bodem II. zamítl „žalobu na přikázání a) části pozemku žalobkyně o výměře 67 m<sup>2</sup>, zapsané u Katastrálního úřadu v H. na listu vlastnictví č. 190 pro kat. území Š., obec L. jako stavební parcela č. 21, na které stojí stavba ve vlastnictví žalovaných, do společného vlastnictví první žalované a druhého žalovaného bez náhrady, b) části pozemku první žalované a obou vedlejších účastnic o výměře 88 m<sup>2</sup> zapsané u Katastrálního úřadu v H. na listu vlastnictví č. 536 pro katastrální území Š., obec L. jako parc. č. 142, na které stojí stavba ve vlastnictví žalobkyně, do vlastnictví žalobkyně bez náhrady, c) části pozemku první žalované a obou vedlejších účastnic o výměře 86 m<sup>2</sup> zapsané u Katastrálního úřadu v H. na listu vlastnictví č. 536 pro katastrální území Š., obec L. jako parc. č. 143, na které stojí stavba ve vlastnictví žalobkyně, do vlastnictví žalobkyně bez náhrady“. Výrokem pod bodem III. zamítl návrh na nařízení předběžného opatření, a výroky pod body IV. a V., rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobkyně uplatňuje nárok na odstranění neoprávněné stavby podle § 135c odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“). Je vlastnící obytné a hospodářské části domu čp. 4 ve Š. a pozemkové parcely č. 21 o výměře 1260 m<sup>2</sup>. Žalovaní 1) a 2) v roce 1977 část zmíněného pozemku v rozsahu 67 m<sup>2</sup> neoprávněně zastavěli částí montovaného rodinného domku. Domek vybudovali bez stavebního povolení. Na druhé straně také obytná část domu žalobkyně čp. 4 s nově zbudovaným přístavkem částečně stojí na pozemku ve vlastnictví žalovaných.

Na základě těchto zjištění soud prvního stupně uložil žalovaným povinnost stavbu domku odstranit. Zamítl návrh žalovaných a vedlejších účastnic na straně žalovaných, aby soud podle § 98 občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) započítal 174 m<sup>2</sup> jejich pozemků, částečně též neoprávněně zastavěných budovou žalobkyně, a aby rozhodl podle § 135c odst. 3 ObčZ tak, aby tyto pozemky byly bezúplatně přikázány do vlastnictví žalobkyně a aby pozemek žalobkyně, zastavěný domkem žalovaných, byl přikázán do jejich vlastnictví.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 8. října 1998, čj. 23 Co 237/97-309, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právními závěry. Neuznal námitku promlčení nároku žalobkyně na odstranění neoprávněné stavby. Konstatoval, že předmětný domek byl postaven bez řádného stavebního povolení, což je zásadní okolnost pro rozhodování, zda je účelné nařídit odstranění stavby. Odvolací soud nepřisvědčil tvrzení žalovaných, že jednání žalobkyně, která nechtěla přistoupit na směnu pozemků, je šikana; občana nelze do vlastnictví k věci nutit. Žalovaní navrhovali přípuštění dovolání pro řešení právních otázek „zda je možné promlčení nároku na odstranění stavby podle § 135c ObčZ“ a „zda byl či nebyl v souladu s dobrými mravy procesní postoj žalobkyně, když setrvala na nároku na odstranění stavby i za situace, kdy jí žalovaní spolu s vedlejšími účastnicemi nabízeli pro ni výhodné řešení vypořádání vztahu mezi účastníky“. Odvolací soud připustil dovolání pouze k otázce promlčení.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná 1/ dovolání, jehož přípustnost opírá o § 239 odst. 1 a 2 OSŘ ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. a uplatňuje dovolací důvod ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ. Uvádí, že meze dovolání jsou stanoveny výrokem odvolacího soudu ve vztahu k řešení právní otázky zda lze promlčet nárok na odstranění stavby vyplývající z § 135c ObčZ, když soud naopak neakceptoval další návrh na přípuštění dovolání, a to k řešení otázky, zda vyhovění žalobnímu návrhu žalobkyně není v rozporu s dobrými mravy, když žalovaní nabídli žalobkyni na vypořádání vzájemných vztahů pozemek pod její stavbou, mající větší výměru, než pozemek žalobkyně, na němž stojí stavba žalovaných, kterou mají být povinni odstranit. Uvádí, že se soud v otázce, zda se právo vlastníka pozemku na odstranění neoprávněné stavby promlčuje, přiklonil k názoru, že nikoliv, avšak tento názor nezdůvodnil přesvědčivě. V této souvislosti dovolatelka namítá, že je důležité, jaký dopad takové promlčení pro vlastníka pozemku má. Nutno vycházet z principu vyjádřeného v § 120 odst. 2 ObčZ, že stavba není součástí pozemku, a nepřijatelný je stav právní nejistoty, v níž by se vlastník stavby nacházel po neomezenou dobu v obavě, zda se vůči němu nebude vlastník pozemku domáhat práv z titulu neoprávněné stavby. To platí tím spíš, stojí-li stavba na cizím pozemku jen z části. Odkazuje na stať „K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby“, Právní rozhledy č. 12/1997 a na § 418 a násl. občanského zákoníku obecného z roku 1811. Potvrdila-li žalobkyně, že již v roce 1977 věděla, že stavba žalovaných stojí na jejím pozemku a žalobu na odstranění stavby podala podle § 221 tehdy

