

Užívání pronajatého pozemku a stavba na něm

Uzavře-li vlastník stavby s vlastníkem pozemku, na kterém je stavba postavena, nájemní smlouvu ohledně tohoto pozemku, ve které účastníci smlouvy vymezí i způsob užívání zastavěného pozemku, nesmí změnit užívání stavby k jinému než dohodnutému účelu; nájemní smlouva však nebrání provádění údržby stavby ani její rekonstrukci, jimiž se nemění způsob užívání stavby k dohodnutému účelu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1340/2004, ze dne 9.9.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Z. O., a. s., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) V. B. a 2) A. B., o občanskoprávní námitce ve stavebním řízení, vedené u Okresního soudu v Nymburce pod sp. zn. 10 C 627/99, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 29. dubna 2003, č. j. 28 Co 131/2003-192, ve znění opravného usnesení ze dne 18. května 2004, č. j. 28 Co 131/2003-211, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. dubna 2003, č. j. 28 Co 131/2003-192, ve znění opravného usnesení ze dne 18. května 2004, č. j. 28 Co 131/2003-211, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se domáhala určení, že níže uvedené námitky žalovaných, uplatněné ve stavebním řízení, jsou vůči ní neúčinné.

Okresní soud v Nymburce (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 10. září 2002, č. j. 10 C 627/99-155, určil, že „občanskoprávní námitky vznesené žalovanými ve stavebních řízeních, vedených Městským úřadem N., odborem výstavby, tj. že stavba byla provedena bez písemného souhlasu žalovaných a proti jejich vůli, neboť nájemní smlouva toto přímo zakazovala, a že jako vlastníci pozemku nedali souhlas k žádným stavbám a nájemce měl toto nájemní smlouvou přímo zakázáno, jsou vůči žalobci neúčinné“; dále rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobkyně je vlastníci stavby ocelokolny na parcele č. 299, oddělené od parcely č. 1000, a stavby plotu na parcele č. 1000 v katastrálním území a obci O. Vlastníky uvedených parcel jsou žalovaní, kteří s právním předchůdcem žalobkyně uzavřeli ohledně nich 26. 7. 1993 nájemní smlouvu, kterou k 1. 10. 1997 vypověděli. Ocelokolnu postavilo bývalé Jednotné zemědělské družstvo O. v době družstevního užívání zmíněných pozemků a do provozu byla uvedena v roce 1971. Jeho právní nástupce, Zemědělské družstvo O., provedl v roce 1996 bez stavebního povolení stavební úpravy ocelokolny spočívající v jejím obezdění a renovovalo původní oplocení. Dále vyšel ze zjištění, že Městský úřad v N. zahájil správní řízení o odstranění obou staveb, v jehož průběhu podala žalobkyně jako vlastnice staveb žádost o jejich dodatečné povolení.

Žalovaní namítali, že neudělili souhlas se stavebními úpravami, když z čl. 5, bodů 5 a 6 nájemní smlouvy vyplývala povinnost nájemce používat věc toliko pro účely nájmu a změny na pronajaté věci provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Stavební úřad správní řízení přerušil a jeho účastníky odkázal na soud podle § 137 odst. 2 stavebního zákona č. [50/1976](#) Sb. Soud prvního stupně konstatoval, že námitky žalovaných vznesené ve správním řízení nejsou vůči žalobkyni účinné. Uvedl, že náš právní řád dává vlastníku věci právo na ochranu před neoprávněnými zásahy do jeho vlastnického práva, toto právo však může být omezeno obsahem vlastnického práva jiného vlastníka. Oprava či úprava věci (stavby) je právem žalobkyně neodvozeným od práva žalovaných. Neúčinná je i námitka žalovaných jako pronajímatelů pozemků, neboť předmětem nájmu nebyly stavby, ale jen pozemky. Uzavřel, že ačkoliv žalobkyně postupovala při stavebních úpravách protiprávně, nebylo možné tento postup napadnout způsobem zvoleným žalovanými, tedy vznesením námitek, které nemají ve vztahu k žalobkyni právní význam.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalovaných, rozsudkem ze dne 29. dubna 2003, č. j. 28 Co 131/2003- 192, ve znění opravného usnesení ze dne 18. května 2004, č. j. 28 Co 131/2003-211, změnil rozsudek

