

## Odstranění stavby

Ten, kdo vědomě staví na cizím pozemku na základě časově omezeného práva, případně na základě práva, které může kdykoliv zaniknout v důsledku výpovědi, na sebe bere rizika spojená s odstraněním stavby po zániku práva mít stavbu na cizím pozemku. Samotná okolnost, že na sousední pozemek takto zasahuje jen část budovy a že by její odstranění bylo pro vlastníka budovy neekonomické, není důvodem pro zamítnutí žaloby. Proti jinak důvodné vlastnické žalobě na odstranění stavby nelze vznášet námitku, že její odstranění poškodí veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem. Obecný soud, který není vybaven odpovídajícími kompetencemi, nemůže rozhodovat o jiných než soukromoprávních důsledcích odstranění stavby, a nemůže tedy ani jako předběžnou řešit otázku, jaké bude mít odstranění stavby důsledky v oblasti veřejnoprávní.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1120/2006, ze dne 28.1.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Mgr. J. F., zastoupené advokátem, proti žalované N., s. r. o. zastoupené advokátem, o zřízení věcného břemene a o vzájemné žalobě na odstranění stavby, vedené u Okresního soudu v Rakovníku pod sp. zn. 6 C 399/96, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 8. června 2005, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-359, ve znění opravných usnesení ze dne 9. listopadu 2005, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-369 a ze dne 24. února 2006, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-376, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 8. června 2005, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-359, ve znění opravných usnesení ze dne 9. listopadu 2005, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-369 a ze dne 24. února 2006, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-376, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 26. září 2001, č. j. 25 Co 233/2001-185 a 25 Co 234/2000-185, změnil rozsudek Okresního soudu v Rakovníku (dále jen „soud prvního stupně“) ze dne 1. listopadu 2000, č. j. 6 C 399/96-126, ve spojení s doplňujícím rozsudkem ze dne 9. dubna 2001, č. j. 6 C 399/96-166, tak, že připustil zpětvzetí žaloby původní žalobkyně J. Š. (která zemřela a v řízení se pokračuje s její právní nástupkyní). Ohledně vzájemného návrhu žalované rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že zamítl žalobu (podanou žalovanou), aby žalobkyni byla uložena povinnost na své náklady odstranit „sklad“ stojící na části pozemku p. č. 17/1 v katastrálním území R., nacházejícím se při hranici p. č. 18, do třiceti dnů od právní moci rozsudku, a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud vyšel ze zjištění, že žalobkyně je vlastníci domu čp. 13 s parc. č. 18, zastavěná plocha, v k. ú. R. Původní žalobkyně si podle dohody o dočasném užívání z 1. 4. 1992 pronajala část sousedního pozemku parc. č. 17/1 od Okresního bytového podniku v R., státního podniku, k podnikatelskému účelu - výstavbě skladu. Na přístavbu skladu bylo původní žalobkyni vydáno stavební povolení a v roce 1992 byla přístavba kolaudována a je ve vlastnictví žalobkyně. Později se vlastníci pozemku zastavěného přístavbou stala žalovaná společnost; ta zaslala žalobkyni 29. 4. 1997 „výpověď smlouvy o dočasném užívání pozemku z 1. 4. 1992, nájmu k části pozemku č. 17/1 v R.“

Na základě těchto zjištění dospěl odvolací soud (na rozdíl od soudu prvního stupně) k závěru, že dohoda o dočasném užívání pozemku parc. č. 17/1 z 1. 4. 1992 je platná a původní žalobkyně tak měla ke stavbě skladu jak souhlas tehdejšího držitele pozemku, tak i tzv. „právo stavby“, a nemůže jít o stavbu neoprávněnou ve smyslu § 135c odst. 1 ObčZ.

Nejvyšší soud k dovolání žalované rozsudkem ze dne 29. července 2003, č. j. 22 Cdo 575/2002-226, zrušil rozsudek odvolacího soudu ze dne 26. září 2001, č. j. 25 Co 233/2001-185 a 25 Co 234/2001-185, ve výrocích o odstranění stavby a nákladech řízení a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Dovolací soud kromě dalšího uvedl: „Pokud tedy žalobkyně postavila sklad na pozemku parc. č. 17/1 na základě platné dohody o užívání tohoto pozemku z 1. 4. 1992 k takové stavbě, jde o stavbu postavenou na základě občanskoprávního oprávnění a nemůže jít tedy o neoprávněnou stavbu na cizím pozemku ve smyslu § 135c odst. 1 ObčZ.

