

## Účelnost odstranění neoprávněné stavby

Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby ve smyslu § 135c ObčZ je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy musí soud přihlížet zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, k jakému účelu byla stavba zřízena a jaký je její charakter, jaký je...

Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby ve smyslu § 135c ObčZ je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy musí soud přihlížet zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, k jakému účelu byla stavba zřízena a jaký je její charakter, jaký je rozsah zastavěného pozemku, případně pozemku nutného k řádnému užívání neoprávněné stavby, za jakých okolností byla stavba zřízena, zda stavebník stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří, zda vlastník pozemku o stavbě věděl a zda proti ní zakročil. Na soudu je, aby porovnal hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla na straně jedné, se zájmem na dalším využití stavby na straně druhé. Bez významu není ani porovnání těchto ztrát ve vztahu k následnému hospodářskému využití dosud zastavěného pozemku neoprávněnou stavbou, případně pozemku dosud užívaného v souvislosti s touto stavbou. Hospodářská ztráta vzniklá odstraněním staveb představuje nejen náklady na odstranění staveb, ale i cenu staveb.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 880/2003, ze dne 19.6.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. J., zastoupeného advokátem, proti žalovaným: 1) J. J., a 2) J. J., a 3) A. H., a 4) J. H., všem zastoupeným advokátem, o odstranění staveb, vyklizení pozemků a zdržení se dalšího užívání pozemků, vedené u Okresního soudu Praha-východ pod sp. zn. 4 C 28/93, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 6. prosince 2001, č. j. 27 Co 377/2001-332, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 6. prosince 2001, č. j. 27 Co 377/2001-332, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Původní žalobci J. J. a L. V. se domáhali určení, že dohoda o zřízení práva osobního užívání k pozemkům parc. č. 81 a 720/3 v kat. území T., zapsaným u Katastrálního úřadu P. na LV č. 441, uzavřená mezi MNV Š. a žalovanými J. a J. J. 30. 10. 1988, registrovaná Státním notářstvím P. 20. 4. 1989 pod sp. zn. RII 434/89, a dohoda o zřízení práva osobního užívání k pozemkům parc. č. 83 a 720/4 v kat. území T., uzavřená mezi MNV Š. a žalovanými A. a J. H. 30. 10. 1988, registrovaná Státním notářstvím P. 20. 4. 1989 pod sp. zn. RII 435/89, jsou neplatné a že žalobci jsou vlastníky těchto pozemků každý v rozsahu jedné poloviny. Dále se domáhali, aby soud uložil žalovaným J. a J. J. vyklidit pozemky parc. č. 81 - zastavěná plocha o výměře 42 m<sup>2</sup> a parc. č. 720/3 - zahrada o výměře 366 m<sup>2</sup>, zapsané u Katastrálního úřadu P. na LV č. 441 pro kat. území T., odstranili na svůj náklad rekreační chatu postavenou na parc. č. 81 a zdrželi se jakéhokoli dalšího užívání těchto pozemků, a žalovaným A. a J. H., aby vyklidili pozemky parc. č. 83 - zastavěná plocha o výměře 36 m<sup>2</sup> a parc. č.

720/4 - zahrada o výměře 177 m<sup>2</sup>, zapsané u Katastrálního úřadu P. na LV č. 441 pro kat. území T., odstranili na svůj náklad rekreační chatu postavenou na parc. č. 83 a zdrželi se jakéhokoli dalšího užívání těchto pozemků.

Okresní soud Praha-východ (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem z 26. 9. 1996, č. j. 4 C 28/93-96, této žalobě vyhověl.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalovaných rozsudkem z 23. 4. 1998, č. j. 27 Co 242/97-139, rozsudek soudu prvního stupně z 26. 9. 1996 změnil tak, že zamítl žalobu na určení neplatnosti dohod o zřízení práva osobního užívání pozemků uzavřených 30. 10. 1988 mezi MNV Š. a žalovanými, ve výrocích ohledně určení vlastnického práva žalobců k označeným pozemkům rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, jinak jej ohledně vyklizení pozemků, odstranění rekreačních chat a zdržení se dalšího užívání pozemků žalovanými zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Odvolací soud zaujal právní názor, že žalobci nemají naléhavý právní zájem na určení neplatnosti označených dohod o zřízení práva osobního užívání pozemků, protože nebyli účastníky dohod a tuto otázku je třeba řešit jako předběžnou. Předmětné pozemky nikdy nepřešly na stát a ten proto nemohl v roce 1988 zřídit žalovaným právo osobního užívání sporných pozemků. Vlastníky pozemků jsou žalobci každý v rozsahu jedné poloviny. Rozsudek soudu prvního stupně zrušil s tím, že jde o stavby neoprávněné a danou věc je třeba posuzovat z hlediska § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. [509/1991](#) Sb.

