9. 7. 2003

ID: 21826

# Účelnost podle § 135c občanského zákoníku

Hledisko účelnosti, kterým § 135c ObčZ podmiňuje odstranění stavby, je třeba posuzovat objektivně s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu. Kromě hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, je třeba přihlížet i k rozsahu a druhu pozemku, zastavěného stavbou, resp. k tomu, jak stavba brání vlastníku pozemku v jeho využití, zda vlastníka pozemku, resp. jeho majetek ohrožuje, zda byla stavba postavena v dobré víře. Je třeba přihlédnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, a význam mají i důvody, pro které nezakročil proti stavbě po delší dobu.

Hledisko účelnosti, kterým § 135c ObčZ podmiňuje odstranění stavby, je třeba posuzovat objektivně s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu. Kromě hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, je třeba přihlížet i k rozsahu a druhu pozemku, zastavěného stavbou, resp. k tomu, jak stavba brání vlastníku pozemku v jeho využití, zda vlastníka pozemku, resp. jeho majetek ohrožuje, zda byla stavba postavena v dobré víře. Je třeba přihlédnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, a význam mají i důvody, pro které nezakročil proti stavbě po delší dobu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2003/2000, ze dne 28.11.2002)

Nejvyšší soud ČR rozhodl ve věci žalobce J. H., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným: 1) J. R. a 2) A. R., zastoupeným advokátem, o odstranění stavby, vedené u Okresního soudu v Příbrami pod sp. zn. 11 C 16/97, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 10. května 2000, č. j. 23 Co 211/2000-157, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 10. května 2000, č. j. 23 Co 211/2000-157, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Příbrami (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze 17. 6. 1998, č. j. 11 C 16/97-82, zamítl žalobu, aby „žalovaným bylo uložena povinnost do dvou měsíců od právní moci rozsudku odstranit rekreační chatu se studnou a venkovními úpravami, to je vodovodní přípojkou, kanalizační přípojkou, kamennou zídkou, betonovou zídkou, betonovou plochou, kamennou dlažbou, betonovými schody, zemním sklepem a žumpou z pozemků žalobce parc. č. 525/1 a 525/2 v katastrálním území H.“, a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že F. Ch. postavil v roce 1962 na pozemku parc. č. 525/1 v kat. území H., který byl ve vlastnictví státu a v užívání JZD N., se souhlasem tohoto JZD, „skládací přenosnou rybářskou boudu“, kterou prodal 1. 7. 1970 žalovaným, i když nelze vyloučit, že v té době na pozemku stál již dřevěný srub jako nemovitá stavba. Ten žalovaní přestavovali tak, že vybudovali bez stavebního povolení rekreační dřevěnou chatu spojenou se zemí pevným základem, jejíž podlahová plocha podle přiznání k domovní dani z roku 1972 činila 13,5 m2. Nyní jde o stavbu o

