

Přestavek

Institut přestavku podle § 1087 o. z. systematicky spadá do úpravy režimu staveb zřízených na cizím pozemku bez existence oprávnění na cizím pozemku stavět (§ 1084 a násl. o. z.). Právní úprava staveb zřízených na cizím pozemku přitom s ohledem na různé skutečnosti, zejména s ohledem na dobrou víru stavebníka, stanoví různé právní následky takové činnosti. Základním předpokladem pro aplikaci ustanovení o přestavku je skutečnost, že je stavba zřizována na cizím pozemku v dobré víře, že stavebník stavbu zřizuje na svém vlastním pozemku, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Tento předpoklad není naplněn tehdy, jestliže je stavba zřizována na cizím pozemku, ačkoliv stavebník v dobré víře není, a ani tehdy, má-li stavebník ke zřízení stavby na cizím pozemku platný právní titul; o dobré víře ve vztahu k tomu, že stavebník staví na vlastním pozemku, nelze v tomto případě uvažovat právě pro existenci takového právního titulu. Z uvedeného lze dovodit, že byla-li stavba zřízena zčásti na cizím pozemku na základě platného existujícího oprávnění (např. nájmu, věcného břemene apod.), nelze uvedená ustanovení (§ 3059 ve spojení s § 1087 o. z.) aplikovat, byť by později oprávnění k umístění stavby zaniklo, neboť v době zřízení stavby se nejednalo o stavbu zřizovanou na cizím pozemku v dobré víře, že stavebník zřizuje stavbu na svém vlastním pozemku. To platí i pro situace, kdy stavba byla zcela zřízena na pozemku stavebníka, přičemž později se stavba z nejrůznějších důvodů stala zčásti stavbou na cizím pozemku; ani v těchto případech totiž není stavba zřizována na cizím pozemku. Uvedené závěry pak plně platí i pro stavby zřízené před 1. 1. 2014.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 4572/2015, ze dne 18.4.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyň: a) V. K. a b) Bc. J. K., obou zastoupených Mgr. D.V., Ph.D., advokátem se sídlem v B., proti žalovaným: 1) M. H. a 2) B. H., oběma zastoupeným L. H., obecnou zmocněnkyní, o určení vlastnického práva k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v P. pod sp. zn. 4 C 97/2014, o dovolání žalobkyň proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočky v Táboře ze dne 31. března 2015, č. j. 15 Co 72/2015-161, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Pelhřimově (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 6. 11. 2014, č. j. 4 C 97/2014-93, ve výroku I. zamítl žalobu na určení, že žalobkyně a) je vlastníci spoluvlastnického podílu o velikosti 2/6 na pozemku parc. č. 603/4 o výměře 12 m² v k. ú. P. (dále jen „sporný pozemek“), který je polohově určen geometrickým plánem č. 4397-129/2014, vyhotoveným dne 20. 6. 2014 Ing. V.S. (dále jen „příslušný geometrický plán“), ve výroku II. zamítl žalobu na určení, že žalobkyně b) je vlastníci spoluvlastnického podílu o velikosti 4/6 na sporném pozemku, který je polohově určen příslušným geometrickým plánem, a ve výroku III. rozhodl o náhradě nákladů řízení. V odůvodnění uvedl, že je dán naléhavý právní zájem na určovací žalobě, neboť se účastníci nedohodli na souhlasném prohlášení ohledně existence přestavku. K vybudování přestavku mělo dojít v roce 1934, kdy byl stavebník vlastníkem obou pozemků. Stavěl tedy na svém vlastním pozemku na základě řádného stavebního povolení a v době, kdy byl přestavek stavěn, se nejednalo o neoprávněnou stavbu. Přestavek je nepochybně malou součástí stavby žalobkyň, která převážnou částí stojí na jejich pozemku. O této části stavby může být uvažováno jako o přestavku, byť není spojen se zemí, neboť pozemek je ohraničen i do prostoru nad povrchem pozemku v kolmici nad jeho hranicí, takže přestavkem může být např. i balkon. V daném případě však není naplněna další podmínka pro přestavek, a sice aby malá část stavby zasahovala jen na malou část cizího pozemku.