Soud prvního stupně po doplnění dokazování rozsudkem ze dne 9. května 2001, č. j. 4 C 28/93-296, žalobu na vyklizení označených pozemků, odstranění chat na náklad žalovaných a zdržení se dalšího užívání pozemků žalovanými zamítl. Vyšel ze zjištění, že darovací smlouvou, uzavřenou 21. 7. 2000 mezi J. J. a L. V. na straně jedné a Ing. J. J. na straně druhé, se vlastníkem sporných pozemků stal Ing. Josef Jelínek. Podle znaleckého posudku Ing. V. Č. z 1. 10. 1999 rekreační chaty žalovaných jsou stavbami trvalého charakteru, předpokládaná obecná cena chaty žalovaných manželů Jabůrkových činí 200 000,- až 250 000,- Kč a náklady na její demolici by činily cca 68 000,- Kč, žalovaných manželů H. 300 000,- až 350 000,- Kč a náklady na demolici 85 000,- Kč. Příkázání chat do vlastnictví žalobce podmiňoval žalobce tím, že cena chat nebude vyšší než 100 000,- Kč. Soud prvního stupně se postavil na stanovisko, že vlastník pozemku na základě žaloby podle § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. [509/1991](#) Sb. nebo podle § 135c ObčZ po této novele se nemůže „domoci nastolení horšího právního stavu, než který existoval ještě před podáním jeho žaloby na odstranění stavby. Zatížení vlastnického práva vlastníka pozemku věcným břemenem může být totiž ve svých důsledcích pro vlastníka pozemku tíživější, než ponechání stavu jaký existoval ještě před zahájením celého řízení“.

Odvolací soud k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 6. prosince 2001, č. j. 27 Co 377/2001-332, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalovaným Jiřímu a Janě Jabůrkovým uložil, aby vyklidili pozemky parc. č. 81 - zastavěná plocha a parc. č. 720/3 - zahrada v kat. území T., zapsané na LV č. 441 vedeném u Katastrálního úřadu pro okres P., odstranili na svůj náklad rekreační chatu postavenou na stavební parc. č. 81 a zdrželi se jakéhokoli užívání těchto pozemků, žalovaným A. a J. H. uložil, aby vyklidili pozemky parc. č. 83 - zastavěná plocha a parc. č. 720/4 - zahrada v kat. území T., zapsané na LV č. 441 téhož katastrálního úřadu, odstranili na svůj náklad rekreační chatu postavenou na stavební parc. č. 83 a zdrželi se jakéhokoli dalšího užívání těchto pozemků. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že stavby postavené žalovanými na označených pozemcích v roce 1968 jsou stavbami neoprávněnými.