platného ObčZ až 5. 10. 1988, kdy se dověděla o tvrzeném porušení svého vlastnického práva, pak v době podání žaloby bylo její právo promlčeno, a vznesli-li žalovaní námitku promlčení, měl odvolací soud podle toho rozhodnout. K otázce, zda postup žalobkyně nebyl v rozporu s dobrými mravy, již odvolací soud dovolání nepřipustil, ač jde rovněž o otázku právní, se dovolatelka dožaduje přezkumu, zda právní význam má. Nutno ji spatřovat v tom, zda se jeví jako zneužití práva stav, kdy stavby účastníků řízení stojí navzájem zčásti na pozemku druhé strany a kdy žalovaní nabízejí, leč marně, vyřešit vzniklou situaci výměnou pozemků nacházejících se pod stavbami. Uzavírá, že by bylo v rozporu s dobrými mravy přiznat žalobkyni žalované právo, i kdyby promlčeno nebylo. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení, a současně navrhuje rozhodnout o odložení vykonatelnosti rozhodnutí.

Ve vyjádření k dovolání žalobkyně odkazuje na správné skutkové i právní závěry soudu prvního stupně i soudu odvolacího. Navrhuje dovolání zamítnout.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zák. č. [30/2000](#) Sb., tedy podle OSŘ ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem), a po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 239 odst. 1, 2 OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání důvodným.

V řízení o žalobě na vypořádání neoprávněné stavby podle § 135c ObčZ, podané proti spoluvlastníkům stavby, jde o taková společná práva a povinnosti žalovaných spoluvlastníků, že rozsudek se musí vztahovat na všechny žalované (§ 91 odst. 2 OSŘ). Proto dovolací soud podle § 242 odst. 2 písm. c) OSŘ přezkoumal napadený rozsudek ve vztahu ke všem žalovaným, i když dovolání podala jen žalovaná 1).

Dovolání je přípustné nejen podle § 239 odst. 1 OSŘ k řešení otázky, zda žaloba na vypořádání neoprávněné stavby podle § 135c ObčZ podléhá promlčení, ale je přípustné i podle § 239 odst. 2 OSŘ. Za otázku, jejíž řešení činí z rozsudku odvolacího soudu rozhodnutí po právní stránce zásadní, považuje dovolací soud otázku, zda při rozhodování o neoprávněné stavbě má právní význam skutečnost, že i žalobce zřídil na pozemku žalovaného neoprávněnou stavbu a žalovaný nabízí směnu zastavených pozemků.