soudu prvního stupně tak, že se „žaloba o učení, že občanskoprávní námitky vznesené žalovanými ve stavebních řízeních vedených Městským úřadem N., odborem výstavby, tj., že stavba byla provedena bez písemného souhlasu žalovaných a proti jejich vůli, neboť nájemní smlouva toto přímo zakazovala a že jako vlastníci pozemku nedali souhlas k žádným stavbám a nájemce měl toto nájemní smlouvou přímo zakázáno, jsou vůči žalobce neúčinné, zamítá“. Dále rozhodl nákladech řízení.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, neztotožnil se ale s jeho právními závěry. Podle jeho názoru nevzal soud prvního stupně v úvahu, že původní ocelokolna vybudovaná v letech 1966 - 1971 byla později nejen celá obezděna, ale byl změněn i způsob jejího užívání. Nejde jen o opravu či úpravu stávající stavby, ale o stavební zásah provedený proti ujednání obsaženému v nájemní smlouvě, neboť došlo ke změně užívání stavby. Vybudování nového plotu na místě stávajícího není jeho opravou, ale novou stavbou provedenou bez souhlasu žalovaných, a tedy zásahem do jejich vlastnického práva; proto jsou jejich občanskoprávní námitky, vznesené ve stavebním řízení, důvodné.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) a tvrdí, že řízení bylo postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Namítá, že odvolací soud na jedné straně uvádí, že soud prvního stupně zjistil správně skutkový stav, a proto na něj odkazuje, na druhé straně ale vychází z toho, že ke změně užívání ocelokolny z třídírný okurek na údržbářskou dílnu došlo až po roce 1993, tedy po uzavření nájemní smlouvy, což se od skutkového zjištění soudu prvního stupně zcela liší. Zmíněný závěr si odvolací soud vykonstruoval bez opory v důkazech, přičemž bylo zcela prokazatelné, že předmětná ocelokolna byla obezděna a užívána jako mechanická dílna již několik let před rokem 1989 a po roce 1993 byly pouze dokončeny stavební úpravy. Dovolatelka v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2392/99, podle něhož je oprávněnost stavby třeba posoudit podle právní úpravy existující v době jejího vzniku. K právnímu názoru odvolacího soudu, že změna užívání stavby je zásahem do vlastnického práva žalovaných k pozemku, namítá, že nájemní smlouva se evidentně týkala toliko zemědělské půdy, přičemž ale změna užívání stavby žalobkyní není zásahem do vlastnického práva vlastníků půdy, což platí i o úpravě a opravě stavby, či o údržbových pracích na stavbě. Takovým zásahem by bylo budování nové stavby, což plyne z § 58 odst. 2 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. Dovolatelka s poukazem na „stavbu“ ve smyslu stavebního práva a „stavbu“ v občanskoprávním smyslu uvádí, že v daném případě šlo o stavební úpravy existující věci. Konstatuje, že se všichni účastníci sporu domáhají ochrany svého vlastnického práva a v této souvislosti uzavírá, že pokud zákon žalobkyni přiznává právo vlastnit stavbu na cizím pozemku, má nepochybně právo ji opravovat a upravovat. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalovaní navrhují, aby dovolací soud „potvrdil“ rozsudek odvolacího soudu „v plném rozsahu“. V podrobnostech odkazují na rozhodnutí odvolacího soudu, které pokládají za správné.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ, že podle obsahu dovolání jsou uplatněny dovolací důvody upravené v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a v § 241 odst. 3 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.

V dané věci jde o to, že na pozemku žalovaných byla bývalým JZD, jehož právním nástupcem je žalobce, zřízena ocelokolna; v roce 1993 pak žalovaní uzavřeli s právním předchůdcem žalobce ZD O. nájemní smlouvu týkající se i pozemků, na kterých tato ocelokolna stála. Ocelokolna pak byla obezděna, je nyní užívána jako opravárenská dílna a sklad nájemních dílů a byl též vybudován nový plot na místě starého. Vzhledem k tomu, že obezdění a stavba nového plotu byly vybudovány bez stavebního povolení, vede nyní příslušný stavební úřad řízení o odstranění těchto staveb; v řízení žalovaní tvrdili, že provedené úpravy jsou v rozporu s uzavřenou nájemní smlouvou a proto stavební úřad řízení přerušil a odkázal žalobce na soud podle § 137 odst. 2 stavebního zákona. Výrok i odůvodnění rozhodnutí Městského úřadu N., odboru výstavby, jsou naprosto neurčitě a nelze z nich zjistit, s jakou námitkou byl žalobce na soud vlastně odkázán; toto pochybení stavebního úřadu podstatně přispělo k délce řízení. Proto též žalobce několikrát upravoval žalobní petit a nyní se domáhá určení, že „občanskoprávní námitky vznesené žalovanými ve stavebních řízeních, vedených Městským úřadem N., odborem výstavby, tj. že stavba byla provedena bez písemného souhlasu žalovaných a proti jejich vůli, neboť nájemní smlouva toto přímo zakazovala, a že jako vlastníci pozemku nedali souhlas k žádným stavbám a nájemce měl toto nájemní smlouvou přímo zakázáno, jsou vůči žalobci neúčinné“. Takto formulovaný žalobní návrh ob stojí (zejména se zřetelem k tomu, že stavební úřad vlastně znění námitky, se kterou odkázal na soud, vůbec neformuloval), měl by však být upraven tak, že namísto formulace „občanskoprávní námitky ... jsou vůči žalobci neúčinné“ bude uvedeno, že „občanskoprávní námitky ... jsou nedůvodné“. Dále bude namíste upravit žalobní