Sporný pozemek je sice nepatrný v porovnání s pozemkem parc. č. 603 v k. ú. P., z něhož byl oddělen, nicméně soud prvního stupně měl za to, že nelze takto pohlížet na pozemek parc. č. 603. Sporný pozemek byl oddělen v rámci celého pozemku parc. č. 603, který je zčásti zastavěn a zčásti nezastavěn, přičemž slouží jako jediná přístupová cesta k oběma nemovitostem. Je tak třeba dbát i na hospodářské využití, protože sporný pozemek je v rámci nezastavěného pozemku nikoliv nepatrný. Nejedná se tak o malou část cizího pozemku, ale podstatnou, resp. celou část společné přístupové cesty. Soud prvního stupně rovněž zdůraznil, že účelem nového občanského zákoníku je odstranění konfliktních stavů a nikoliv jejich opětovné vyvolávání. V případě určení vlastnického práva žalobkyň by přitom žalovaní ztratili jediný přístup do své nemovitosti, zamítnutím návrhu nevznikne žalobkyním žádná újma. Byť sporný přestavek splňuje formální náležitosti přestavku, neboť se jedná o malou část stavby žalobkyň postavenou v dobré víře, má soud prvního stupně za to, že se nejedná o neoprávněnou stavbu a nezasahuje na malou část cizího pozemku v širších souvislostech. V tomto konkrétním případě by měly zůstat zachovány vlastnické vztahy, které fungovaly od nepaměti. Vzhledem k tomu soud prvního stupně žalobu zamítl.

K odvolání žalobkyň Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 31. 3. 2015, č. j. 15 Co 72/2015-161, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II.). Uvedl, že rozhodnutí soudu prvního stupně je věcně správné, nicméně z jiných důvodů. Přisvědčil žalobkyním, že pokud by se staly na základě zákona vlastníci sporného pozemku, bylo by nutno jejich žalobě vyhovět, takže nelze určení vlastnického práva odepřít podle § 80 občanského soudního řádu; pro posuzovaný případ to však není významné. Aplikace § 1087 odst. 1 občanského zákoníku nepřichází do úvahy z toho důvodu, že jej lze použít pouze v případech, kdy byla stavba zřízena alespoň zčásti na cizím pozemku. V této věci však není sporu o tom, že obě sousední nemovitosti byly ve 30. letech minulého století vybudovány týmiž osobami, které byly též vlastníky obou pozemků. Ustanovení § 3059 věta druhá občanského zákoníku pak lze použít jen v situaci, kdy převážná část stavby původně není součástí pozemku, na němž je postavena, a stane se jeho součástí až po účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb. na základě některého z § 3056 až 3058 občanského zákoníku. Právě z odkazu na toto ustanovení je zřejmé, že § 3059 dopadá jen na případy, kdy se stavba nestala součástí pozemku podle § 3054. Pouze tehdy se ve vztahu k dalším pozemkům, na nichž stavba (menší částí) stojí, použijí ustanovení o přestavku. V daném případě ovšem není pochyb o tom, že převážná část stavby žalobkyň byla ke dni účinnosti občanského zákoníku postavena na jejich vlastním pozemku a stala se podle § 3054 občanského zákoníku jeho součástí, takže použití § 3059 občanského zákoníku je vyloučeno. Žalobkyně tedy nejsou vlastníci sporného pozemku, a proto byla žaloba právem zamítnuta.

