

Stavba na cizím pozemku bez vědomí a vůle vlastníka

Stavěl-li někdo ze svých hmot na cizím pozemku bez vědomí a vůle vlastníka, ve smyslu § 418 o.o.z. z roku 1811 případně stavba vlastníkovi pozemku. Poctivý stavebník může žádat, aby se mu nahradil náklad nutný a užitečný. K tomu, kdo stavěl nepoctivě, je třeba přistupovat jako k jednateli bez příkazu. Pokud vlastník pozemku věděl, že se staví a tomu, kdo staví poctivě, tuto stavbu ihned nezakázal, může žádat jen obecnou hodnotu za pozemek.

Stavěl-li někdo ze svých hmot na cizím pozemku bez vědomí a vůle vlastníka, ve smyslu § 418 o.o.z. z roku 1811 případně stavba vlastníkovi pozemku. Poctivý stavebník může žádat, aby se mu nahradil náklad nutný a užitečný. K tomu, kdo stavěl nepoctivě, je třeba přistupovat jako k jednateli bez příkazu. Pokud vlastník pozemku věděl, že se staví a tomu, kdo staví poctivě, tuto stavbu ihned nezakázal, může žádat jen obecnou hodnotu za pozemek.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 352/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Pelhřimově pod sp. zn. 7 C 533/94, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25. září 1998, čj. 15 Co 17/98-152, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací shora označeným rozsudkem změnil rozsudek Okresního soudu v Pelhřimově ze dne 7. listopadu 1997, čj. 7 C 533/94-136 (dále jen "soud prvního stupně") v napadené části tak, že zamítl žalobu, aby bylo určeno, že "žalobci jsou každý jednou polovinou spoluvlastníky stavby rybníka, nacházející se na části parcely č. kat. 290, a to části označené novým parcelním číslem 290/2 o výměře 108 m² v geometrickém plánu z 15. 2. 1992, č. zak. 66-12-93, části parcel č. kat. 289, a to části označené písmenem B o výměře 37 m² a části označené písmenem C o výměře 81 m², obě vedené pod č. parc. 289/4 o výměře 118 m² podle geometrického plánu ze dne 4. 11. 1992, číslo zak. 62-29-92, a na parc. č. 291/1 vodní plocha o výměře 1568 m², všech zapsaných na LV č. 156 pro obec a k. ú. S. u Katastrálního úřadu v P.." Dále odvolací soud rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvoláním nebyl dotčen výrok rozsudku soudu prvního stupně, kterým bylo zamítnuta žaloba na určení, že žalobci jsou každý jednou polovinou spoluvlastníky předmětných pozemků vymezených uvedenými geometrickými plány, na kterých se nachází stavba rybníka.

Odvolací soud převzal zjištění soudu prvního stupně, že žalobci postupní smlouvou, uzavřenou 6. 2. 1941 s rodiči žalovaného J. a A. Z. kromě jiného nabyli vlastnictví k pozemkům parc. č. 317, 318, 319 v kat. území S. Tyto nemovitosti přešly v roce 1953 na stát na základě rozsudku o propadnutí majetku žalobců a byly jim vydány v restitučním řízení rozhodnutím Okresního pozemkového úřadu v

