9. 7. 2004

ID: 27066

Stavba na cizím pozemku

Zřídí-li stavebník 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 dočasně umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může podle § 126 odst. 1 ObčZ domáhat odstranění stavby. Vlastníkovi stavby, jehož obligační právo mít na pozemku umístěnou stavbu v důsledku časového omezení tohoto práva zaniklo, nenáleží námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Tyto zásady se uplatní i v případě, že právo, jehož obsahem je dočasné umístění stavby na pozemku, zanikne jinak.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2261/2001, ze dne 19.5.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. F., zastoupené advokátem, proti žalované M. Š., zastoupené advokátkou, o odstranění garáže, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 23 C 149/97, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. srpna 2001, č. j. 35 Co 212/2001, 35 Co 216/2001-131, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala odstranění garáže, kterou žalovaná postavila na jejím pozemku se souhlasem právní předchůdkyně žalobkyně. Tvrdila, že žalovaná nemá právo mít na jejím pozemku stavbu, jde o stavbu dočasnou, žalovaná nehradila nájemné za užívání pozemku a garáž navíc brání vjezdu na pozemek žalobkyně.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 7. srpna 2001, č. j. 35 Co 212/2001, 35 Co 216/2001-131 potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 (dále jen „soud prvního stupně“) ze dne 14. prosince 2000, č. j. 23 C 149/97-113, kterým byla žalované uložena povinnost „odstranit na vlastní náklady garáž zapsanou na LV 1787 u Katastrálního úřadu P. v k. ú. K. patnáctou v řadě od domu č. p. 648, postavenou na pozemku parcelní číslo 195/2, zapsaného u Katastrálního úřadu P. na LV 662 pro k. ú. K., a to do čtyř měsíců od právní moci tohoto rozsudku“, a kterým bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení. Dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení. V řízení postupoval podle občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb.

Soudy vyšly ze zjištění, že pozemek na němž stojí garáž, je ve vlastnictví žalobkyně, jejíž právní předchůdkyně dala žalované ke stavbě garáže 8. 5. 1965 souhlas. Žalovaná garáž postavila na základě rozhodnutí odboru výstavby bývalého ONV v P. z 17. 11. 1965, vydaného k vybudování garáže jako stavby dočasné. Titulem pro stavbu garáže na předmětném pozemku byl toliko souhlas právní předchůdkyně žalobkyně s tím, že jde o stavbu dočasnou. Žalované nevzniklo právo užívání pozemku, které by odpovídalo věcnému břemeni. Nebylo prokázáno, že by žalovaná a právní předchůdkyně žalobkyně uzavřely nájemní smlouvu o užívání pozemku. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (dále jen „ObčZ“) ustanovení o právu stavby jako věcném právu neobsahoval, a pokud by přesto byla smlouva s tímto obsahem uzavřena, šlo by toliko o závazkový právní vztah, z něhož by byly zavázány toliko účastnice takového smluvního vztahu. Žalované bylo možno přisvědčit v tom, že stavěla se souhlasem vlastnice a že šlo o stavbu oprávněnou, nikoliv však trvalou. Vlastnice pozemku za tohoto stavu měla právo na ochranu vlastnického práva podle § 126 odst. 1 ObčZ ve formě požadavku na odstranění stavby; v této části odvolací soud odkázal na judikaturu Ústavního soudu a Nejvyššího soudu. Při posuzování kolize vlastnických práv k pozemku a ke garáži soudy s přihlédnutím k čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod dospěly k závěru, že plnila-li dočasná stavba - garáž více než 30 let svůj účel, lze spravedlivě požadovat, šlo-li pouze o stavbu dočasnou a její existence byla na újmu vlastnice pozemku, aby omezení práva užívání vlastního pozemku žalobkyně skončilo.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná dovolání; tvrdí, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a že vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v

provedeném dokazování. Soud prvního stupně rozhodl o odstranění garáže, když vyšel z právního názoru odvolacího soudu. Důvodem byla údajná dočasnost stavby. Ta byla ale odvozena od části výroku rozhodnutí stavebního úřadu o přípustnosti stavby. Z výroku tohoto rozhodnutí je totiž zřejmé, že „dočasnost“ a „odvolatelnost“ se vztahovala k rozhodnutí, nikoliv ke stavbě. Pokud by bylo rozhodnutí kdykoliv odvolatelné, musel by je odvolat orgán, který je vydal, nikoliv některý z účastníků řízení. Zákon č. 20/1955 Sb., o správním řízení, platný v době rozhodování o přípustnosti stavby garáže, neobsahoval žádnou zmínku o dočasnosti rozhodnutí ani o možnosti jeho odvolání – výrok musel být přesný a jednoznačný. Nebylo tedy možné do správního rozhodnutí uvádět údaj o dočasnosti rozhodnutí a již vůbec nebylo možno tím mít na mysli dočasnost stavby. Šlo tedy o výrok právně irelevantní. Rozhodnutí o přípustnosti stavby by bylo možno chápat jako dočasné v tom smyslu, že jeho trvání bylo omezeno dobou dvou let. Pokud v té době nebyla stavba zahájena, pozbylo rozhodnutí platnost (§ 31 odst. 4 vyhl. č. 144/1959 Ú. l.). Dočasná stavba byla definována v uvedené vyhlášce tak, že šlo o stavbu, mající plnit svůj účel kratší dobu, např. plechová garáž, výstavní pavilon, nepřenosný stánek, apod. Předmětná garáž tomu ale neodpovídala a šlo o stavbu trvalou. Uzavřel-li však soud, že garáž byla stavbou dočasnou, šlo toliko o domněnku. Ve smyslu § 24 odst. 2 vyhl. č. 144/1959 Ú. l. byl podkladem pro povolení stavby garáže souhlas vlastnice pozemku, který byl občanskoprávním titulem pro stavbu garáže. Tento souhlas nelze podřazovat pod režim smlouvy, lze jej považovat za právo stavby. Souhlas nebyl nijak časově omezen, ani v něm nebylo uvedeno, že by byl odvolatelný. Nic tedy nenasvědčuje tomu, že by šlo o stavbu dočasnou. Posouzení garáže jako stavby dočasné je proto nutno považovat za nesprávné právní posouzení věci. K problematice dočasných staveb povolovaných podle předchozí právní úpravy vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR stanovisko, ve kterém se konstatuje, že dříve povolené dočasné stavby, u nichž nebyla stanovena konkrétní doba trvání, nutno považovat za stavby trvalé. Ve vztahu ke kolizi zájmů účastnic řízení, posuzované odvolacím soudem s odkazem na čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, dovolatelka namítá, že rozsudek poskytuje ochranu toliko vlastnici pozemku, ačkoliv vlastnice garáže s dočasností stavby nebyla srozuměna a byla v dobré víře, že garáž je stavbou trvalou a oprávněnou. Nelze tedy na daný případ aplikovat § 126 ObčZ. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalobkyně nesouhlasí s názorem žalované, že „dočasnost“ se vztahuje na rozhodnutí o povolení stavby garáže, nikoliv na stavbu, a dovolání proto pokládá za nedůvodné. Odkazuje na názor odvolacího soudu, který se s takovouto argumentací vypořádal. Namítá, že dovolatelka nereagovala na základní problematiku, a to otázku práva k pozemku, na němž byla garáž postavena. Soud správně poukázal na to, že titulem jejího práva nebyl neomezený nájemní vztah, ani vztah založený vydržením, ale toliko souhlas majitelky pozemku. Doba trvání tohoto titulu pak byla odvislá od doby trvání souhlasu. Pokud byl souhlas odvolán, zanikl i právní důvod. Odvolací soud správně vyřešil i otázku kolize vlastnických práv. Proto navrhuje dovolání žalobkyně „odmítnout“.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17. zákona č. 30/2000 Sb., tedy podle občanského soudního řádu ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem – dále jen „OSŘ“), a po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. b) OSŘ, že jsou uplatněny dovolací důvody upravené v § 241 odst. 3 písm. c) a d) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Rozhodnutí odvolacího soudu vychází z judikatury dovolacího soudu, mimo jiné i z rozhodnutí publikovaného pod č. 72/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Podle § 123 ObčZ je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. 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).

Vlastník se žalobou podle § 126 odst. 1 ObčZ nemůže domáhat ochrany vlastnického práva proti tomu, kdo do jeho práva zasahuje na základě svého práva, které může být právem věcným (věcné břemeno, právo zástavní a zadržovací), právem obligačním (například právo nájemní) nebo může vyplývat ze zákona (například sousedská práva). V této souvislosti se hovoří o tzv. námitkách proti vlastnickým žalobám. Pokud však 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 (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku dočasně umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může podle § 126 odst. 1 ObčZ domáhat odstranění stavby. Vlastníkovi stavby, jehož obligační právo mít na pozemku umístěnou stavbu v důsledku časového omezení tohoto práva zaniklo, nenáleží námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Tyto zásady se uplatní i v případě, že právo, jehož obsahem je dočasné umístění stavby na pozemku, zanikne jinak.

V daném případě vyšel odvolací soud ze skutkového zjištění, že stavba garáže byla postavena se souhlasem vlastnice

pozemku, byť smlouva ohledně výstavby nebyla uzavřena. Toto zjištění dovolatelka nenapadá; proto dovolací soud vychází z toho, že šlo o výprosu, kterou bylo možno kdykoliv odvolat (ovšem ani v případě, že by šlo o ústní smlouvu, by se právní postavení žalované zásadně nezměnilo – viz § 582 ObčZ). Pokud tedy vlastnice pozemku souhlas odvolala, není nadále povinna trpět cizí stavbu na svém pozemku. Odvolací soud dospěl i k závěru, že vzhledem k okolnostem věci lze po žalované spravedlivě požadovat, aby stavbu odstranila; vyjádřil se tak nepřímo i k otázce, zda výkon práva žalobkyně není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ). Dovolací soud nesdílí názor, že by šlo o konflikt dvou rovnocenných vlastnických práv, a to práva vlastníka stavby a vlastníka pozemku. Takovýto přístup vychází z mechanického hodnocení věci a opomíjí skutečnost, že ten, kdo stavěl na cizím pozemku na základě obligačního práva, musel nutně počítat s tím, že toto právo není časově neomezené a vědomě na sebe vzal rizika z toho plynoucí; tím spíš to platí pro toho, kdo stavěl jen na základě ústního přivolení vlastníka pozemku. Neposkytnutí ochrany právu vlastníka pozemku, který pozemek přenechal jinému jen dočasně, příp. s možností výpovědi (ať již dohodnutou písemně nebo vyplývající ze zákona), by bylo (v podstatě časově neomezeným) omezením jeho práva, které by nesplňovalo podmínky, stanovené v čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Dovolání je založeno na polemice se závěrem odvolacího soudu, že stavba byla povolena jako dočasná. Odvolací soud však výslovně (a správně) uvedl, že „správní řízení není z hlediska posouzení občanskoprávního titulu ke zřízení stavby významné“; úvahy o tom, že šlo i z hlediska stavebněprávního o dočasnou stavbu, byly jen pomocnou argumentací. Pro posouzení otázky, zda stavebník má ke stavbě na cizím pozemku občanskoprávní důvod (titul), a pro obsah jeho práva mít na cizím pozemku stavbu, není obsah stavebního povolení rozhodující. To ostatně vyplývá z konstantní judikatury, podle které pro posouzení stavby jako neoprávněné není rozhodující, zda na stavbu bylo vydáno stavební povolení. I když jde o poněkud jiný případ, je z něj zjevné, že stavební povolení není pro posouzení občanskoprávních vztahů mezi účastníky rozhodující. I v případě, že by v dané věci stavba nebyla z hlediska stavebního práva stavbou dočasnou, na občanskoprávním vztahu mezi účastníky a na skutečnosti, že žalovaná nemá právo mít na pozemku žalobkyně stavbu, by se nic nezměnilo.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvody upravené v § 241 odst. 3 písm. c) a d) OSŘ tedy v posuzované věci nejsou dány. Vady řízení uvedené v § 241 odst. 3 písm. a) a b) OSŘ, k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly dovolatelkou tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. l OSŘ, věta před středníkem).

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

Další články:

- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Podjatost soudce
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)
- Poškozený (exkluzivně pro předplatitele)
- Průtahy v řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Platy soudců
- Péče o dítě
- Odejmutí věci soudci