rozměrech 7,55 m x 6,15 m a žalovaní vybudovali i na pozemku parc. č. 525/2 studnu, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku, žumpu, opěrné zídky, schody a zemní sklep. Ke stavbě nemělo JZD N. ani MNV v N. připomínky, ač o ní věděli. Žalovaní už v roce 1972 požádali o dodatečné povolení stavby, ale MNV v N. o jejich žádosti nerozhodl. Nyní probíhá u stavebního úřadu - MÚ D. řízení o odstranění této stavby, které bylo přerušeno do rozhodnutí soudu v této věci. Podle znaleckého posudku M. S. z 8. 6. 1995, který byl vyhotoven ve věci sp. zn. 10 C 123/94 soudu prvního stupně, činila cena chaty, studny a venkovních úprav 193.610 Kč. Pozemkový úřad Okresního úřadu v P. rozhodnutím z 29. 3. 1994 č.j. 3069/92, R IX/94, podle § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., zákona o půdě, určil, že vlastníkem pozemků parc. č. 525/1 a č. 525/2, je žalobce. Rozsudkem soudu prvního stupně z 28. 6. 1995, č. j. 10 C 123/94-43, který nabyl právní moci 29. 8. 1995, byla žaloba, kterou se žalobce domáhal přikázání stavby chaty do jeho vlastnictví, zamítnuta pro nedostatek aktivní legitimace. Soud dospěl k závěru, že žalobce není vlastníkem pozemků, na nichž se stavba chaty nachází, neboť rozhodnutí pozemkového úřadu, kterým bylo rozhodnuto, že žalobce je vlastníkem pozemků, nenabylo právní moci, protože nebylo doručeno žalovaným. Pozemkový úřad OÚ v P. rozhodnutím z 19. 12. 1995, č. j. 3069/RO-IX 43/95 zamítl návrh žalovaných na obnovu řízení o vydání předmětných pozemků a uvedené rozhodnutí bylo k odvolání žalovaných potvrzeno rozhodnutím Ústředního pozemkového úřadu, č. j. 2385/96-3153, z 2. 8. 1996. K tvrzení žalobce, že stavba chaty ohrožuje lípu, která se nachází na pozemku parc. č. 525/1 a je památným stromem, což žalobce dokládal listinami - znaleckými posudky Ing. J. Ž. a Ing. Z. M., který stanovil cenu lípy částkou 485.000 Kč, a dále stanoviskem A. o. p. a k. ČR, středisko P., nařídil soud prvního stupně důkaz znaleckým posudkem Ing. J. K. Z tohoto posudku, vyhotoveného 30. 12. 1997, soud prvního stupně zjistil, že ve vzdálenosti 1 m od jižní stěny chaty roste lípa s objemem kmene 4,5 m, vysoká 27 m a s korunou o průměru 17 m. Jeden z vedlejších kmenů lípy je mírně nakloněn a svojí korunou prakticky pokrývá půdorysnou plochu chaty. Ve výši římsy střechy tento kmen zarůstá do římsy, která je proto vyříznutá na průměr 0,4 m a kmen ji vyplňuje. Chata pokrývá kořenovou soustavu lípy z 31,7 %, ostatní stavby z 1,8 %. Za téměř 30 let se vliv chaty a vedlejších objektů při jejich běžném užívání (v chatě jsou kamínka a propanbutanový vařič) na zdravotním stavu lípy neprojevil a lípa není provozem chaty bezprostředně ohrožena. A. o. p. a k. ČR, středisko P., se vyjádřila, že je vhodné, aby lípa byla vyhlášena památným stromem podle § 46 zákona č. 114/1992 Sb., dosud však rozhodnuto nebylo. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 525/1 veden jako pastvina a č. 525/2 jako ostatní plocha. Pozemek parc. č. 525/1 je podle místního ohledání ve svahu potoka, nachází se na něm vzrostlé stromy a okrasné dřeviny a jde o místo vhodné k využití rekreačnímu, nikoli k zemědělskému.

Na základě těchto zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že stavba chaty nebyla v době svého vzniku neoprávněnou stavbou ve smyslu § 221 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (dále jen „ObčZ“) ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., neboť byla zřízena se souhlasem JZD, které mělo pozemky parc. č. 525/1 a 525/2 v užívání. Jestliže chata není neoprávněnou stavbou, nepovažoval soud prvního stupně za možné rozhodnout o odstranění této stavby podle § 135c odst. l ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Soud prvního stupně dodal, že lípa na pozemku parc. č. 525/1 není jako památný strom stavbou chaty ohrožována, když ke dni jeho rozhodnutí nebyla památným stromem ani prohlášena.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací usnesením z 5.1. 1999, č.j. 23 Co 686/98-106, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Uvedl, že z doposud provedeného dokazování je zřejmé, že od 1. 7. 1970, kdy žalovaní koupili chatu jako věc movitou, došlo ke změně stavby na věc nemovitou. Uložil soudu prvního stupně, aby doplnil dokazování o tom, kdy k této změně došlo, s odůvodněním, že doba vzniku stavby je určující pro závěr, jakého právního předpisu je třeba použít pro posouzení otázky, zda jde o oprávněnou nebo neoprávněnou stavbu. Poukázal na §