Promlčením právo nezaniká, ale je oslabeno, neboť jeho významná složka, kterou představuje nárok (vymahatelnost práva v soudním řízení) se stává podmíněným. Nárok směřuje proti konkrétní osobě a je složkou práva, které tvoří obsah relativního právního vztahu. Řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky a kde tedy soud není vázán návrhem účastníků (§ 153 odst. 2 OSŘ); pokud soud dospěje k závěru, že žalobcem navržené vypořádání není přijatelné, musí upravit vztah mezi účastníky i jiným způsobem, vyplývajícím z § 135c ObčZ (rozhodnutí publikované pod č. 42/2001 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Z § 135c ObčZ vyplývá právo vlastníka pozemku žádat soud o vypořádání neoprávněné stavby, nikoliv právo na konkrétní majetkové plnění.

Promlčují se všechna práva majetková s výjimkou práva vlastnického (§ 100 odst. 2 ObčZ). Právo

vlastníka pozemku žádat soud o rozhodnutí o neoprávněné stavbě podle § 135c ObčZ se nepromlčuje. Jde o právo žádat soud o vydání konstitutivního rozhodnutí, které neobsahuje hmotněprávní nárok vztahující se k žalovanému. Nárok vzniká až v okamžiku, kdy konstitutivní rozhodnutí nabude právní moci. Teprve poté by šlo uvažovat o promlčení. Právo žádat soud o vydání konstitutivního rozhodnutí se může promlčet (nebo prekludovat) jen v případě, že to zákon výslovně stanoví. Skutečnost, že vlastník pozemku delší dobu stavbu trpěl a došlo tak k určité stabilizaci poměrů, by měla být zohledněna při rozhodování o osudu neoprávněné stavby.

Z § 135c ObčZ vyplývá, že nelze nařídit odstranění stavby tam, kde to není účelné. Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí přihlížet také k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ). Přihlíží se zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku či naopak, zda stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří a teprve dodatečně podle geodetického zaměření a podle provedené opravy zjistil opak. Soud musí v těchto případech porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Je třeba přihlídnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku řádně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace a pokud vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl též k době, která od zřízení stavby uplynula. Nelze předvídat všechny okolnosti, které bude nutno při rozhodování o neoprávněné stavbě vzít v úvahu. Soud musí pečlivě přihlídnout ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, a vzniklou situaci komplexně zhodnotit.

V případě, že vlastník pozemku od počátku o neoprávněné stavbě věděl a bez vážného důvodu se u stavebního úřadu nebo u soudu nedomáhal zastavení stavebních prací a brání se až po dokončení stavby, je třeba zvážit, zda jeho jednání není šikanou a zda by rozhodnutí o odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy.

V dané věci vyšlo najevo, že účastníci na obou stranách sporu vzájemně zasahují do vlastnického práva k pozemkům tím, že na nich mají zřízeny neoprávněné stavby. Soudy správně konstatovaly, že žalovanými navrhované vzájemné vyrovnání nároků směnou pozemků není proti vůli žalobce možné. Avšak tato okolnost byla právně významná při posouzení otázky, zda je na místě, a to i s přihlédnutím k dobrým mravům, rozhodnout o odstranění stavby žalovaných. V této souvislosti bylo též nutno zvážit, jaká újma objektivně žalobkyni v důsledku neoprávněné stavby vznikla a jak je omezena v užívání zbývající části pozemku. Bylo třeba přihlídnout i k dalším kritériím rozhodování o neoprávněné stavbě, uvedeným shora. Pokud se soudy v nalézacím řízení těmito hledisky nezabývaly, je jejich úvaha o tom, že na místě je jen rozhodnutí o odstranění stavby, předčasná, a rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 OSŘ, věta za středníkem); vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. (243b odst. 2 OSŘ).

## Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušeni řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)