P. z 20. 5. 1992, které nabylo právní moci 28. 6. 1992. Na těchto pozemcích otec žalobce J. Z., ale také zčásti na cizích pozemcích, to parcelách č. 289, 290 a 291 v témže kat. území (náležejících tehdy J. a A. R.), zbudoval v roce 1941 rybník. V katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci těchto posleďně jmenovaných pozemků vyznačeni žalovaní, a to žalovaná 1) v rozsahu 1/8, žalované 2) a 3) každá z 1/8 a žalovaný 4) v rozsahu 1/2. Při rozhodování o žalobě na určení vlastnictví žalobců k těmto částem pozemků soud prvního stupně dovedl, že J. Z., právní předchůdce žalobců, k nim nenabyl vlastnictví směnnou smlouvou uzavřenou s právními předchůdci žalovaných J. a A. R., neboť přípisem advokáta z roku 1940 byl J. Z. vyzýván k posečkání v jednání o uzavření směnné smlouvy také s manželou R., a ani poté uzavření takové smlouvy nebylo prokázáno. Žalobci nemohli nabýt vlastnictví k částem předmětných pozemků ani vydržením, neboť je nedrželi po celou vydržecí dobu. Pokud by vydržecí doba započala v roce 1941 - od vydání kolaudačního rozhodnutí rybníka, mohla uplynout vzhledem k § 566 zák. č. 141/1950 Sb. až 1. 1. 1961, držba částí pozemků žalobci však trvala jen do roku 1952. Soud prvního stupně však dále dospěl k závěru, že žalobci nabyli vlastnictví ke stavbě rybníka, nacházejících se také na částech předmětných pozemků, a to postupní smlouvou ze 6. 2. 1941. Šlo o stavbu, kterou zbudoval J. Z., otec žalobce, a žádný právní předpis nestanoví, že vlastníci pozemků, na nichž je stavba rybníka vybudována, nemohou být odlišní od vlastníků samotné stavby rybníka. Vlastnictví J. Z. ke stavbě rybníka nebylo zpochybňováno, veškeré dostupné doklady, týkající se stavby rybníka, byly vydány k jeho žádostem pro jeho osobu a je také uveden ve výměru o zřízení rybníka jako zřizovatel. Zároveň byl upozorněn na nutnost vypořádání majetkových vztahů týkajících se pozemků, na kterých bude stavba rybníka vybudována. O vlastnictví žalobců k rybníku na částech pozemků žalobců pak podle soudu prvního stupně svědčí i sama postupní smlouva, ve které je uvedeno, že rodiče žalobce si pro sebe vyhradili užívání rybníka, zřízeného na louce č. kat. 319, případně sousedních parcelách, a to za účelem chovu ryb. Naproti tomu odvolací soud uvedl, že není významné, zda rybník jako stavba je věcí v právním smyslu. Dovedl totiž, že i kdyby rybník takovou stavbou byl, stal by se vzhledem k tomu, že byl zbudován v roce 1941, tj. za účinnosti o. z. o. z roku 1811, kdy platila zásada, že stavby jsou součástí pozemku, vlastnictvím právních předchůdců žalovaných jako vlastníků pozemků, na kterých stavba vznikla. Z této zásady připouštěl uvedený zákoník výjimky, ale pouze za podmínek, na které poukazovali žalovaní (šlo o odkaz na § 418). Právní předchůdci žalobců však stavěli zcela vědomě na cizím pozemku. Odvolací soud také dodal, že uzavření smlouvy o právu stavby J. Z. k části pozemků právních předchůdců žalovaných - manželů R. podle zák. č. 86/1912 ř. z. nebylo prokázáno ani tvrzeno. K vydržení vlastnického práva ke stavbě rybníka žalobci by nemohlo dojít ze stejných důvodů, pro které nemohli vydržet podle soudu prvního stupně vlastnictví k částem pozemků žalovaných.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Vytýkají odvolacímu soudu, že beze zbytku přejal tvrzení žalovaných, uplatněná až v odvolacím řízení, proti kterým se nemohli účinně bránit. Zatímco soud prvního stupně se zabýval otázkou právního zájmu na určení vlastnického práva ke stavbě, odvolací soud řešil otázku, zda stavba rybníka je součástí pozemků žalovaných a zda bylo zřízeno právo stavby. K tvrzením žalovaných neprovedl odvolací soud žádné dokazování. Ze žádného právního předpisu nevyplývala povinnost stavebníka uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby na cizím pozemku, a právo stavby neznamenalo změnu ve vlastnictví pozemku, na němž měla být stavba zřízena. Kromě toho podle § 2 zák. č. 86 z 26. 4. 1912 ř. z. mohlo být toto právo zřízeno jen k pozemkům ve vlastnictví státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu. Proto aplikace uvedeného předpisu nepřipadala v dané věci v úvahu. K závěru odvolacího soudu, že rybník by se jako stavba stal součástí pozemků žalovaných, žalovaní namítají, že odvolací soud pouze obecně, bez citace konkrétního ustanovení, odkazuje na o. z. o. z roku 1811. Přitom pominul § 418 tohoto zákoníku, z něhož vyplývá, že k tomu, aby se právní předchůdci mohli stát vlastníky stavby rybníka na jejich pozemcích, muselo by jít o stavu "nepoctivou", realizovanou bez vědomí a vůle vlastníka pozemků. V dané věci bylo však prokázáno, že stavba rybníka byla zřízena v souladu s tehdy platnými předpisy a vlastníci stavby se proto stal ze zákona vlastníkem pozemků. Žalobci navrhli, aby rozsudek

odvolacího soudu byl zrušen a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Podle bodu 17. Hlavy první části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení) zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 25. září 1998, Nejvyšší soud jako soud dovolací dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Žalovaní se k dovolání nevyjádřili.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že přípustné dovolání (§ 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.) bylo podáno včas účastníky řízení řádně zastoupenými (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Jde-li o dovolání přípustné, dovolací soud z úřední povinnosti zkoumá, zda v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 o. s. ř. nebo jiným vadám, které mohly mít vliv na správnost rozsudku odvolacího soudu (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b) o. s. ř. K přezkumu podle dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. je oprávněn jen v rozsahu dovolacích námitek.