868 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb., který stanoví, že podle platného ObčZ řídí se i právní vztahy vzniklé před 1. 1. 1992, ale jejich vznik, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. 1. 1992 se posuzují podle dosavadních předpisů. Odvolací soud dále uvedl, že stavba, která vznikla v letech 1970 – 1972, tj. za účinnosti § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., nebo za účinnosti § 221 ObčZ ve znění této novely, tj. od 1. 4. 1983, byla stavbou oprávněnou jen tehdy, pokud byla postavena na základě vlastnického práva k pozemku nebo práva osobního užívání pozemku nebo práva stavby podle zákona č. 50/1955 Sb. V daném případě byla chata postavena na státním pozemku, který byl v užívání JZD, tj. pozemku zemědělském. Na takovém pozemku mohla být chata postavena oprávněně občanem jen pokud by bylo podle § 8 zákona č. 53/1966 Sb. ve znění zákona č. 75/1976 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, rozhodnuto ONV o vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu, dále rozhodnuto příslušným ONV o přidělení pozemku do osobního užívání občana a poté vzniklo občanovi právo na uzavření dohody o osobním užívání. V této souvislosti považoval odvolací soud za nevýznamné, že k přestavbě chaty na věc nemovitou představitelé tehdejšího MNV či ONV nebo JZD neměli připomínek nebo s ní souhlasili.

Soud prvního stupně poté doplnil dokazování výslechem svědka M. S. a žalované, přičemž svědek k tomu, kdy byla postavena chata jako stavba spojená se zemí pevným základem nic podstatného neuvedl, a žalovaná setrvala na tom, že už v roce 1970, když chatu žalovaní kupovali, měla pevné základy, v roce 1972 byla provedena první přestavba (zakrytí verandy), v roce 1974 rozšířena veranda, postaven komín a v roce 1990 nová střecha. Soud prvního stupně po takto doplněném dokazování vyšel z obsahu kupní smlouvy z 1 .7. 1970, jejímž předmětem byla dřevěná přenosná rybářská bouda, a dospěl k závěru, že ke dni tohoto převodu šlo o věc movitou. Chata se stala věcí nemovitou až po tomto převodu, o nemovitost se nepochybně jednalo už v roce 1972, tj. v roce, kdy žalovaní žádali o vydání dodatečného stavebního povolení a podali přiznání k domovní dani. Dále uvedl, že šlo o stavbu neoprávněnou ve smyslu § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb. F. Ch. měl od roku 1962 souhlas JZD jen ke stavbě přenosné rybářské boudy, nebylo mu zřízeno právo osobního užívání pozemku ke stavbě chaty ani právo stavby na předmětném pozemku. O tom žalovaní museli vědět. I kdyby chatu kupovali jako přenosnou rybářskou boudu, ačkoliv šlo již o nemovitost, obcházeli tím platné předpisy (smlouva o převodu nemovitosti by musela být registrována) a sami zřízení práva osobního užívání pozemku také nedosáhli. Pokud koupili přenosnou rybářskou chatu jako věc movitou, a pak ji přestavěli na věc nemovitou, šlo o stavbu na cizím pozemku bez příslušného občanskoprávního oprávnění a tedy o neoprávněnou stavbu ve smyslu § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb. Žalovaní nemohli ani vydržet právo odpovídající věcnému břemenu, spočívající v právu vlastníků chaty užívat pozemek k této stavbě, neboť „k oprávněné držbě pozemku mohlo dojít pouze na základě rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání a následného uzavření dohody o osobním užívání pozemku“. O neoprávněnosti držby museli žalovaní najisto vědět od roku 1972, kdy se pokusili stavbu chaty legalizovat. Vzhledem k tomu, že „žalovaní jak v průběhu odkoupení stavby od F. Ch., tak v dalším průběhu přestavby chaty porušovali právní předpisy, a žalobce se domáhá ochrany svého vlastnického práva k pozemku pod předmětnou chatou“, rozhodl soud prvního stupně o odstranění stavby chaty podle § 135c odst. l ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Současně uvedl, že „i když toto řešení nepovažuje za optimální s ohledem na zjištění při místním šetření, kdy využití pozemku k rekreačním účelům, tak jak je tomu v současně době je nejlépe vhodným řešením, je jeho povinností chránit oprávněné zájmy vlastníka pozemku.“

Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem z 10. 5. 2000, č. j. 23 Co 211/2000-157, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, rozhodl o nákladech odvolacího řízení a dovolání proti svému rozsudku nepřipustil. Odvolací soud, aniž ohledně průběhu stavby chaty dokazování opakoval nebo doplnil, vyšel ze zjištění, že „vznik přestavby věci movité započal v roce 1972, podle výpovědi

žalované k rekonstrukci chaty došlo v roce 1987 a v roce 1990 byla dokončena přestavba věci movité na nemovitou - na chatu s verandou na betonové desce, s nízkou podezdívkou o větších rozměrech a s verandou.“ Na tom, že k přeměně původní věci movité na věc nemovitou došlo v letech 1987-1990 nic nemění to, že chatě bylo v roce 1972 přiděleno evidenční číslo ani to, že od roku 1972 žalovaní platili z chaty domovní daň. I v přiznání k domovní dani byla uvedena výměra chaty 13,2 m2 a v bodě 11 tohoto přiznání je vyškrtnuto, že by došlo ke změně proti dosavadnímu stavu, jakož i důvod případně změny, spočívající v přístavbě nebo jiných změnách. Dále odvolací soud převzal zjištění soudu prvního stupně, že ke stavbě chaty jako věci nemovité nebylo vydáno stavební povolení a žalovaným nebylo zřízeno právo osobního užívání k pozemku ke stavbě chaty. Odvolací soud dále zjistil z rozhodnutí MÚ D. z 5. 3. 1998, kterým provedl důkaz, že uvedený úřad a orgán ochrany přírody a krajiny zahájil 5. 3. 1998 řízení o prohlášení lípy na pozemcích za památný strom, když řízení přerušil do pravomocného skončení tohoto řízení o odstranění stavby chaty. Odvolací soud také zjistil z přípisu A. o. a p. a k. ČR z 8. 1. 1998, čj. 6482/97-OPK, adresovaného MU D., že je doporučováno odstranění nepovolené chaty, neboť ohrožuje strom, do něhož vážným způsobem zasahuje, pro připravované ochranné pásmo stromu. Strom je ohrožen spalinami z komína, které mohou způsobit jeho požár, dále komunálním odpadem při případné netěsnosti jímky. Naopak suché větve starého stromu (více jak 200 let) mohou ohrožovat stavbu chaty i jeho uživatele. Odvolací soud byl se soudem prvního stupně ve shodě, že žalovaní nemohli vydržet právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v užívání pozemku ke stavbě chaty. Poukázal na to, že ObčZ ve znění platném od 1. 1. 1964 vydržení tohoto práva neznal a jeho vydržení upravila teprve novela provedená zákonem č. 131/1982 Sb. Předmětem vydržení však nemohla být práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům v socialistickém vlastnictví nebo k těm, ke kterým měla socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů (v daném případě JZD N.). Žalovaní by mohli vydržet právo odpovídající věcnému břemenu až podle ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb., nebyli však v dobré víře, že jim takové právo náleží. Oproti soudu prvního stupně, který dovodil, že stavbu chaty na předmětném pozemku je stavbou neoprávněnou podle § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb, a její vypořádání posuzoval podle § 135c ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb., dospěl odvolací soud k závěru, že jde o neoprávněnou stavbu podle § 221 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb. a podle tohoto ustanovení také rozhodl o jejím odstranění. Protože přeměnou stavby na rekreační objekt nebyly respektovány zájmy hájené v daném území a bylo zahájeno řízení k ochraně stromu, do kterého stavba zasahuje, byly podle odvolacího soudu splněny podmínky podle § 221 odst. 1 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb., když vlastník pozemku se stavbou nesouhlasí a navrhuje její odstranění, nikoli, aby mu byla přikázána.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání. Jeho přípustnost dovozují z § 238 odst. l písm. b) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. Namítají nesprávnost závěru odvolacího soudu, že stavba chaty jako věc nemovitá vznikla až v letech 1987-1990. Z provedených důkazů vyplývá, že žalovaní žádali již v roce 1972 o dodatečné stavební povolení k chatě, na základě přiznáni k domovní dani z roku 1972 bylo chatě v roce 1975 přiděleno evidenční číslo. Také svědek L. vypověděl, že už tehdy šlo o stavbu spojenou se zemí pevným základem. Chata tedy jako nemovitost vznikla již v roce 1972, a přestavba chaty z věci movité na věc nemovitou netrvala, jak zjistil odvolací soud po jakési „přechodné období“ od roku 1972 do roku 1990. Žalovaní nesouhlasí ani se závěrem odvolacího soudu, že jako vlastníci chaty nevydrželi právo odpovídající věcnému břemenu, spočívající v právu vlastníků chaty užívat pozemek parc. č. 525/1 k této stavbě. Žalovaní zachovali obvyklou opatrnost, když stavbu postavili se svolením JZD N. a už v roce 1972 podali přiznání k domovní dani z chaty. Ani MNV v N. je neupozornil na nutnost vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu a přidělení pozemku do osobního užívání. Také stavební řízení, zahájené v roce 1972, vlastně dosud neskončilo. Pokud by bylo řádně vedeno, mohly nedostatky v užívání pozemku vyjít najevo. Žalovaní užívají chatu nepřetržitě 30 let a jsou