návrh tak, aby v něm jednotlivé stavby, o které v řízení jde, byly konkretizovány, neboť mohou mít různé právní osudy (např. stavba plotu a ocelokolna). Vzhledem k tomu, že v této věci jde o spor o oprávnění z nájemní smlouvy uzavřené v roce 1993, nemůže případné porušení této smlouvy mít vliv na stavby a stavební úpravy provedené před uzavřením této smlouvy.

Ze znění petitu vyplývají dva základní okruhy otázek, které bylo třeba v řízení řešit, a to zda nájemní smlouva stavbu (v petitu neuvedenou, konkretizovanou však ve spisu stavebního úřadu) zakazovala, a zda žalovaní dali ke stavbě souhlas. V řízení nebylo tvrzeno, že by se právo žalobce mít na pozemku žalovaných stavbu opíralo o jiný důvod než o nájemní smlouvu z roku 1993, a soudy ani jiný důvod nezjistily. Odvolací soud uvedl, že i když se nájemní smlouva týkala jen pozemku, jehož součástí stavba není, je změna užívání stavby změnou na pronajaté věci ve smyslu nájemní smlouvy.

Dovolací soud konstatuje, že v nájemní smlouvě (č. l. 42 a násl.) se uvádí, že pozemky se pronajímají „k zemědělskému využití“ a že změny na pronajaté věci může nájemce provádět jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Jestliže by vyšlo najevo, že po uzavření nájemní smlouvy nájemce provedl na stavbě změny, které vedly ke změně účelu užívání stavby pro jiné než zemědělské účely anebo pokud by pozemek zastavěl ve větším rozsahu, než v jakém byl zastavěn v době uzavření smlouvy, šlo by o rozpor se smlouvou a vlastník pozemku by mohl uplatňovat úspěšně námitku, že zamýšlené stavební úpravy jsou v rozporu s nájemní smlouvou. V případě, že stavební úpravy by směřovaly jen k údržbě nebo i k rekonstrukci stavby, aniž by se však měnil dohodnutý způsob užívání pronajatého pozemku a aniž by došlo k zastavění dosud nezastavěné půdy, šlo by o výkon práva vlastníka stavby (§ 123 ObčZ) a z občanskoprávního hlediska by nebylo souhlasu vlastníka pozemku zapotřebí. Uzavře-li tedy vlastník stavby s vlastníkem pozemku, na kterém je stavba postavena, nájemní smlouvu ohledně tohoto pozemku, ve které účastníci smlouvy vymezí i způsob užívání zastavěného pozemku, nesmí změnit užívání stavby k jinému než dohodnutému účelu; nájemní smlouva však nebrání provádění údržby stavby ani její rekonstrukci, jimiž se nemění způsob užívání stavby k dohodnutému účelu. Pokud by sice byla uzavřena smlouva o užívání „k zemědělskému využití“, ovšem již v době uzavření smlouvy by alespoň část pozemků byla užívána s vědomím pronajímatele k jiným účelům, bylo by třeba zkoumat, jaká byla skutečná vůle stran a zda písemná smlouva nebyla modifikována např. konkludentním ujednáním. Pokud tedy odvolací soud vycházel ze zjištění, že stavební úpravy a změna užívání stavby byly provedeny až po uzavření nájemní smlouvy a nezjistil, že by její obsah byl změněn jinou dohodou stran, je jeho právní názor ohledně důvodnosti námitek správný a dovolací důvod, upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ, není dán.

Odvolací soud vyšel ze skutkového zjištění, že po uzavření nájemní smlouvy mezi účastníky nájemce změnil předmětnou stavbu z třídírný okurek na údržbářskou dílnu. Soud prvního stupně uvedl, že stavební úpravy byly provedeny „zejména v letech 1996 a 1998“, nevypořádal se však s tvrzením žalobce, které též v odůvodnění rozsudku uvedl, že původní vlastník ocelokolny ji obezdil již v roce 1986. Žalobce v řízení i ve stavebním řízení (č. l. 41, č. l. 140) opakovaně tvrdil, že ocelokolna byla obezděna již v 70. letech minulého století. Soud prvního stupně neučinil žádné skutkové zjištění ke způsobu užívání ocelokolny před uzavřením nájemní smlouvy a odvolací soud neuvedl, z čeho vycházel při zjištění, že ke změně v užívání na údržbářskou dílnu došlo až po uzavření nájemní smlouvy. Jeho skutkové zjištění tak nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování a je proto dán dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 3 OSŘ.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

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

Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)

- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)