Podle odvolacího soudu při posuzování otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku stavby jako věci v právním smyslu. Žalovaní postavili chaty na cizím pozemku bez souhlasu tehdejšího vlastníka pozemků J. B. Na tom, že jde o stavby neoprávněné, nemůže nic změnit skutečnost, že stavební povolení ke stavbě chat bylo vydáno dodatečně a že také byly zkolaudovány. Pro nesouhlas žalobce nepřicházelo v úvahu přikázání pozemků do vlastnictví žalovaných, ani přikázání staveb do vlastnictví žalobce. Zřízení věcného břemene ve prospěch stavebníka je mimořádným opatřením, které přichází v úvahu jen ve výjimečných případech. Podle názoru odvolacího soudu žalovaní musí nést následky svého protiprávního jednání. Ceny staveb a náklady na jejich odstranění vyčíslené znalcem odůvodňují odstranění předmětných staveb. Protože žalovaní zasahují neoprávněně do vlastnického práva žalobce také k pozemkům parc. č. 720/3 a parc. č. 720/4, poskytl žalobci ochranu uložením povinnosti žalovaným i k jejich vyklizení a zdržení se dalšího užívání těchto pozemků.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání z důvodů, že řízení je postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Namítají, že soud prvního stupně vycházel ze závazného právního názoru, vysloveného odvolacím soudem v rozsudku z 23. 4. 1998, kdy na základě znaleckých posudků Ing. V. Č. bylo jednoznačně zjištěno, že rekreační chaty žalovaných jsou stavbami trvalého charakteru a nikoli stavbami drobnými, jak tvrdil žalobce. Dohody o zřízení práva osobního užívání pozemků uzavírali v dobré víře, tyto dohody byly řádně registrovány bývalým Státním notářstvím pro P. Rekreační chaty postavili na základě řádného stavebního povolení a stavby byly, byť se zpožděním, řádně zkolaudovány. Podle názoru žalovaných pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení a kolaudaci staveb chat je nezbytné brát v úvahu z hlediska ustanovení § 135 odst. 2 věty druhé OSŘ. Rozhodnutí o odstranění staveb a vyklizení pozemků „není v souladu s celospolečenskými zájmy, ani s ustanovením § 3 občanského zákoníku v platném znění, mimo jiné i proto, že žalovanými byly plně respektovány zájmy hájené v územním a stavebním řízení podle zákona č. 50/1976 Sb.“. Je také v rozporu s § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., kdy si soud nevyžádal vyjádření stavebního úřadu, které považují za nutnou podmínku takového rozhodnutí. Odvolací soud měl posoudit všechny možnosti uspořádání poměrů vypočtené v § 221 ObčZ. Podle žalovaných přicházel v úvahu postup podle odst. 2 tohoto paragrafu, to znamená na návrh vlastníka stavby úprava vztahů k pozemku, na němž je stavba zřízena, s tím, že takový návrh žalovaní v řízení před soudem prvního stupně jako vzájemný návrh podali. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce navrhl zamítnutí dovolání. Uvedl, že věc je třeba posuzovat podle § 135c ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., a to proto, že neoprávněné stavby žalovaní zřídili před l. 1. 1992, ale vztah z nich vyplývající přetrvával i po tomto datu. Skutečnost, že soud prvního stupně při rozhodování vycházel ze závazného právního názoru odvolacího soudu, nemůže mít vliv na správnost rozhodnutí odvolacího soudu. Vyžádání stanoviska stavebního úřadu není nutné, protože § 135c ObčZ takovou povinnost neukládá. Dobrá víra žalovaných ohledně užívání pozemků je nepodstatná. Poukázal na to, že žalovaní v době, kdy chaty stavěli, věděli, že jim pozemky nepatří, a teprve dodatečně se snažili o nápravu. Skutečnost, že chaty jsou stavbami trvalého charakteru, není z hlediska § 135c ObčZ významná. Pouze odstraněním chat lze nastolit stav, jaký zde byl předtím, než stavby byly zřízeny.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání bylo podáno oprávněnými osobami včas a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je zčásti důvodné.

Vady uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ, jakož jiné vady, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž by dovolací soud musel přihlídnout, i kdyby nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 OSŘ), nebyly z obsahu spisu zjištěny.

Dovolatelé především namítali, že řízení je postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ]. Tuto vadu řízení dovolatelé spatřovali v tom, že soud prvního stupně se při rozhodování řídil závazným právním názorem vysloveným odvolacím soudem v rozsudku z 23. 4. 1998, č. j. 27 Co 242/97-139, přičemž odvolací soud tuto skutečnost nerespektoval. Pokud se odvolací soud do určité míry odchytil od právního názoru vysloveného v rozsudku z 23. 4. 1998 o tom, že zjištění „charakteru staveb na předmětných pozemcích zbudovaných bude mít vliv na rozhodnutí o žalobě na vyklizení pozemků, odstranění staveb a uložení povinnosti žalovaným zdržet se dalšího užívání“, nelze tento postup odvolacího soudu považovat za vadu, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť ze žádného ustanovení občanského soudního řádu nelze dovodit, že by odvolací soud nemohl již jednou vyslovený právní názor ve věci v pozdějším odvolacím řízení změnit. Namítaný dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) OSŘ tak není dán.

Nesprávným právním posouzením věci je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutkové zjištění). O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo aplikoval sice správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popř. že ze správných skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

K otázce vypořádání neoprávněné stavby postavené do 31. 12. 1991 Nejvyšší soud v rozsudku ze 17. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99, publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 414, Svazek 4, zaujal právní názor, že „oprávněnost stavby je třeba posoudit podle právní úpravy, jaká tu byla v době jejího vzniku, zatímco způsob vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu o neoprávněné stavbě“.