přesvědčeni, že jsou důvody pro postup podle § 135c odst. 3 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb., když stavba chaty se nachází na pozemku zarostlém křovinami a nevhodném k zemědělskému využití. Stavba chaty vlastníka pozemku neomezuje a neruší ani ráz krajiny. Žalovaní považují „problém s lípou za zástupný, který slouží jejich perzekuci, ačkoliv to byli oni, kdo se o lípu starali a udržovali ji“. Není ani jasné, co odvolací soud mínil pojmem „zájmy hájené na daném území“. Žalovaní navrhli, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla soudu prvního stupně vrácena k dalšímu řízení.

Žalobce považuje rozsudek odvolacího soudu za správný. Odvolací soud správně aplikoval § 221 odst. 1 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. Stavba chaty je neoprávněnou stavbou, neboť žalovaní nebyli osobnímu uživateli pozemku a nemohli ani vydržet právo odpovídající věcnému břemenu, spočívající v užívaní pozemku stavbou chaty, neboť existoval jen souhlas JZD ke stavbě dřevěného přenosného stanu. Odstranění chaty je také jediným možným řešením vhledem k ohrožení stromu - lípy, pod kterým je chata umístěna, přičemž strom naopak ohrožuje pádem větví stavbu chaty a žalobce je vystaven riziku, že jako vlastník stromu by byl za takto vzniklou škodu odpovědný. Po odstranění chaty hodlá žalobce pozemek užívat jako zahradu.

Nejvyšší soud ČR provedl řízení o dovolání podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17 zákona č. 30/2000 Sb. podle procesních předpisů platných k 31. 12. 2000, tj. podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řádu, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastníky řízení, dovolací soud zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

V dané věci odvolací soud usnesením z 5. 1. 1999, č. j. 23 Co 686/98-106, zrušil rozsudek soudu prvního stupně, kterým byla žaloba zamítnuta. V uvedeném rozsudku odvolací soud vyslovil pro soud prvního stupně závazný právní názor - že stavba chaty náležející žalovaným na pozemcích žalobce, pokud vznikla jako věc nemovitá v době od roku 1970 do 31. 12. 1991, je neoprávněnou stavbou jak ve smyslu § 221 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., tak podle § 221 ObčZ ve znění této novely. Soud prvního stupně pak rozsudkem z 25. 10. 1999, č.j. 11 C 16/97-135, rozhodl tak, že žalobě vyhověl (to znamená, že rozhodl jinak než v rozsudku předchozím) a uvedený rozsudek byl odvolacím soudem potvrzen. Jsou tedy splněny předpoklady přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu podle § 238 odst. 1 písm. b) OSŘ, který stanoví, že dovolání je proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího přípustné, jestliže soud prvního stupně rozhodl jinak, než v dřívějším rozsudku, který byl odvolacím soudem zrušen, protože soud prvního stupně byl vázán právním názorem odvolacího soudu vysloveným ve zrušujícím rozhodnutí. Pokud odvolací soud v rozsudku z 10. 5. 2000, č. j. 23 Co 211/2000-157, dovolání nepřipustil, jde o rozhodnutí neúčinné, neboť přípustnost dovolání vyplývá ze zákona.