Žalované však lze přisvědčit, že uvedená dohoda nemohla založit tzv. právo stavby jako právo věcné, ale že šlo o právo užívat cizí pozemek ke stavbě vyplývající ze závazkového vztahu. Žalovaná sice původně opírala žalobní petit o tvrzení, že stavba skladu je neoprávněnou stavbou podle § 135c odst. 1 ObčZ, ale v průběhu řízení uvedla, že i pro případ platného vzniku práva užívání jejího pozemku žalobkyně ke stavbě skladu, uvedené právo zaniklo výpovědí. To znamená, že se dovolávala ochrany podle § 126 odst. 1 ObčZ a žalobní petit odpovídal i uplatnění tohoto nároku. K tomu, že ochrany podle tohoto ustanovení se lze domáhat také žalobou na odstranění stavby se Nejvyšší soud již vyslovil. Tak uvedl v rozsudku ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, publikovaném v Soudních rozhledech 2/2001, že „pokud 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 právo mít nadále na tomto pozemku umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby“. Dále Nejvyšší soud uvedl v rozsudku publikovaném pod R 72/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, že „v občanském právu se uplatňují principy právní jistoty a 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)“. Odvolací soud se však otázkou, zda došlo k zániku práva žalobkyně užívat pozemek žalované ke stavbě výpovědí ve vztahu k § 126 odst. 1 ObčZ nezabýval. To znamená, že ani v tomto smyslu neaplikoval právní předpis, který aplikovat měl... V dalším řízení bude třeba vypořádat se s otázkou, zda sklad je samostatnou věcí nemovitou nebo zda se stal součástí domu čp. 12, a to i z hlediska formulace žalobního petitu.

Odvolací soud poté usnesením ze dne 28. listopadu 2003, č. j. 25 Co 389/2003, 25 Co 388/2003-236, zrušil rozsudek soudu prvního stupně ze dne 1. listopadu 2000, č. j. 6 C 399/96-126, ve spojení s doplňujícím rozsudkem ze dne 9. dubna 2001, č. j. 6 C 399/96-166, ve výrocích o povinnosti původní žalobkyně odstranit na své náklady stavbu „skladu“ stojící na části pozemku č. 17/1, nacházejícím se při hranici pozemku č. 18 v katastrálním území R. a ve výroku o náhradě nákladů řízení; věc tomuto soudu v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení.

Soud prvního stupně pak rozsudkem ze dne 15. září 2004, č. j. 6 C 399/96-300, ve znění usnesení ze dne 3. března 2005, č. j. 6 C 399/96-346, výrokem pod bodem I. rozhodl, že „žalobkyně je povinna na své náklady odstranit sklad stojící na části pozemku p. č. 17/1 v k. ú. R. nacházející se při hranici s pozemkem p. č. 18, a to do 60ti dnů od právní moci tohoto rozhodnutí“; výrokem pod bodem II. rozhodl o povinnosti žalobkyně uhradit žalované náklady řízení. Kromě dalšího dospěl k závěru, že dohoda o dočasném užívání pozemku z 1. 4. 1992 uzavřená mezi právními předchůdci dnešních účastníků řízení je sice platná, nezaložila však tzv. právo stavby jako právo věcné; šlo pouze o právo

užívat cizí pozemek ke stavbě vyplývající ze závazkového vztahu. Jednalo se o nájemní smlouvu na časově omezenou dobu s tím, že po jejím uplynutí dojde k odstranění stavby a právo vlastníka pozemku bude po odpadnutí omezení vyplývajícího ze smlouvy opět obnoveno. Konstatoval, že nájem uvedené části pozemku v důsledku výpovědi dané žalovanou žalobkyní skončil 31. 7. 1997, a od tohoto dne užívala žalobkyně pozemek neoprávněně, byť za jeho užívání platila. Uzavřel, že žalobkyně neprokázala, že odstranění „skladu“ z hlediska statiky neobstojí, když stanovisko tamního stavebního úřadu není pro soud směrodatné, neboť je pouze jedním z důkazů. Za významnou nepovažoval ani listinu obsahující posudek Ing. K. s tím, že znalkyně řešila otázku právní, což náleží pouze soudu. Vzájemný návrh na odstranění „skladu“ tedy shledal důvodným.