Z obsahu spisu vyplývá, že rekreační chata žalovaných 1) a 2) byla postavena v letech 1968-1972, žalovaných 3) a 4) v letech 1968-1976, v obou případech bez řádného stavebního povolení. Oprávněnost těchto staveb proto bylo třeba posuzovat podle § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. [131/1982](#) Sb., podle kterého o neoprávněnou stavbu šlo tehdy, zřídil-li na pozemku stavbu občan, který nebyl oprávněn pozemek užívat, anebo který ho byl oprávněn užívat k jinému účelu. Právní závěr odvolacího soudu o tom, že jde o stavby neoprávněné, je správný a nic na něm nemůže změnit skutečnost, že dodatečně byly žalovaným přiděleny sporné pozemky, na nichž stavby stojí, že dohody o zřízení práva osobního užívání těchto pozemků žalovanými byly řádně registrovány státním notářstvím a že na stavby bylo dodatečně vydáno stavební povolení a stavby byly následně kolaudovány, jestliže v době jejich stavby žalovaní nebyli oprávněni pozemky užívat a stavby provedli bez souhlasu vlastníka pozemků.

Stavby zůstaly neoprávněnými i po 1. 1. 1992, tj. po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. [509/1991](#) Sb., stavby k tomuto datu vypořádány nebyly, proto při jejich vypořádání bylo třeba postupovat podle § 135c ObčZ ve znění po uvedené novele (dále „ObčZ“).

Podle § 135c odst. 1 ObčZ zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen „vlastník stavby“).

Podle § 135c odst. 2 ObčZ pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí.

Podle § 135c odst. 3 ObčZ soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídí za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Ustanovení § 135c ObčZ sleduje vypořádání právních vztahů mezi vlastníkem pozemku a neoprávněným stavebníkem, přitom výčet řešení úpravy těchto vztahů není taxativní, ale demonstrativní, což vyplývá ze znění § 135c odst. 3 ObčZ. To znamená, že není vyloučeno jiné uspořádání poměrů, než které zákon výslovně uvádí.

Odvolací soud se postavil na stanovisko, že v daném případě přichází v úvahu jedině odstranění staveb. Ze zákona vyplývá, že nelze nařídít odstranění stavby tam, kde to není účelné. Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby ve smyslu § 135c ObčZ je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy musí soud přihlížet zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, k jakému účelu byla stavba zřízena a jaký je její charakter, jaký je rozsah zastavěného pozemku, případně pozemku nutného k řádnému užívání neoprávněné stavby, za jakých okolností byla stavba zřízena, zda stavebník stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří, zda vlastník pozemku o stavbě věděl a zda proti ní zakročil. Na soudu tedy je, aby porovnal hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla na straně jedné, se zájmem na dalším využití stavby na straně druhé. Bez významu není ani porovnání těchto ztrát ve vztahu k následnému hospodářskému využití dosud zastavěného pozemku neoprávněnou stavbou, případně pozemku dosud užívaného v souvislosti s touto stavbou. Hospodářská ztráta vzniklá odstraněním staveb představuje nejen náklady na odstranění staveb, ale i cenu staveb.

Odvolací soud účelnost odstranění staveb neposuzoval ze všech výše uvedených hledisek. Podle názoru dovolacího soudu soud nehodnotil rozsah neoprávněnými stavbami žalovaných zastavěných pozemků (včetně pozemku nutného k řádnému užívání těchto staveb) v porovnání s rozsahem souvisejících pozemků žalobce, které nejsou dotčeny neoprávněným užíváním. Není také zřejmé, jak žalobce využívá pozemku ve stavbami nedotčené části v porovnání, jak by tomu mohlo být po jejich odstranění. Bez významu nemusí být ani situování těchto staveb, tj. zda jsou na okraji či uprostřed pozemku. Nelze dále pominout, zda právní předchůdce žalobce brojil a jak proti stavbě sporných rekreačních chat. Z hlediska posuzování dobré víry žalovaných bude významným i zjištění, zda žalovaní (jak v průběhu řízení tvrdili) sporné stavby zřídili na základě „předchozího souhlasu“ MNV a JZD Š., v jehož užívání podle tehdejších předpisů předmětné pozemky byly.

Z výše uvedeného vyplývá, že právní posouzení věci odvolacím soudem bylo neúplné a tudíž nesprávné. Proto dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

## Další články:

- [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](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)