Dovolací soud proto přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 OSŘ. Vady řízení vyjmenované v § 237 odst. l OSŘ zjištěny nebyly.

V řízení však došlo k vadě, která měl vliv na správnost rozhodnutí ve věci, neboť odvolací soud vyšel ze zjištění, které však učinil v rozporu s postupem, který mu ukládá občanský soudní řád. Podle § 213 odst. l OSŘ odvolací soud není vázán skutkovým stavem, jak jej zjistil soud prvního stupně a

podle odst. 2 téhož ustanovení odvolací soud může dokazování opakovat nebo je i doplnit, nejde-li o rozsáhlejší doplnění a lze-li je provést bez průtahů. Skutkový stav zjištěný soudem prvního stupně může tedy doznat změn i v důsledku odchylného hodnocení důkazů, které byly provedeny soudem prvního stupně. Zásadně je nepřípustné, aby se odvolací soud odchýlil od hodnocení důkazů soudem prvního stupně, aniž by je sám opakoval. Povaha důkazního prostředku a zákonem předepsaný způsob provedení důkazu určuje možnosti odvolacího soudu přijmout jiné hodnocení spolehlivosti důkazu než soud prvního stupně. Má-li odvolací soud jiný názor než soud prvního stupně na věrohodnost výpovědi účastníka nebo svědka, nesmí z toho vyvodit jiný skutkový závěr, než soud prvního stupně, jestliže sám důkaz neopakoval. Tak tomu v dané věci nebylo. Soud prvního stupně vyslechl žalovanou jako účastnicí řízení k průběhu přestavby chaty. Ta vypověděla 18. 6. 1997 (čl. 18), že „v době, kdy jsme ji kupovali, však již byla pevně spojena se zemí. Jednalo se o chatu, která byla o menších rozměrech než v současné době, měla i verandu … následně jsme zjistili, že k ní není stavební povolení… roce 1972 jsme požádali o stavební povolení, to však jsme nedostali … v průběhu následujících let jsme chatu přestavěli do současné podoby … ještě při rekonstrukci v r. 1987 a r. 1990 se tam byl z MNV někdo podívat a rekonstrukci odsouhlasil.“ Dále žalovaná vypověděla před soudem prvního stupně 20. 9. 1999, že „… chatu jsme kupovali od pana Ch. asi v roce 1970, již tehdy se nejednalo o srub, ale chata byla v podstatě asi o 1,70 m menší, než je v současné době. Jinak už to mělo charakter chaty, jak vyplynulo v původním řízení … My jsme potom chatu přestavovali s povolením obce … jinak mohu odkázat na svoji výpověď v původním řízení.“ Soud prvního stupně z obsahu kupní smlouvy z 1. 7. 1970, jejímž předmětem byla dřevěná přenosná rybářská bouda, učinil zjištění, že ještě v roce 1970 byla na pozemku 525/1 chata jako věc movitá, ale už v roce 1972 se jednalo o věc nemovitou. Neuvěřil tedy výpovědi žalované, jak ohledně toho, co uváděla o stavu chaty v roce 1970, tak o její přestavbě do roku 1972, když z toho, že účastníci v roce 1972 požádali o dodatečné stavební povolení a podali přiznání k domovní dani, dovodil, že v tomto roce šlo již o stavbu spojenou se zemí pevným základem. Odvolací soud však, aniž opakoval výslech žalované, učinil zjištění, že v roce 1972 byla provedena jen přístavba verandy původní přenosné chaty a teprve v letech 1987-1990 byla postavena chata jako stavba spojená se zemí pevným základem. Přitom ovšem vycházel kromě uvedených listin jen z původní výpovědi žalované, jejíž výslech sám neopakoval, ačkoliv se v jejím hodnocení od soudu prvního stupně odchýlil. Jde tak o vadu řízení, která mohla mít vliv na správnost rozhodnutí ve věci, a to jak bude dále uvedeno.