Žalobci v první řadě namítali, že odvolací soud jim neumožnil "účinně se bránit" proti právnímu posouzení věci, na kterém postavil svoje rozhodnutí, když soud prvního stupně se zabýval jen otázkou naléhavého právního zájmu na určení vlastnického práva ke stavbě rybníka na pozemcích žalovaných.

Soud prvního stupně však v odůvodnění svého rozsudku zmínil otázku naléhavého právního zájmu jen stručně a dále dovedl, že "také není zákonem stanoveno, že vlastníci pozemků, na nichž je vybudována stavba rybníka, nemohou být odlišnými od vlastníka samotné stavby rybníka", že rybník byl zbudován J. Z., který byl ve výměru o zřízení rybníka na parc. č. 319 upozorněn na vyřešení majetkoprávních vztahů k sousedním pozemkům a že o vlastnictví žalobců k němu svědčí i obsah postupní smlouvy, kterou také se žalobci v roce 1941 uzavřeli".

V odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně žalovaní nesouhlasili s tím, že žalobci mají naléhavý právní zájem na určení vlastnictví stavby rybníka na části jejich pozemků. Dále namítali, že stavba rybníka není věc v právním smyslu, a i kdyby se o takovou stavbu jednalo, pak by vzhledem k době, kdy byla zbudována, šlo o stavbu, která se podle o. o. z. z roku 1811 stala součástí pozemků právních předchůdců žalovaných, když výjimka uvedená v § 418 tohoto zákoníku, např. zřízení stavby na základě práva stavby, nebyla prokázána.

K odvolání žalovaných se žalobci při jednání odvolacího soudu dne 25. září 1998 vyjádřili tak, že je správný závěr odvolacího soudu o naléhavém právním zájmu na určení jejich spoluvlastnického

práva k rybníku a dále, že "z hlediska dnešních právních předpisů je lhotečné, na jakých pozemcích se stavba nachází, nepochybně stavba rybníka je stavbou jak z hlediska dnešních právních předpisů, tak i z hlediska předpisů platných v době jejího zřízení. Proto ani zpochybňování vlastnického práva navrhovatelů nabytého postupní smlouvou není namístě."

Jestliže odvolací soud poté změnil rozsudek soudu prvního stupně, vycházející ze skutečností, zjištěných soudem prvního stupně - tj. že stavba byla zřízena v roce 1941 J. Z., který ve výměru o zřízení stavby rybníka byl upozorněn na nutnost dořešení majetkoprávních pozemků s vlastníky sousedních pozemků a ještě v roce 1940 věděl, že s právními předchůdci žalovaných nebyla směnná smlouva ohledně části jejich pozemků, na kterých budoval rybník, uzavřena a existenci smlouvy o zřízení práva stavby žalobci k odvolací námitce žalovaných netvrdili, pak jeho postup není v první řadě nesprávným postupem, kterým by žalobcům byla odňata možnost jednat před soudem ve smyslu § 237 odst. 1 o. s. ř. Otázkou, zda je stavba rybníka věcí v právním smyslu nebo jde o součást pozemku se soud prvního stupně zabýval, k námitce žalovaných, která se tohoto závěru soudu prvního stupně týkala, se žalovaní vyjádřili, včetně otázky, podle kterého právního předpisu je třeba vznik stavby rybníka, a s tím související vlastnictví, posuzovat.

Nešlo ani o jinou vadu řízení, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř., neboť odvolacímu soudu umožňuje § 220 o. s. ř. změnit rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže rozhodl nesprávně, ačkoli správně zjistil skutkový stav.

Vzhledem k tomu, že v řízení nedošlo ani k dalším vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o. s. ř. ani k jiným vadám řízení ve smyslu § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř.), odvolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu z hlediska žalobci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., tedy v první řadě správnost aplikace § 418 o. o. z. z roku 1811. Odvolací soud sice výslovně toto ustanovení v odůvodnění necituje, ale odkazuje na námítky žalovaných k odvolání, které se právě tohoto ustanovení týkaly, a z obsahu rozsudku odvolacího soudu se podává, že podle tohoto ustanovení věc posuzoval.