Proti rozsudku odvolacího soudu podaly žalobkyně dovolání, které považují za přípustné podle § 237 občanského soudního řádu, neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které doposud nebyly v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešeny. Konkrétně pokládají otázku, jak má být aplikován § 1087 občanského zákoníku upravující přestavek na „vzdušný přestavek“, tedy na situaci, kdy je přestavek představován tím, že na cizí pozemek přesahuje pouze nadzemní část stavby, která není pevně spojena s cizím pozemkem, ale stavebně je spojena „pouze“ s vlastním pozemkem vlastníka stavby, např. přesahy střech, balkony, výklenky apod. Dále pokládají otázku, jak má být vykládáno použití termínu „zřízená stavba“ v § 1087 odst. 1 občanského zákoníku. Nesouhlasí s výkladem odvolacího soudu, že by se za stavbu zřízenou na cizím pozemku považovala jen taková stavba, která byla budována (stavěna) v době, kdy část povrchu pod ní měla odlišného vlastníka. Domnívají se, že zákonodárce uvedeným termínem definoval výsledný stav a nikoliv samotný proces výstavby, který je specifikován podmínkou existence dobré víry. Další otázkou je, jak má být aplikován § 3054 občanského zákoníku na stavby, které se nacházejí na více pozemcích s tím, že na jednom (vlastním) pozemku je pevně spojena stavba se zemí a na druhý pozemek zasahuje stavba svojí nadzemní částí (vzdušný přestavek). Aplikace § 3054 občanského zákoníku je v případě

žalobkyně vyloučena z toho důvodu, že dopadá jen na situaci, kdy se stavba nachází zcela jen na jednom pozemku, takže je třeba aplikovat § 3059 občanského zákoníku, kdy se stavba stane součástí pozemku vlastního, neboť na něm se nachází její převážná část, a na zbylé části se aplikuje úprava přestavku. Ustanovení § 3059 občanského zákoníku je přitom třeba považovat za *lex specialis* k § 3054 občanského zákoníku. Žalobkyně následně shrnují průběh sporu, zdůrazňují, že ve 30. letech minulého století byly stavby žalobkyně i žalovaných, jakož i pozemky, na nichž stojí, ve vlastnictví jedné osoby, která provedla rekonstrukci, když rozšířila 1. patro stavby v současnosti patřící žalobkyním nad prostor průchodu, tedy i nad sporný pozemek. Soud prvního stupně shledal naplnění podmínek § 1087 občanského zákoníku, byť jen formálně, odvolací soud pak uvedl, že se ustanovení o přestavku nemohou vůbec aplikovat; s tím však žalobkyně nesouhlasí, když se domnívají, že jsou splněny všechny podmínky aplikace uvedeného ustanovení, a proto jim ke spornému pozemku vzniklo vlastnické právo ze zákona k 1. 1. 2014. Navrhují, aby dovolací soud změnil rozsudek odvolacího soudu tak, že žalobě vyhová a přizná jim náhradu nákladů řízení před soudy všech stupňů.

Žalovaní považují dovolání za nedůvodné. Zdůrazňují, že přestavek lze aplikovat v případě omylu, o němž stavebník v době výstavby nevěděl, například při zpřesňování geometrického a polohového určení nemovitosti, přestavek naopak nemůže být záměr. Taktéž přestavek nemůže vzniknout, když stavebník staví zcela na svém pozemku, což byl i tento případ. Zdůrazňují, že přestavek měl podle žalobkyně vzniknout do 30. let 20. století, kdy vlastníkem všech nemovitostí byli manželé K. Rozebírají následně přechodná ustanovení, načež dospívají k závěru, že odvolacím soudem byla vyložena zcela správně. Považují za nedůvodné jednotlivé otázky žalobkyně. Zdůrazňují, že i pro přestavek podle § 3059 občanského zákoníku by měly být naplněny podmínky obsažené v § 1087 občanského zákoníku, což nemůže být v případě – jak samy žalobkyně uvádějí – výrazného přesahu jejich stavby. Vyjadřují se také k průběhu řízení a k tvrzením žalobkyně v jeho průběhu. S ohledem na uvedené navrhuje, aby dovolání bylo jako nedůvodné zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací věc projednal podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. 1. 2014, neboť řízení v projednávané věci bylo zahájeno po tomto datu (článek II bod 2. zákona č. [293/2013](#) Sb.) – (dále jen „o. s. ř.“).

Podle § 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.

Jelikož k nabytí vlastnického práva ke spornému pozemku žalobkyněmi mělo dojít na základě přestavku s účinností od 1. 1. 2014, postupoval dovolací soud při posouzení této otázky podle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též „o. z.“).