To se netýká závěru odvolacího soudu, že chata postavená jako věc nemovitá na cizím pozemku byla stavbou neoprávněnou, neboť žalovaní nemohli vydržet právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v právu užívat pozemek ke stavbě chaty, když právě uvedený závěr žalovaní v dovolání zpochybňují. Opírá se totiž jednak o nedostatek předmětu vydržení (podle § 135c odst. 3 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb. právo odpovídající věcnému břemenu nemohlo vzniknout vydržením k pozemku v socialistickém vlastnictví nebo který byl v užívání socialistické organizace podle zvláštních předpisů), ale také o nedostatek oprávněné držby tohoto práva žalovanými.

Podle tvrzení žalovaných byli od roku 1972, kdy stavba chaty jako nemovitá věc vznikla, v dobré víře, že jim náleží právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v užívání pozemku k této stavbě, neboť JZD, které mělo pozemek v užívání, se stavbou souhlasilo.

Podle § 495 odst. l tehdy platného znění ObčZ, tj. ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb. mohla věcná břemena vznikat jen ze zákona a vydržení ObčZ v době od 1. 1. 1964 do 1. 1. 1983 jako způsob nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vůbec neupravoval. Teprve ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb. v § 135c odst. 1 stanovil, že právo

odpovídající věcnému břemenu lze nabýt mimo jiné písemnou smlouvou, která ke své účinnosti, vyžadovala registraci státním notářstvím nebo výkonem práva (§ 132a). Podle § 135 odst. 2 ObčZ smlouvou mohla věcné břemeno zřídit i socialistická organizace, která má právo užívání podle zvláštních předpisů. Podle § 135a ObčZ ve znění této novely vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví se stane občan, který má nepřetržit v držbě (§ 132a odst. l) movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let. Obdobně pokud není stanoveno jinak nabude občan i právo odpovídající věcnému břemenu (§ 132a odst. 2). Podle § 132a odst. l ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb. kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, má pokud není stanoveno jinak – obdobná práva na ochranu, jakou má vlastník věci. Podle § 132a odst. 2 ObčZ ve znění téže novely to platí obdobně o tom, kdo vykonává právo odpovídající věcnému břemenu a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že má k věci právo.

Oprávněná držba předpokládá, že držitel je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, a že je v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem. Uvedené podmínky musí být splněny současně. Dobrá víra je vnitřní, psychický stav držitele a posouzení toho, zda je držitel v dobré víře či nikoli, je vždy třeba hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je vždy třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít pochybnosti, že mu věc nebo právo patří.

Oprávněná držba se zakládá na omylu držitele, že mu věc nebo právo patří, a to jen na takovém omylu, kterému se mohl při normální opatrnosti vyhnout. Pokud omyl přesahuje rámec běžného, obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný. Omluvitelným omylem může být výjimečně i omyl právní, tj. omyl spočívající v neznalosti nebo neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností.