Podle § 418 o. o. z. z roku 1811 stavěl-li kdo ze svých hmot na cizím pozemku bez vědomí a vůle vlastníka, případně stavba vlastníku pozemku. Poctivý stavebník může žádati, aby se nahradil náklad nutný a užitečný. K tomu, kdo stavěl nepoctivě, jest se zachovati jako k jednateli bez příkazu. Věděl-li vlastník pozemku, že se staví a tomu, kdo staví poctivě, tuto stavbu ihned nezakázal, může žádati jen obecnou hodnotu za pozemek.

Odvolací soud ze zjištění, že J. Z., otec žalobce, který také na pozemích právních předchůdců žalovaných rybník stavěl, byl požádán ještě v roce 1940 v souvislosti se stavbou rybníka svým advokátem, aby posečkal v jednání ohledně směnných smluv s právními předchůdci žalovaných ve vlastnictví, odvolací soud dovedl, že J. Z. tak stavěl vědomě na cizích pozemcích a nemohlo jít o výjimku, stanovenou v § 418 o. o. z. ze zásady, že stavba přirůstá vlastníku pozemku. K otázce poctivého stavebníka dospěl bývalý Nejvyšší soud v rozhodnutí z 19. 3. 1924 sp. zn. Rv I 1734/23 uveřejněném pod č. 3632 Sbírky Vážného k závěru, že "Bezelstnost stavebníka (§ 418) vztahuje se se na jeho vědomí o vlastnictví pozemku, nikoli na jeho mínění o souhlasu vlastníka se stavbou". V rozhodnutí z 10. 5. 1928, Rv I 1474/27, uveřejněném pod č. 8034 Sbírky Vážného, k nabytí vlastnictví podle § 418 obč. zák. tentýž soud sice uvedl i závěr opačný, a sice, že "Bezelstnost stavebníkova není vyloučena již tím, že věděl, že staví na cizím pozemku. Bezelstným stavebníkem jest i ten, kdo se

domníval, že smí stavěti na cizí půdě, právem předpokládaje vlastníkovu svolení ke stavbě". Dovolací soud se ztotožňuje s výkladem § 418 uvedeným v rozhodnutí č. 3632, když pro takový výklad je přesvědčivá argumentace v Komentáři k Československému občanskému zákoníku, vydaném Nakladatelstvím Linhart Praha 1935 na str.451 : Právní následky stavby s vědomím vlastníka pozemku prováděné (§ 418, věta 3). Zde nutno rozeznávat, zda jde o stavebníka poctivého či nepoctivého (nepoctivost by musel dokazovat vlastník pozemku). Při tom poctivost se týká vlastnictví k pozemku a tudíž poctivým jest stavebník, který jest poctivým držitelem pozemku, zejména ten, kdo se omylem domnívá, že staví na vlastním pozemku pro sebe (neboť takový omyl nesmí být vlastníkem pozemku využitkován). Naproti tomu, ví-li stavebník, že staví na pozemku cizím, ale domnívá-li se, že vlastník s tím souhlasí, nelze použít § 418, věty 3, neboť v takovém případě neuznáme na nabytí pozemku, nýbrž nanejvýše na nabytí nějakého užívacího práva k tomuto pozemku (vždyť předmětem dobré víry stavebníkovy nebylo vlastnictví, nýbrž jen nějaké užívací právo, a vždyť jde o ustanovení singulární, které tedy nesluší rozšiřovati".

Žalobci dále vytýkali odvolacímu soudu, že věc neměl posuzovat podle zák. č. 86 ř. z. z 26. 2. 1912. Odvolací soud ovšem uvedl, že žalobci netvrdili ani neprokázali, že stavba rybníka na části pozemků právních předchůdců žalovaných byla zřízena na základě práva stavby podle tohoto zákona. Existence takového práva by totiž vylučovala nabytí vlastnictví ke stavbě vlastníkem pozemku, na kterém byla zřízena. Ani v dovolání žalobci netvrdí opak, tedy že by snad takové právo J. Z. ke stavbě rybníka na částech předmětných pozemků nabyt. Námitka žalobců je proto bezpředmětná.

Z hlediska žalobci uplatněných dovolací důvodů je tedy rozsudek odvolacího soudu správný a dovolání bylo podle § 243b odst. 1 o. s. ř. zamítnuto.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)