8. 2. 2005

ID: 30514

Stavba na cizím pozemku podle ObčZ z roku 1950

V případě stavby na cizím pozemku se právní vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby řídil v závislosti na tom, zda stavebník měl ke stavbě potřebné občanskoprávní oprávnění (právo stavby) či nikoliv. Byla-li tato zákonná podmínka splněna, byla tím natrvalo založena rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku, na němž stavba stojí. Postavením trvalé stavby na cizím pozemku bez práva stavby však nemohlo vzniknout oddělené vlastnictví ke stavbě a pozemku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky 22 Cdo 469/2003, ze dne 27.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: A) V. S., B) V. M. a C) L. H., zastoupených advokátem, proti žalovanému L. Z., zastoupenému advokátem, o přikázání stavby do podílového spoluvlastnictví žalobců, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 12 C 409/2000, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. června 2002, č. j. 15 Co 194/2002-62, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. června 2002, č. j. 15 Co 194/2002-62, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 13. listopadu 2001, č. j. 12 C 409/2000-43, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 3 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobci se domáhali přikázání garáže, postavené na jejich pozemku žalovaným, do jejich vlastnictví s tím, že mu zaplatí její hodnotu a on jim naopak uhradí neoprávněné užívání pozemku včetně úroků z prodlení. Garáž žalovaný postavil v době platnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. (dále též jen „ObčZ z roku 1950“), nesvědčilo mu však právo stavby a postavil ji v rozporu se stavebním povolením. Obvodní soud pro Prahu 3 (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 13. listopadu 2001, č. j. 12 C 409/2000-43, zamítl žalobu, „že stavba garáže, postavená žalovaným na pozemku žalobců parc. čís. 3930/3 (zastavěná plocha) o výměře 24 m2, zapsaném u Katastrálního úřadu v P., na listu vlastnictví čís. 29, pro k. ú. V. se přikazuje za náhradu 120.550,- Kč do rovnodílného podílového spoluvlastnictví žalobců a žalobci jsou povinni zaplatit žalovanému částku 120.550,- Kč a žalovaný je povinen zaplatit žalobcům 36.000,- Kč, spolu s 10 % úroku z prodlení od 23. 10. 2000 do zaplacení“, a rozhodl nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalovaný postavil předmětnou garáž na pozemku žalobců, aniž by mu svědčilo právo stavby (§ 159 a násl. ObčZ z roku 1950). Šlo z občanskoprávního hlediska o stavbu neoprávněnou a při jejím vypořádání bylo třeba postupovat přiměřeně podle § 125 ObčZ z roku 1950. Žalovaný „zpracoval“ pozemek nacházející se ve vlastnictví právního předchůdce žalobců do stavby garáže, a zpracováním k němu nabyl vlastnictví. Žalobci již nejsou vlastníky pozemku, na kterém garáž stojí a nemají proto právo se domáhat ani přikázání stavby do svého spoluvlastnictví, ani úhrady za užívání pozemku.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 13. června 2002, č. j. 15 Co 194/2002-62, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. S právním názorem soudu prvního stupně se ztotožnil. K námitce žalobců konstatoval, že „nepřichází v úvahu odvolateli namítané a navrhované navrácení každému, co jeho jest ve smyslu § 127 středního občanského