Aby žalovaní mohli být od roku 1972 oprávněnými držiteli práva odpovídajícího věcnému břemenu, museli by být v omluvitelném omylu, že jim takové právo patří. Žalovaní ani výslovně nezmiňují, z jakého titulu dobrou víru, že jim právo odpovídající věcnému břemenu patří, odvozovali. Pokud souhlas JZD se stavbou chaty na pozemku, který byl v užívání JZD, považují za smlouvu, uzavřenou mezi nimi a družstvem, pak nelze přehlížet, že právní úprava platná v roce 1972 vůbec smluvní vznik tohoto práva neumožňovala, a od roku 1983 mohlo takové právo vzniknout jen smlouvou písemnou a státním notářstvím registrovanou. Za těchto okolností však omyl, vycházející z neznalosti jednoznačně formulovaných ustanovení občanského zákoníku, platných v době, kdy žalovaní měli ujmout držby práva, omluvitelný není. Je tedy správný závěr odvolacího soudu, že k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu spočívající v právu vlastníků chaty užívat pozemek ke stavbě nemohlo pro nedostatek oprávněné držby práva dojít.

Odvolací soud však pochybil, pokud vypořádání vztahu vzniklého neoprávněnou stavbou posuzoval podle právní úpravy účinné v době jejího vzniku, tj. v roce 1990, a to podle § 221 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb., a nikoli podle právní úpravy účinné v době rozhodování, tj. podle § 135c ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Dovolací soud se ztotožňuje se závěrem, použitelným i v dané věci, vysloveným v rozsudku Nejvyššího soudu ze 17. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99, publikovaném pod C 414, svazek 4 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck. Nejvyšší soud v něm uvedl, že pokud byla stavba zřízena v roce 1977, je třeba posuzovat předpoklady její neoprávněnosti podle tehdy platné právní

úpravy (§ 221 ObčZ), pokud nebyla před 1. 1. 1992 vypořádána, bylo nutno při vypořádání vycházet již z § 135c ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Takový výklad vyplývá z povahy věci i z textu § 868 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1191 Sb., podle něhož se ustanoveními zákona řídí i právní vztahy vzniklé před 1. 1. 1992. Úprava způsobu vypořádání vztahu mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby v § 221 ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 a poté ve znění této novely v § 135c ObčZ, byla odlišná. Podle § 221 mohl soud rozhodnout na návrh vlastníka pozemku (nebo toho, kdo měl pozemek ve správě nebo mu bylo k němu zřízeno právo osobního užívání) přikázat stavbu navrhovateli, ledaže by tomu bránily důvody zvláštního zřetele hodné, zejména že stavebník byl v dobré víře, že stavbu zřizuje oprávněně. Dále soud mohl, jestliže to bylo v zájmu společnosti, po zjištění stanoviska příslušného národního výboru rozhodnout, že stavebník je povinen na svůj náklad stavbu odstranit. Konečně pokud důvody zvláštního zřetele hodné bránily rozhodnout podle odstavce 1, mohl soud na návrh vlastníka stavby upravit vztahy k pozemku, na němž stavba byla zřízena, zejména tím, že zrušil právo osobního užívání k tomuto pozemku nebo zřídil bezplatně anebo za náhradu věcné břemeno, které je hospodářsky nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Podle § 135c odst. l ObčZ ve znění novely provedené zákonem, 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. Podle § 135c odst. 2 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 soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Hledisko účelnosti, kterým § 135c ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. zákon podmiňuje odstranění stavby, je třeba posuzovat objektivně s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu. Kromě hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, je třeba přihlížet i k rozsahu a druhu pozemku, zastavěného stavbou, resp. k tomu, jak stavba brání vlastníku pozemku v jeho využití, zda vlastníka pozemku, resp. jeho majetek ohrožuje, zda byla stavba postavena v dobré víře. Je třeba přihlédnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, a význam mají i důvody, pro které nezakročil proti stavbě po delší dobu. V tomto smyslu mohla mít vada řízení, spočívající v postupu odvolacího soudu při zjištění doby vzniku stavby, vliv na správnost na rozhodnutí ve věci samé.

Pokud tedy odvolací soud odstranění předmětné stavby chaty neposuzoval podle § 135c ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb., jde o nesprávné právní posouzení, které mělo za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Rozsudek odvolacího soudu je tedy z hlediska dovolacích důvodů podle § 241 odst. 3 písm. b) a d) nesprávný a proto byl podle § 243d odst. l a 2 OSŘ zrušen a věc byla odvolacímu soudu vrácena k dalšímu řízení.

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

## Další články:


- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)

- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník