

## 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 umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. 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.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 575/2002, ze dne 29.7.2003)

Nejvyšší soud české republiky rozhodl ve věci žalobců: A) J. Š. a B) Mgr. J. F. proti žalované N., s. r. o., zastoupené advokátem, o zřízení věcného břemene a 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 26. září 2001, č. j. 25 Co 233/2001-185 a 25 Co 234/2001-185, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. září 2001, č. j. 25 Co 233/2001-185 a 25 Co 234/2001-185, se ve výrocích o odstranění stavby a nákladech řízení zrušuje a věc se vrací tomuto soudu v tomto rozsahu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem z 26. 9. 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“) z 1. 11. 2000, č. j. 6 C 399/96-126, ve spojení s doplňujícím rozsudkem z 9. 4. 2001, č. j. 6 C 399/96-16, tak, že připustil zpětvzetí žaloby původní žalobkyně J. Š. (která 8. 5. 2002 zemřela a žalobci jsou, jak vyplývá ze spisu soudu prvního stupně sp. zn. D 316/2002, jejími právními nástupci) „na stanovení povinnosti žalované uzavřít s ní dohodu o zřízení věcného břemene spočívajícího v tom, že žalovaná je povinna strpět právo užívání části pozemku p. č. 17/1, zastavěných částí skladových prostor ve vlastnictví žalobkyně, a to ve prospěch vlastníka nemovitostí č. 13, že věcné břemeno se zřizuje za úhradu v jednorázové výši 20.000 Kč a že katastrální úřad vyznačí věcné břemeno spočívající v oprávnění užívání části pozemku p. č. 17/1 „a“ dle geometrického plánu č. j. 1519-54/93 z 1. 4. 1993 ve prospěch vlastníka domu č. 13“, rozsudek soudu prvního stupně v tomto rozsahu zrušil a řízení zastavil. Dále změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že zamítl žalobu, aby žalobkyně byla povinna 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.

Po opakování listinných důkazů vyšel odvolací soud ze zjištění, že žalobkyně je vlastníci domu čp. 13 s parc. č. 18 zastavěná plocha v k. ú. R., které jí byly vydány v restituci v roce 1990. 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 žalobkyni vydáno stavební povolení a v roce 1992 byla také kolaudována. Žalobkyně nemovitost čp. 13 i s budovou skladu pronajala J. S. k provozování prodeje elektro zboží. Jak vyplývá z protokolu o průběhu dražby z 22. 3. 1994 a osvědčení Okresní komise pro privatizaci v R. z 19. 4. 1994 vydražili pozemek parc. č. 17/1 s domem čp. 12 Okresního bytového podniku,

státního podniku v likvidaci, podle zákona č. [427/1990](#) Sb. a zákona č. [500/1990](#) Sb. Ing. M. V. a Mgr. H. V. Tyto nemovitosti nabyly žalovaná v témže roce do vlastnictví jako vklad vložený do této společnosti. Žaloba, kterou se žalovaná domáhala, aby žalobkyně vyklidila sklad a pozemek parc. č. 17/1, byla zamítnuta rozsudkem Krajského soudu v Praze ze 4. 2. 1997, č. j. 28 Co 29/97-47, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně z 24. 10. 1996, č. j. 6 C 362/96-24. Odvolací soud dospěl v uvedené věci k závěru, že žalovaná není vlastníkem stavby skladu, který zbudovala žalobkyně, že změna vlastníka pozemku parc. č. 17/1 je irelevantní pro posouzení vlastnictví této stavby a že nelze dovozovat změnu vlastnictví stavby skladu ve prospěch žalované v souvislosti s případnou neplatností dohody o dočasném užívání pozemku či skončení užívání tohoto pozemku. Odvolací soud také uvedl, že žalobou na vyklizení pozemku nelze se domáhat odstranění nemovitosti. Žalovaná 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 dohodu o dočasném užívání pozemku parc. č. 17/1 z 1. 4. 1992 nelze považovat za neplatnou proto, že by obcházela zákon č. [92/1991](#) Sb. (jak dovodil soud prvního stupně s poukazem na to, že sklad je stavbou trvalou), neboť pozemek byl privatizován podle zákona č. [427/1990](#) Sb. Dohoda o dočasném užívání pozemku byla tehdejším správcem státního majetku uzavřena k podnikatelskému účelu. Tím byl jasně vyjádřen souhlas pronajimatele se stavbou skladu, když stavba byla za účasti správce pozemku také kolaudována. Odvolací soud uvedl, že „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.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, a to do výroku, kterým odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že zamítl žalobu na odstranění předmětného skladu. Namítá, že skutkové zjištění odvolacího soudu, že pozemek parc. č. 17/1 byl vydražen podle zákona č. [427/1990](#) Sb. nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. K objasnění této skutečnosti si odvolací soud nevyžádal zprávu Ministerstva financí ČR. V tom zřejmě spatřuje vadu řízení, kterou jako dovolací důvod bez bližší specifikace uplatnila. Žalovaná však v průběhu řízení takový důkaz nenavrhovala a pokud odvolací soud skutkové zjištění z jinak provedených důkazů učinil, lze je napadat jen dovolacím důvodem podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ. Ten žalovaná také uplatňuje, když uvádí, že odvolací soud učinil zjištění, že pozemek byl vydražen podle zákona č. [427/1990](#) Sb. jen z protokolu o provedení dražby z 22. 3. 1994. Přehlédl však, že tiskopis tohoto protokolu je sice v záhlaví nadepsán jako protokol o dražbě provedené podle zákona č. [427/1990](#) Sb., ale že nad slovem provedené je strojem připsáno slovo přiměřeně. Přitom pokud by šlo o dražbu provedenou podle zákona č. [92/1991](#) Sb., byla by dohoda o dočasném užívání neplatným právním úkonem ve smyslu 39 ObčZ, neboť by byla uzavřena v rozporu s § 45 odst. 3 tohoto zákona, který připouštěl uzavření nájemních smluv jen na dobu určitou do provedení privatizace. I kdyby byl majetek bývalého Okresního bytového podniku v R., státního podniku, privatizován řádně podle zákona č. [427/1990](#) Sb., pak se na jeho hospodaření v době uzavření dohody z 1. 4. 1992 vztahovala vyhláška č. [119/1988](#) Sb., o správě národního majetku, a uvedená dohoda je pro rozpor s § 9 a § 10 této vyhlášky neplatným právním úkonem podle § 39 ObčZ. Dopad těchto ustanovení na jednání státního podniku však odvolací soud vůbec nevzal v úvahu. Žalovaná dále dovozuje, že právo stavby, které je právem věcným, nemohlo být dohodou o užívání pozemku platně založeno. I kdyby však žalovaná akceptovala názor odvolacího soudu, že dohoda o dočasném užívání pozemku z 1. 4. 1992 byla platným právním úkonem, pak šlo o vztah závazkový, se všemi důsledky z toho plynoucími, včetně jeho zániku. Pak ovšem odvolací soud měl přihlídnout k tomu, že v bodě IV dohody sjednali její účastníci možnost zrušení práva užívání pozemku výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou a že právo žalobkyně užívat pozemek zaniklo výpovědí žalované z 29. 4. 1997. Minimálně od uplynutí výpovědní lhůty nesvědčilo tedy žalobkyni žádné právo užívat předmětný pozemek žalované. Žalovaná navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl v napadené části zrušen a věc vrácena v tomto

rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně J. Š. se k dovolání vyjádřila tak, že v první řadě namítla, že dovolání bylo podáno opožděně. Podání žalované z 19. 12. 2001 totiž neobsahovalo náležitosti dovolání a podání z 28. 2. 2001, kterým bylo dovolání doplněno, bylo podáno po uplynutí dovolací lhůty, když žalovaná nedoplnila dovolání ani v 15-ti denní lhůtě, kterou si původně sama stanovila. Pro případ věcného přezkumu rozsudku žalobkyně uvedla, že otázka platnosti dohody o dočasném užívání pozemku z 1. 4. 1992 byla jako předběžná řešena ve věci sp. zn. 6 C 362/96 soudu prvního stupně a žalovaná se podáním další žaloby tak domáhá prolomení zásady věci rozsouzené. Jestliže uvedená dohoda byla shledána platnou, pak žalobkyně měla souhlas vlastníka pozemku ke stavbě skladu, jak to vyžaduje i stavební řízení. Ve věci sp. zn. 6 C 362/96 byl také slyšen právník Dr. P., který dohodu 1. 4. 1992 sepisoval, v době podání svědecké výpovědi byl právníkem Ministerstva pro privatizaci a uvedl, že postup Okresního bytového podniku v R. byl v pořádku. K námitce žalované, týkající se neplatnosti dohody z 1. 4. 1992, žalobkyně upozorňuje, že majetek Okresního bytového podniku v R. měl být původně převeden na město, které dalo ke stavbě souhlas. Žalobkyně považuje za správný závěr odvolacího soudu, že uvedená dohoda založila právo stavby. Právo žalobkyně užívat pozemek žalované ke stavbě nemohlo zaniknout ani výpovědí, neboť šlo ze strany žalované jen o úkon „na oko“. Žalovaná totiž nadále přijímá od žalobkyně nájemné. Žalobkyně navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto, případně zamítnuto.

Žalobkyně J. Š. v průběhu dovolacího řízení dne 8. května 2002 zemřela. Jejími dědici, kteří dědictví neodmítli, jsou jak vyplývá ze spisu soudu prvního stupně pozůstalý manžel J. Š. a dcera Mgr. J. F. Ta sice podle dohody o vypořádání dědictví nabyla dům čp. 13 s pozemkem parc. č. 18, ale skladu, který se má nacházet na parc. č. 17/1 se dohoda netýkala, a proto dovolací soud jednal v této věci s oběma dědici jako jejími právními nástupci.

Nejvyšší soud podle bodu 17, hlavy 10, části 12 zákona č. [30/2000](#) Sb. projednal a rozhodl o odvolání podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“).

Nejvyšší soud zjistil, že dovolání je přípustné, bylo podáno řádně zastoupenou účastnicí řízení a také včas. Rozsudek odvolacího soudu nabyl právní moci dne 21. 11. 2001. Žalovaná v podání doručeném soudu prvního stupně osobně 18. 12. 2001 uvedla, že proti rozsudku odvolacího soudu podává dovolání. Šlo tedy o neúplné dovolání, postrádající náležitosti uvedené v § 241 odst. 2 věta první OSŘ, neboť žalovaná neuvedla, kterou část rozsudku odvolacího soudu napadá, z jakého důvodu a co navrhuje. Proto byla soudem prvního stupně podle § 43 odst. 2 OSŘ usnesením z 20. 2. 2002, č. j. 6 C 399/96-13, vyzvána k jeho doplnění ve lhůtě 7 dnů ode dne jeho doručení, tj. od 21. 2. 2002. Žalovaná podáním doručeným osobně soudu prvního stupně 28. 2. 2002 dovolání doplnila tak, že již potřebné náležitosti obsahovalo. Z tohoto vyplývá, že pokud bylo dovolání podáno 18. 12. 2001, šlo o dovolání podané včas v jednoměsíční dovolací lhůtě stanovené v § 240 odst. 1 OSŘ, případně ve lhůtě dvouměsíční, ke které by v dané věci dovolací soud přihlížel, když tak byla tato lhůta vymezena odvolacím soudem v poučení proti jeho rozsudku (k tomu srovnej náleží Ústavního soudu ČR z 22. 6. 1999, sp. zn. II ÚS 217/98, publikovaný pod č. 95/Svazek 14 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2001, sp. zn. 28 Cdo 1543/2001, publikované pod C 744/svazek 10 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck (dále „Soubor“) a usnesení Nejvyššího soudu z 17. 12. 2002, č. j. 35 Odo 317/2001).

Dále dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle dovolacích námitek žalované.

Předpokladem opodstatněnosti dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ je zjištění, že hodnocení skutkového stavu odvolacím soudem, jež bylo podkladem pro rozhodnutí tohoto soudu, je vadné. Musí tedy jít o skutkové zjištění, na jehož základě odvolací soud posoudil věc po stránce

právní a které oporu v provedeném dokazování nemá, neboť výsledky dokazování takové skutkové zjištění neumožňují. Skutkovým zjištěním se přitom rozumí souhrn skutečností, kterými má odvolací soud skutkový stav za prokázaný. Jde o výsledek hodnocení provedených důkazů podle hledisek uvedených v § 132 OSŘ o volném hodnocení důkazů. Pod pojmem provedené dokazování nutno zahrnout dokazování soudy obou stupňů a je třeba zahrnout i další poznatky, které vyšly během řízení najevo, neboť řízení před soudem prvního stupně i před odvolacím soudem tvoří jeden celek (řízení nalézací).

Skutkové zjištění odvolacího soudu nemá oporu v provedeném dokazování, jestliže odvolací soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nevyplývaly nebo jinak nevyšly v řízení najevo, nebo soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány, nebo v hodnocení důkazů je logický rozpor, nebo konečně jestliže výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z postupu předepsaným soudem v § 133 až § 135 OSŘ. Nelze-li však soudu vytýkat žádnou z těchto vad při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost - jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů - lze usuzovat jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl, pak není možné zpochybňovat ani jeho názory. Znamená to, že hodnocení důkazů a tedy ani jeho výsledek (skutkové zjištění) z jiných než výše uvedených hledisek nelze napadat.

Skutkové zjištění, že pozemek parc. č. 17/1 (spolu s domem čp. 13) v k. ú. R. byl vydražen podle zákona č. [427/1990](#) Sb., neučinil odvolací soud jen z protokolu o provedení dražby těchto nemovitostí z 22. 3. 1994, jak uvádí žalovaná v dovolání, ale také z potvrzení Okresní komise pro privatizaci v R. z 19. 4. 1994. Pochyby, které by mohly vzniknout připsáním slova přiměřeně v záhlaví tohoto protokolu, odstranilo toto potvrzení, kterým odvolací soud rovněž provedl důkaz, a v němž je výslovně uvedeno, že tyto nemovitosti byly vydraženy podle zákona č. [427/1990](#) Sb. Skutkové zjištění odvolacího soudu, že předmětný pozemek byl vydražen právě podle zákona č. [427/1990](#) Sb. má proto v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

I kdyby však mělo dojít k privatizaci předmětného pozemku podle zákona č. [91/1992](#) Sb., pak neplatnost dohody o užívání pozemku z 1. 4. 1992, která byla sice označena jako dohoda o užívání dočasném, ale byla podle bodu IV uzavřena na dobu neurčitou, podle § 39 ObčZ pro rozpor s § 45 odst. 3 zákona č. [92/1991](#) Sb. ve znění novely provedené zákonem č. [92/1992](#) Sb., tj. ve znění účinném ke dni uzavření dohody, nepřipadá v úvahu. V tomto ustanovení bylo uvedeno, že podniky mohou uzavírat nájemní smlouvy a jiné smlouvy o užívání majetku uvedeného v § 1 jinými osobami jen na dobu do dne přechodu tohoto majetku na příslušný fond. Pokud by uvedené smlouvy byly pod dni 28. února 1992 uzavřeny na dobu delší, zaniká právo užívat majetek dnem jeho přechodu na příslušný fond. To znamená, že s případným uzavřením smlouvy na dobu delší, tj. přesahující uvedené datum, tedy i smlouvy bez časového omezení (v čl. IV předmětné smlouvy je přes její označení uvedeno, že se uzavírá na dobu neurčitou), zákon nespojoval neplatnost smlouvy, ale stanovil zánik práva takovou smlouvou nabytého (k tomu srovnej stanovisko Ústavu státu a práva AV ČR k výkladu účinnosti novel zákona č. [92/1991](#) Sb. na nájemní smlouvy uzavřené před jejich účinnosti, publikované v časopise Právník č. [8/1993](#) Sb.).

Neobstojí také námitka žalované, že je nesprávný závěr odvolacího soudu o platnosti dohody o dočasném užívání pozemku z 1. 4. 1992 uzavřené státním podnikem v rámci jeho podnikatelské činnosti, neboť šlo o dohodu uzavřenou v rozporu s § 9 vyhlášky č. [119/1988](#) Sb., o správě národního majetku (dále jen vyhláška). Na hospodaření státního podniku s národním majetkem se totiž podle § 30 vyhlášky vztahovala jen ustanovení § 31 až 35 vyhlášky.

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 věčné, 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 žalobkyni 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.

Z uvedeného vyplývá, že právní posouzení věci odvolacím soudem není správné. Z tohoto důvodu dovolací soud, když nezjistil, že by řízení došlo k vadám podle § 237 odst. 1 OSŘ nebo jiným vadám, které měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, rozsudek odvolacího soudu v napadené části zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1 a 2 ObčZ). 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.

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

## Další články:

- [Práva dětí](#)
- [Náklady řízení](#)
- [Odmítnutí dovolání](#)
- [Bezplatná obhajoba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Omezení vlastnického práva veřejným prostranstvím a bezdůvodné obohacení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Opomenuté vyjádření účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Služební poměr](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určitost sankcionované povinnosti](#)
- [Pohledávka](#)
- [Náhrada škody](#)