zákoníku, a to pro velmi dlouhou dobu, po níž je předmětná garáž užívána“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalobci dovolání, ve kterém uplatňují dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“). Odvolacímu soudu vytýkají, že se s právním názorem soudu prvního stupně ztotožnil a navíc uvedl, že uplatnění § 127 ObčZ z roku 1950 nepřichází v úvahu „pro velmi dlouhou dobu, po níž je předmětná garáž užívána“. Dovolatelé považují za nemožné, aby byly chráněny zájmy žalovaného, který nejednal v dobré víře, proti vlastnickým zájmům žalobců, kteří protiprávní stav nenavodili a snažili se ho naopak několik let mimosoudně i soudně řešit. Ztotožňují se s názorem soudu, že ObčZ z roku 1950 neobsahoval úpravu vztahů vyplývajících z práva stavby. Tuto mezeru v zákoně soud ale obešel odkazem na § 125 cit. zákona, který reguluje úpravu nabytí cizí věci zpracováním; tato úvaha je ale nemístná, když ani důvodová zpráva k tomuto zákonu neuvádí, že by „výrobkem“ mohl být pozemek. Dikce jednotlivých ustanovení, v nichž se hovoří o „vzniku výrobku“, či „výrobku z cizí věci“, napovídá, že zákonodárce neměl na mysli nemovitou věc. Jinak by bylo nutno připustit, že pozemek mohl „vzniknout“, či že „garáž byla vyrobena z pozemku“, což by ovšem byly závěry zcela nesmyslné. S přihlédnutím k institutu analogie zákona nebylo na místě vycházet z ObčZ z roku 1950, ale ve smyslu § 853 zákona č. 40/1964 Sb, občanský zákoník, měl soud využít momentálně účinného občanského zákoníku, a to jeho ustanovení, upravující vztahy obsahem a účelem nejbližší. Jde o § 135c uvedeného zákona, kde je deklarována ochrana vlastníka pozemku. Nepoužití § 853 platného občanského zákoníku, tedy nevyužití zde zakotveného principu analogie, nutno pokládat za zásadní vadu, zatěžující rozhodnutí obou soudů. I přes nelogický odkaz na „zpracování věci“ bylo nicméně možno dát žalobcům za pravdu, neboť podle § 127 ObčZ z roku 1950 při „vědomém zpracování cizí věci může soud po uvážení všech okolností případu a s přihlédnutím k obecnému zájmu….uložit, aby se navrátilo každému, co jeho jest, i když tím výrobek bude porušen, nebo jej přiřkne tomu, jehož podíl je menší“. Tržní hodnota stavebního pozemku je navíc aktuálně vyšší, než cena garáže staré přes 40 let. Toto navrácení není časově omezeno a nelze je označit za nemožné pro uplynutí „velmi dlouhé doby“. Navrhují, aby dovolací soud zrušil rozsudek soudu prvního stupně i rozsudek soudu odvolacího a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalovaný namítá, že dovoláním napadený rozsudek nemá ve věci samé po právní stránce zásadní význam, je opřen o řadu judikátů a soudům nelze vytýkat, že by jejich rozhodnutí byla v rozporu s hmotným právem. Výskyt podobných případů je ostatně v současnosti nepatrný, takže ani v případě nedostatku konstantní judikatury nebyl dán zásadní význam řešení věci dovolacím soudem. Proto nejsou kritéria přípustnosti dovolání dána. Dodává, že zpracování pozemku stavbou v daném případě neodporovalo obecnému zájmu a došlo k němu s vědomím tehdejšího vlastníka pozemku na základě písemných aktů, z nichž vyplývala vůle převést vlastnické právo k pozemku na žalovaného. I kdyby byly splněny zákonné předpoklady k použití § 127 ObčZ z roku 1950, byl by případný nárok na „vrácení každému, co jeho jest“ mnohonásobně promlčen. Uzavírá, že z procesního hlediska pokládá dovolání za nepřípustné a z hlediska práva hmotného za zcela neopodstatněné.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a 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.

Napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam pro řešení otázky, zda v případě projednávání neoprávněné stavby, zřízené za účinnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., musí soud přihlédnout i k § 127 tohoto zákona.

Ve smyslu ustanovení platného § 854 ObčZ (stejně ustanovení § 498 ObčZ ve znění účinném od 1. 4. 1964) ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vzniklé před 1. 4. 1964, není-li v

přechodných ustanoveních občanského zákoníku uvedeno jinak; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. 4. 1964 se však posuzují podle dosavadních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětná garáž byla dokončena za účinnosti ObčZ z roku 1950, bylo třeba vztah vzniklý stavbou na cizím pozemku posuzovat podle tohoto zákona, a to nejen co do jeho vzniku, ale i co do nároků vyplývajících z postavení stavby na cizím pozemku (srov. rozhodnutí č. 65 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1972).

Problematikou neoprávněné stavby, zřízené na cizím pozemku v době platnosti ObčZ z roku 1950, se podrobně zbývá rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 26, ročník 2001. Zásadami vyslovenými v tomto rozhodnutí se však soudy v nalézacím řízení plně neřídily.

Podle ustanovení § 155 ObčZ z roku 1950 vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. K tomu však, aby za účinnosti ObčZ z roku 1950 byl stavebník oprávněn zřídit si vlastní trvalou stavbu na pozemku, který nevlastnil, bylo třeba splnit zákonem stanovené podmínky. Kromě případů trvalého užívání pozemku tzv. socialistickými právnickými osobami podle § 158 ObčZ z roku 1950 ke zřízení stavby na cizím pozemku bylo nezbytné mít právo stavby (§ 159 a násl. ObčZ z roku 1950). V dané věci je nesporné, že stavebník právo stavby neměl.