Odvolací soud k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 8. června 2005, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005/2005-359, ve znění opravných usnesení ze dne 9. listopadu 2005, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-369 a ze dne 24. února 2006, č. j. 25 Co 156/2005, 25 Co 155/2005-376, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že zamítl „návrh, aby žalobkyně byla uznána povinnou na své náklady odstranit sklad stojící na části pozemku č. 17/1 v katastrálním území R. nacházející se při hranici s pozemkem č. 18 katastrální území R. do šedesáti dnů od právní moci rozsudku“, a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Zopakoval důkaz zprávou odboru výstavby tamního městského úřadu a na základě stavební dokumentace a prohlídky na místě samém uzavřel, že přístavba „skladu“ se stala neoddělitelnou součástí domu; její odstranění by přivedlo nefunkčnost provozních částí stavebního zbytku včetně inženýrských sítí a statické poruchy. K pokynu Nejvyššího soudu vypořádat se s otázkou, zda je „sklad“ samostatnou nemovitou věcí či zda se stal součástí domu č. p. 13, uzavřel, že jde o věc nemovitou a že jde o součást domu žalobkyně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu („OSŘ“) a uplatňuje dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 písm. a) a b), odst. 3 OSŘ. Uvedla, že ve vzájemné žalobě uplatnila nárok na ochranu svého vlastnictví ve smyslu § 126 odst. 1 ObčZ k části svého pozemku a odkázala na právní názor Nejvyššího soudu zmíněný nejen v jeho výše uvedeném rozsudku, ale i v rozhodnutích pod sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, 22 Cdo 1281/2002, 22 Cdo 1690/2004 a 22 Cdo 2389/2004, spočívající v tom, že jestliže vlastník stavby ji postaví na cizím pozemku pouze na základě práva nájmu k tomuto pozemku, a právo nájmu později zanikne, má vlastník pozemku právo se domáhat odstranění této stavby. V této souvislosti dále poukázala na rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 22/01. Jestliže měl soud k pokynu dovolacího soudu zkoumat, zda přístavba skladu je samostatná nemovitost či je součástí domu č. p. 13 (tato otázka byla důležitá pro formulaci petitu vzájemné žaloby), šlo nepochybně o otázku odbornou. Proto bylo na místě provést znalecký posudek, jak žalovaná požadovala a nebylo možno se spokojit s pouhým jednoduchým odborným vyjádřením podle § 127 odst. 4 OSŘ nebo důkazem listinou podle § 129 odst. 1 OSŘ. Neprovedl-li soud důkaz znaleckým posudkem, šlo o vadu řízení. Soud prvního stupně v tomto směru provedl pouze důkaz zprávami tamního odboru výstavby městského úřadu a důkaz znaleckým posudkem, který si však žalobkyně nechala vypracovat sama. Odvolací soud poté zmíněné zprávy přečetl a dospěl k závěru, že přístavba skladu je součástí domu žalobkyně, je neoddělitelná, svojí povahou k ní patří a její odstranění by přineslo její znehodnocení.

Z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu plyne, že vzájemnou žalobu zamítl právě na základě názoru, že přístavba skladu je součástí domu žalobkyně. Tento závěr však není opřen o žádné zákonné ustanovení; vlastník pozemku se může domáhat podle § 126 odst. 1 ObčZ o odstranění části sousední stavby, jež stojí na jeho pozemku, přičemž je lhostejné, zda takto dojde ke znehodnocení sousední stavby. Právní předchůdkyně žalobkyně stavěla s vědomím, že bude muset přístavbu při zániku nájmu pozemku zbourat, a dokonce na to pamatovala v nájemní smlouvě (k tomu viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2389/2004 týkající se odstranění cizí odpadové jímky). Závěr soudu, že by se odstranění sporné přístavby negativně projevilo v celé frontě staveb z jižní strany náměstí není podložen odborným stanoviskem; jde natolik o odbornou a složitou otázku, že ji

může zodpovědět jen soudní znalec. Z projektové dokumentace vyplývá, že předmětná přístavba je hmotově toliko zlomkem hmot ostatních okolních staveb; její zbourání nemůže staticky další stavby vůbec ovlivnit. Dovolatelka navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání polemizuje s argumentací dovolatelky, kterou pokládá za účelovou. Její tvrzení v podrobnostech odmítá s odkazy na provedené důkazy a uzavírá poukazem na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1221/2002. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalované zamítl.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ, že jsou uplatněny dovolací důvody upravené v § 241a odst. 2 písm. a) a b) OSŘ a v § 241a odst. 3 OSŘ, že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

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 ObčZ).

V dané věci šlo o žalobu na odstranění stavby zřízené na cizím pozemku na základě časově omezeného závazkového práva, které již zaniklo. Odvolací soud věc posoudil po právní stránce jinak, než dovolací soud v rozsudku ze dne 29. července 2003, č. j. 22 Cdo 575/2002-226. Dovolací soud jednoznačně a v souladu se svou konstantní judikaturou (viz zejména R 72/2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek a další rozhodnutí v tomto rozsudku uvedené) vyslovil, že jde-li o stavbu zřízenou na cizím pozemku na základě práva, které je časově omezené nebo může být kdykoliv vypovězeno, může se vlastník pozemku po zániku práva vlastníka stavby mít na cizím pozemku stavbu domáhat jejího odstranění podle § 126 odst. 1 ObčZ. Pokud na cizí pozemek zasahuje neoprávněně jen část cizí stavby, lze se domáhat odstranění této části; v takovém případě nelze žalovanému nařídit odstranění celé stavby (budovy), ale jen té části, která leží na pozemku žalobce. Proto také dovolací soud ve shora citovaném rozsudku uvedl: „V dalším řízení bude třeba vypořádat se s otázkou, zda sklad je samostatnou věcí nemovitou nebo zda se stal součástí domu čp. 12, a to i z hlediska formulace žalobního petitu“. Smyslem této poznámky bylo vést soud ke zvážení, zda může obstát žalobní návrh, je-li formulován tak, že se požaduje odstranění celé budovy, ač na pozemku žalobce může ležet jen její část.

Ten, kdo vědomě staví na cizím pozemku na základě časově omezeného práva, případně na základě práva, které může kdykoliv zaniknout v důsledku výpovědi, na sebe bere rizika spojená s odstraněním stavby po zániku práva mít stavbu na cizím pozemku. Samotná okolnost, že na sousední pozemek takto zasahuje jen část budovy a že by její odstranění bylo pro vlastníka budovy neekonomické, není důvodem pro zamítnutí žaloby; ostatně odvolací soud neuvedl ustanovení, které by takto umožňovalo mít nadále na sousedním pozemku stavbu, resp. o které by bylo možno opřít zamítnutí žaloby. Zamítavý rozsudek opřel o zjištění, že „přestavek“ je součástí budovy ve vlastnictví žalobkyně; to však není důvod pro zamítnutí vlastnické žaloby.

Dalším důvodem pro zamítnutí žaloby byla skutečnost, že podle zprávy Městského úřadu v R. by se odstranění sporné přístavby „velmi negativně projevilo stavebně a staticky v celé frontě staveb“. Ani v tomto případě odvolací soud neuvedl, o jaké ustanovení platného práva zamítnutí žaloby opřel.

Jde tu o vliv odstranění stavby na nemovitosti, které nepatří účastníkům řízení, a tedy o ochranu veřejného zájmu. Je třeba posoudit, zda jde o skutečnost významnou z hlediska občanského práva.

Vlastník se žalobou podle § 126 odst. 1 ObčZ může domáhat ochrany vlastnického práva proti tomu, kdo do jeho práva zasahuje. Proti vlastnické žalobě lze uplatnit námitku, že žalovaný do práva

vlastníka 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 (viz R 72/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Proti jinak důvodné vlastnické žalobě na odstranění stavby však nelze vznášet námitku, že její odstranění poškodí veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem. Obecný soud, který není vybaven odpovídajícími kompetencemi, nemůže rozhodovat o jiných než soukromoprávních důsledcích odstranění stavby, a nemůže tedy ani jako předběžnou řešit otázku, jaké bude mít odstranění stavby důsledky v oblasti veřejnoprávní. Tuto otázku bude muset řešit stavební úřad ve stavebním řízení o odstranění stavby, případně při určování podmínek pro její odstranění podle § 130 zákona [183/2000 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon); v tomto řízení budou mít účastníci stavebního řízení možnost navrhnout důkazy a využívat opravné prostředky a bude tak možno posoudit účinky odstranění stavby.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2) písm. b) OSŘ. Naproti tomu dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 písm. b) a v § 241a odst. 3 OSŘ nejsou dány.

„Za důkaz mohou sloužit všechny prostředky, jimiž lze zjistit stav věci, zejména výslech svědků, znalecký posudek, zprávy a vyjádření orgánů, fyzických a právnických osob, notářské nebo exekutorské zápisy a jiné listiny, ohledání a výslech účastníků“ (§ 125 odst. 1 OSŘ, věta první). „Závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, ustanoví soud po slyšení účastníků znalce“ (§ 127 odst. 1 OSŘ, věta první). „Místo posudku znalce lze použít potvrzení nebo odborné vyjádření, o jejichž správnosti nemá soud pochybnosti“ (§ 127 odst. 4 OSŘ, věta první).

„Důkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci“ (§ 132 OSŘ). Dovolacímu soudu nelze vytýkat,

V dané věci odvolací soud neměl pochyby o správnosti odborného vyjádření, pokud jde o „přestavek“ jako součást budovy, vycházel i z jiných důkazů a dovolatel neuvádí nic, co by mohlo správnost tohoto vyjádření v nalézacím řízení zpochybnit. Odvolacímu soudu tak nelze vytýknout, že k této otázce neustanovil znalce. Skutečnost, zda při odstranění stavby může dojít k narušení statiky či stavební fronty, není v tomto řízení rozhodující (viz výše) a proto by bylo nadbytečné zabývat se tím, jak odvolací soud k tomuto skutkovému závěru dospěl.

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

## Další články:

- [Činnost advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvence a nájem bytu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvence, osvobození od placení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Adhezní řízení, náhrada škody](#)
- [Pohledávka vyloučená z uspokojení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Oddlužení](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za škodu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Řízení o dovolání \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Nemajetková újma](#)

- [Vylučovací žaloba](#)