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1 – 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§

237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně 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 (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Soudy obou stupňů dospěly k závěru, že část stavby žalobkyň nad předmětným pozemkem byla stavbou oprávněnou, na níž se přestavek neaplikuje. Dovolatelky tento závěr rozporují tím, že předkládají dovolacímu soudu otázku, jak se má posoudit přestavek vzniklý před 1. 1. 2014 s ohledem na přechodná ustanovení k občanskému zákoníku.

Jelikož tato otázka nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud vyřešena, rozhodnutí odvolacího soudu je na jejím řešení založeno a dovolatelky závěry odvolacího soudu napadají, je dovolání pro řešení této otázky přípustné, není však důvodné.

Podle § 506 o. z. součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Podle § 3054 o. z. stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba.

Zákon č. [89/2012](#) Sb. občanský zákoník, opětovně do českého právního prostředí zavedl zásadu superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě) i ve vztahu ke stavbám; tato se projevuje zejména v § 506 a § 1083 a násl. o. z. Zákonná úprava vychází z toho, že se superficiální zásada s ohledem na ochranu nabytých práv v plné míře uplatní jen u nově zřizovaných staveb (viz také důvodovou zprávu k § 3015 až 3027 a k § 3054 až 3061 o. z. dostupnou na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>), a proto Nejvyšší soud dovodil, že samotné ustanovení § 506 o. z. nemůže ničeho změnit na existenci staveb, které vznikly před 1. 1. 2014, jakožto samostatných věcí v občanskoprávním smyslu [srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 892/2016 (dostupné na www.nsoud.cz)]. Zákonodárce v rámci přechodných ustanovení v § 3054 a násl. o. z. upravil zvláštní pravidla, která mají sjednotit vlastnický režim stavby coby samostatné věci v právním slova smyslu vzniklé před 1. 1. 2014, a pozemku, na němž tato stavba stojí. Je-li vlastnický režim stavby a vlastnický režim pozemku pod touto stavbou totožný, pak se stavba ve shodě s § 3054 o. z. stala dnem 1. 1. 2014 součástí pozemku. Ustanovení § 3054 o. z. tak dopadá na případy, kde se stavba ve vlastnictví určitého subjektu (subjektů) celá nachází na pozemku téhož vlastníka (vlastníků). Tímto způsobem chápe úpravu obsaženou v § 3054 také judikatura Nejvyššího soudu [k tomu srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5189/2014 (dostupné na www.nsoud.cz)]; proti uvedenému rozhodnutí byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 10. 11. 2015, sp. zn. II. ÚS 2644/2015 (dostupným na http://nalus.usoud.cz); dále srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 599/2015 (dostupné na www.nsoud.cz)]. Ani závěry odborné literatury nenaznačují, že by měla úprava § 3054 o. z. dopadat na případy, kdy se stavba nachází na vícero pozemcích, přičemž vlastníkem alespoň jednoho z nich je vlastník stavby (k tomu srovnej např. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 1231 -

1232 nebo Švestka, J. – Dvořák, J. – Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 1392). Takové pojetí pak také zjevně vyplývá z důvodové zprávy k § 3054 až 3061 o. z. (dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>).

Závěr o dopadu § 3054 na případy, kdy se celá stavba nachází na pozemku ve vlastnictví vlastníka stavby, ostatně odpovídá i obecnému pojetí konstrukce přechodných ustanovení § 3054 o. z. a násl., kdy zákonná úprava na prvním místě při regulaci režimu podléhajícímu superficiální zásadě vymezuje nejčastější situace, kdy se celá stavba nachází na pozemku téhož vlastníka. Ustanovení § 3056 – § 3059 pak upravují situace, kdy se výchozí pravidlo obsažené v § 3054 o. z. nemůže uplatnit právě proto, že ke dni účinnosti o. z. se celá stavba nenachází na pozemku vlastníka stavby. Režim § 3055 – § 3058 dopadá na případy, kdy se stavba nachází celá na jednom pozemku, ale pro nesplnění podmínek § 3054 o. z. nedošlo k právnímu sjednocení režimu pozemku a stavby již ke dni účinnosti o. z., a teprve ustanovení § 3059 o. z. řeší právní režim staveb, které jsou zřízeny na několika pozemcích, tj. staveb, u nichž se právě z tohoto důvodu nemohou uplatnit předchozí zákonná ustanovení (§ 3054 – § 3058).

Z uvedeného vyplývá, že je-li vlastnický režim stavby a vlastnický režim pozemku pod touto stavbou odlišný, pak se ve shodě s § 3055 odst. 1 o. z. dnem 1. 1. 2014 stavba součástí pozemku nestala. Dojde-li ke sjednocení vlastnického režimu později, tak se stavba stane ve shodě s § 3058 odst. 1 o. z. součástí pozemku k okamžiku sjednocení vlastnického režimu.

Občanský zákoník v § 3059 upravuje zvláštní postup pro případ, že je stavba zřízena na více pozemcích, a potud je třeba úpravu obsaženou v § 3059 o. z. považovat za doplnění úpravy § 3054 – § 3058.

Podle § 3059 o. z. je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.

Uvedené ustanovení doplňuje přechodná ustanovení § 3054 – § 3058 o. z. tak, že umožňuje, aby se superficiální zásada uplatnila i ve vztahu k pozemku, na němž leží alespoň převážná část stavby; stavba se tak stane součástí toho pozemku, na němž převážně leží, ke zbylým pozemkům zákonodárce připouští uplatnění institutu přestavku. Ačkoliv znění § 3059 o. z. odkazem na § 3056 až 3058 o. z. naznačuje, že se zmíněné pravidlo uplatní toliko v situaci, kdy stavba coby samostatná věc v právním smyslu byla zřízena na více pozemcích, přičemž až po nabytí účinnosti občanského zákoníku by se sjednotil vlastnický režim ke stavbě a k pozemku, na němž převážná část této stavby leží, je třeba argumentem a fortiori dospět k závěru, že se stejné pravidlo uplatní i v situaci, kdy taková stavba již před 1. 1. 2014 byla zřízena na více pozemcích v situaci, kdy vlastník stavby byl zároveň vlastníkem pozemku, na němž se stavba nacházela alespoň svou převážnou částí, přičemž i zde ke zbylým částem pozemků, na které přesahovala, se může uplatnit režim přestavku při splnění zákonných předpokladů. V opačném případě by totiž bez opodstatněného důvodu byly z aplikace § 3059 o. z. vyloučeny právě ty případy, kdy již ke dni účinnosti o. z. se zřízená stavba nacházela mimo jiné na pozemku vlastníka stavby; v těchto případech by se § 3059 o. z. pak již nikdy nemohl uplatnit.

Výše bylo zdůrazněno, že § 506 o. z. upravuje právní poměry vznikající až po 1. 1. 2014, nemá však vliv na právní poměry založené před 1. 1. 2014. Obdobně to platí i pro ustanovení § 1087 o. z. upravující přestavek, který se s ohledem na ochranu nabytých práv uplatní teprve až u staveb zřízených po 1. 1. 2014. Zákonodárce nicméně ustanovením § 3059 větou druhou o. z. obecně připustil použití režimu přestavku i na stavby zřízené alespoň z části na cizím pozemku před nabytím účinnosti občanského zákoníku (k tomu srovnej důvodovou zprávu k § 3054 až 3061 o. z., dostupnou na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>). Ustanovení § 3059 věty druhé o. z. naopak nelze vykládat tak,

že by stanovilo zvláštní podmínky pro uplatnění institutu přestavku nad rámec § 1087 o. z. Smyslem právní úpravy § 3059 o. z. není zavedení pravidla, aby v případě, kdy je stavba zřízena na některém z pozemků z převážné části, by se ve zbylém rozsahu u dalšího pozemku (pozemků) bez dalšího aplikovalo ustanovení o přestavku. Bylo by totiž v rozporu se zásadami, na nichž je občanský zákoník založen, aby se mohl stát vlastník stavby vlastníkem cizího pozemku za situace, kdy by si byl vědom toho, že svou stavbu zřídil – byť jen částečně – na cizím pozemku; občanský zákoník totiž chrání dobrou víru a nikoliv jednání nepoctivé (srovnej např. § 6 o. z.). I pro případy předvídané v § 3059 věty druhé o. z. platí, že se pro použití přestavku vyžaduje naplnění podmínek obsažených v § 1087 o. z. Jinými slovy řečeno, úmysl zákonodárce je třeba vykládat tak, že se prostřednictvím § 3059 věty druhé o. z. rozšiřuje toliko aplikace ustanovení o přestavku i na stavby zřízené před 1. 1. 2014 alespoň zčásti na cizím pozemku, ale nemodifikují se jím podmínky pro uplatnění přestavku (tj. pro posouzení situace jako přestavku) obsažené v § 1087 o. z. (k tomu srovnej Melzer, F. – Tégl, P. a kolektiv. Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654. Praha: Leges, 2014, str. 1170, marg. č. 124).

Institut přestavku podle § 1087 o. z. systematicky spadá do úpravy režimu staveb zřízených na cizím pozemku bez existence oprávnění na cizím pozemku stavět (§ 1084 a násl. o. z.). Právní úprava staveb zřízených na cizím pozemku přitom s ohledem na různé skutečnosti, zejména s ohledem na dobrou víru stavebníka, stanoví různé právní následky takové činnosti. Základním předpokladem pro aplikaci ustanovením o přestavku je skutečnost, že je stavba zřizována na cizím pozemku v dobré víře, že stavebník stavbu zřizuje na svém vlastním pozemku, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Tento předpoklad není naplněn tehdy, jestliže je stavba zřizována na cizím pozemku, ačkoliv stavebník v dobré víře není, a ani tehdy, má-li stavebník ke zřízení stavby na cizím pozemku platný právní titul; o dobré víře ve vztahu k tomu, že stavebník staví na vlastním pozemku, nelze v tomto případě uvažovat právě pro existenci takového právního titulu.

Z toho lze argumentem a contrario dovodit, že byla-li stavba zřízena zčásti na cizím pozemku na základě platného existujícího oprávnění (např. nájmu, věcného břemene apod.), nelze uvedená ustanovení (§ 3059 ve spojení s § 1087 o. z.) aplikovat, byť by později oprávnění k umístění stavby zaniklo, neboť v době zřízení stavby se nejednalo o stavbu zřizovanou na cizím pozemku v dobré víře, že stavebník zřizuje stavbu na svém vlastním pozemku. To platí i pro situace, kdy stavba byla zcela zřízena na pozemku stavebníka, přičemž později se stavba z nejrůznějších důvodů stala zčásti stavbou na cizím pozemku; ani v těchto případech totiž není stavba zřizována na cizím pozemku. Uvedené závěry pak plně platí i pro stavby zřízené před 1. 1. 2014.

V posuzovaném případě soudy obou stupňů dospěly k závěru, že část stavby ve vlastnictví žalobkyň byla postavena nad sporným pozemkem jejich právním předchůdcem v období, kdy právní předchůdce byl vlastníkem pozemku pod celou stavbou, z čehož dovodily, že se jednalo o oprávněnou stavbu. Za dané situace je podle dovolacího soudu zcela správným závěr odvolacího soudu, že se žalobkyně nestaly na základě § 3059 o. z. spoluvlastnicemi sporného pozemku. To v poměrech předmětné věci platí tím spíše, že ke dni nabytí účinnosti o. z. podle skutkových zjištění soudů žalobkyně bez pochybností věděly o tom, že část jejich stavby se nachází nad pozemkem ve vlastnictví žalovaných.

Jelikož skutečnost, že byla část stavby žalobkyň zřízena nad sporným pozemkem na základě tehdy existujícího oprávnění spočívajícího ve vlastnickém právu a nešlo o stavbu na cizím pozemku, sama o sobě vede k vyloučení aplikace institutu přestavku, nezabýval se dovolací soud pro nadbytečnost ostatními vymezenými otázkami přípustnosti dovolání.

S ohledem na výše uvedené je tedy zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů věcně správné, byť se dovolací soud s právními závěry odvolacího soudu ztotožnil

pouze zčásti. Nejvyšší soud proto dovolání žalobkyň podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)