V případě stavby na cizím pozemku se právní vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby řídil v závislosti na tom, zda stavebník měl ke stavbě potřebné občanskoprávní oprávnění (právo stavby) či nikoliv. Byla-li tato zákonná podmínka splněna, byla tím natrvalo založena rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku, na němž stavba stojí. Postavením trvalé stavby na cizím pozemku bez práva stavby však nemohlo vzniknout oddělené vlastnictví ke stavbě a pozemku. Ustanovení § 155 ObčZ z roku 1950 sice stanoví, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku, avšak podmínky, za nichž se tak může stát, jsou obsaženy v ustanovení § 158 a § 159 uvedeného zákona. V daném případě z výsledků řízení jednoznačně vyplývá, že trvalá stavba byla na cizím pozemku postavena v době účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. bez zřízení práva stavby a nebyl tak splněn zákonný předpoklad ustanovení § 159. Protože na cizím pozemku byla zřízena trvalá stavba, aniž k tomu měl stavebník zákonem vyžadované oprávnění (tzv. občanskoprávní titul), jde z občanskoprávního hlediska o neoprávněnou stavbu, byť by stavebník měl stavební povolení či splňoval další náležitosti dle předpisů správního práva. Na řešení takto vzniklého vztahu mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, který neměl potřebné občanskoprávní oprávnění na cizím pozemku stavět, a na posouzení nároků z tzv. neoprávněné stavby vzniklých, bylo třeba v daném případě použít příslušná ustanovení zákona č. 141/1950 Sb. Protože tento zákon neobsahuje přímou úpravu vztahů vyplývajících z tzv. neoprávněné stavby na cizím pozemku, postupuje se po právní stránce (není-li jiné dohody mezi účastníky) při úpravě vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku analogicky podle ustanovení § 125 a násl. ObčZ z roku 1950, která řeší otázku nabytí vlastnictví zpracování cizí věci, smísením či sloučením věcí různých vlastníků a která upravují postup při řešení vzniklého vztahu podle daných hledisek (srov. rozhodnutí č. 65 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1972 a rozhodnutí č. 155 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1953). Z toho vyplývá, že i v daném případě, kdy ke stavbě na cizím pozemku nebylo zřízeno právo stavby, které je podmínkou vzniku odděleného vlastnictví stavby a pozemku ve smyslu § 155, řídí se úprava vzniklého právního vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku analogicky podle § 125 a násl. zákona č. 141/1950 Sb.

Zpracuje-li cizí věc v dobré víře socialistická právnická osoba, je výrobek v socialistickém vlastnictví, jinak se věc, lze-li tak učinit, uvede v předešlý stav (§ 125 ObčZ z roku 1950). Není-li uvedení věci v předešlý stav dobře možné, zejména brání-li tomu povaha výrobku anebo obecný zájem, stane se vlastníkem výrobku ten, jehož podíl oceněný v penězích je největší. Při

určení ceny podílu se přihlédne i k hodnotě vytvořené prací (§ 126 odst. 1 ObčZ z roku 1950). Jsou-li si podíly rovny anebo brání-li zvláštní ustanovení nebo obecný zájem tomu, aby se vlastníkem stal ten, jehož podíl je největší, určí vlastníka soud; přitom dá zpravidla přednost tomu, kdo k vzniku výrobku přispěl prací (§ 126 odst. 2 ObčZ z roku 1950). Zpracuje-li někdo cizí věc vědomě, může soud po uvážení všech okolností případu a s přihlédnutím k obecnému zájmu rozhodnout jinak; zejména může uložit, aby se navrátilo každému, co jeho jest, i když tím výrobek bude porušen, nebo jej přiřknout tomu, jehož podíl je menší (§ 127 ObčZ z roku 1950).

V R 26/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek se opakovaně uvádí, že vztah mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku je třeba posoudit podle § 125 a násl. ObčZ z roku 1950. Je tedy třeba vycházet nejen z § 125, ale i z následujících ustanovení tohoto zákona. Úprava důsledků zpracování cizí věci v ObčZ z roku 1950 tvoří ucelený systém norem, ze kterého nelze vyjímat jednotlivá ustanovení. Zákon klade důraz na dobrou víru zpracovatele a vychází z toho, že v praxi může docházet k případům, ve kterých zákon nemůže dopředu jednoznačně určit řešení, které by bylo v souladu s tradičními principy, na kterých spočívá soukromé právo. Proto nechává na soudu, aby v odůvodněných případech s přihlédnutím ke všem okolnostem věci určil, kdo bude vlastníkem zpracované věci; z obsahu § 125 a násl. ObčZ z roku 1950 vyplývá, že soud přitom přihlíží k možnosti uvedení v předešlý stav, velikosti podílů a k obecnému zájmu (vyjadřujícímu zejména hospodárnost přijatého řešení) a také k dobré víře zpracovatele. To platí i pro přiměřené použití těchto ustanovení v případě neoprávněné stavby na cizím pozemku. Nelze tu vyjít z toho, že stavebník se stává ve všech případech vlastníkem zastavěného pozemku. Takový přístup by totiž mimo jiné zvýhodnil neoprávněného stavebníka proti stavebníkovi oprávněnému; zatímco neoprávněný stavebník by se stal vlastníkem pozemku i stavby na něm zřízené, ten, komu by svědčilo právo stavby, by nabýval pouze vlastnictví ke stavbě. V případě nedostatku práva stavby by ten kdo stavěl v dobré víře, měl stejné postavení jako ten, kdo vědomě porušoval právo vlastníka pozemku. Takové důsledky by byly nepřijatelné. Proto v případě, že soud vypořádává neoprávněnou stavbu zřízenou za účinnosti ObčZ z roku 1950 (a nejde o případ, ve kterém bylo možno sjednat nápravu podle zvláštních – restitučních – předpisů), musí přiměřeně přihlédnout nejen k § 125 ObčZ z roku 1950, ale i k následujícím ustanovením, které upravují nabytí vlastnictví k cizí věci zpracováním.

Pokud tedy v dané věci soudy vyšly z toho, že stavebník, který neměl právo stavby, nabyl vlastnictví k zastavěnému pozemku, aniž se věcí zabývaly z hlediska § 126 a § 127 ObčZ z roku 1950, spočívají jejich rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování

- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)