19. 1. 2007

ID: 45609

Vypořádání neoprávněné stavby

Otázka, zda zásah do vlastnického práva je třeba posuzovat podle § 126 odst. l ObčZ nebo podle § 135c ObčZ, je významná pro závěr, zda lze žalobu zamítnout pro rozpor s dobrými mravy podle § 3 odst. l ObčZ.

Řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky a kde tedy soud není vázán návrhem, účastníků; pokud soud dospěje k závěru, že žalobcem navržené vypořádání není přijatelné, musí upravit vztah mezi účastníky i jiným způsobem, vyplývajícím z § 135 ObčZ. Jde-li skutečně o neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, nelze žalobu zamítnout.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 854/2005, ze dne 6.9.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) V. V. a b) Š. V., zastoupených advokátkou, proti žalované A. Č., zastoupené advokátem, o odstranění stavby, vedené u Okresního soudu v Litoměřicích pod sp. zn. 10 C 20/97, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 25. listopadu 2004, č. j. 11 Co 743/2003-252, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 25. listopadu 2004, č. j. 11 Co 743/2003-252, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Litoměřicích (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 20. srpna 2003, č. j. 10 C 20/97-206, rozhodl o žalobě směřující proti žalovaným A. Č. a L. Š. tak, že výrokem pod bodem I. zamítl „návrh na uložení povinnosti žalovaným na své náklady odstranit stavbu zděného plotu na stavební parcele č. 572 a parcele č. 283/1 v k. ú. T., výrokem pod bodem II. zastavil řízení proti žalovanému L. Š. a výroky pod body III. - V. rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalovaná je vlastnicí pozemku parc. č. 282/6 v k. ú. a obci T., a žalovaní mají ve společném jmění sousední pozemky parc. č. 572 a parc. č. 283/1. Tyto pozemky účastníků byly v roce 1965 odděleny deskovým dřevěným plotem na podezdívce s ocelovými sloupky, postaveným žalovanou a jejím manželem. Protože mezi účastníky docházelo k neshodám z důvodu pronikání zvířat tímto plotem, žalovaná se v roce 1996 se žalobci dohodla, že namísto tohoto plotu postaví plot zděný. Ohlásila 22. 5. 1996 u stavební komise MÚ T. stavební úpravu plotu a žalobce dopisem z 10. 6. 1996 sdělil, že proti stavbě plotu nemá námitky, přičemž stanovil podmínky, za kterých má být úprava provedena. Dopisy z 5. 8. a 8. 8. 1996 upozornili žalobci městský úřad, že při stavbě základu plotu došlo k posunu směrem do jejich pozemku. Stavební komise provedla šetření a doporučila účastníkům, aby nechali hranici pozemků zaměřit, resp. aby se obrátili na soud. Ze znaleckých posudků znalců Ing. L. Č. a J. P. vyplývá, že podle geometrických plánů ze 14. 12. 1945 a 30. 6. 1964 vedla hranice mezi pozemky účastníků tak, že zděný plot byl postaven na pozemku žalované parc. č. 282/6. Protože však byl původní dřevěný plot zbudován v roce 1965 a žalobci, resp. jejich právní předchůdci užívali spolu se svými pozemky parc. č. 572 a 283/1 v dobré víře jako vlastní část pozemku žalované parc. č. 282/6 nerušeně až do roku 1996, žalobci při započtení oprávněné držby právních předchůdců do desetileté vydržecí doby (soud prvního stupně odkázal na § 135a odst. l a 2 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb.), vlastnické právo k této plotem vymezené části pozemku parc. č. 282/6 vydrželi. Podle revizního znaleckého posudku znalce P. došlo k posunu zděného plotu oproti plotu dřevěnému (směrem do vydržené části pozemku parc. č. 282/6) v nestejné šíři v průběhu celého zděného plotu, přičemž plocha takto zabraná představuje 4 m2. Ve zbývající části byl zděný plot zbudován na pozemku žalované parc. č. 282/6. Žalovaná darovací smlouvou z 24. 9. 1998 převedla na svého zetě L. Š. pozemek parc. č. 282/12, o výměře 34 m2 (plocha 17x 2 m), oddělený z pozemku parc. 282/6, probíhající podél hranice s pozemkem žalobců parc. č. 572, takže zděný plot se nyní nachází (kromě již zmíněných 4 m2 vydržené části pozemku parc. č. 282/6) zčásti na pozemku parc. č. 282/12 a dále na pozemku parc. č. 282/6. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že plot je příslušenstvím domu čp. 449 v k. ú. T., který náleží žalované, není tedy ve vlastnictví L. Š., který tak není ve věci

pasivně legitimován a z toho důvodu proti němu řízení zastavil. Žalobu na odstranění plotu jako stavby na cizím pozemku ve smyslu § 135c odst. l ObčZ soud prvního stupně vůči žalované zamítl s odůvodněním, že zděný plot zabírá pozemek žalobců jen ve velmi malém rozsahu, a to ještě v různých částech jde o přesahy jen o několik málo centimetrů. Zdůraznil také, že odstranění stavby připadá v úvahu tam, kde stavebník jednal ve zlé víře a zvlášť hrubě porušil svoje povinnosti, když o takový případ se v dané věci nejedná. Stavbou zděného plotu řešila žalovaná po dohodě se žalobci konfliktní vztahy mezi účastníky a teprve až v době, kdy byl zděný plot postaven, se situací z podnětu žalobců zabývala stavební komise městského úřadu. Podle soudu prvního stupně tak není žaloba slučitelná s dobrými mravy a jde o žalobu šikanozní (§ 3 ObčZ). Výkon vlastnického práva žalobců zbouráním zděného plotu by ekonomicky poškodil žalovanou a žalobcům by nepřinesl odpovídající prospěch, neboť uvolněný kousek jejich pozemku nelze nijak využít. Vzhledem k tomu, že na pozemku žalobců se nachází jen nepatrná část plotu žalované, nepřipadalo v úvahu ani přikázání této stavby žalobcům za náhradu. Nebylo možné ani zřízení věcného břemene na pozemku žalobců ve prospěch vlastnice stavby za náhradu, neboť nebyl dán veřejný zájem na omezení vlastnického práva žalobců ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Takový postup byl rovněž v rozporu s právem na pokojné užívání majetku (soud prvního stupně odkázal na nález Ústavního soudu z 28. 3. 1996 sp. zn. I. ÚS 198/95).

K odvolání žalobců, kterým nebyly dotčeny výroky rozsudku soudu prvního stupně o zastavení řízení a nákladech řízení mezi žalobci a žalovaným L. Š., Krajský soud v Ústí nad Labem jako soud odvolací rozsudkem z 25. 11. 2004, č. j. 11 Co 743/2003-252, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku pod bodem I. potvrdil a změnil ve výrocích pod body IV. a V. o nákladech řízení. Rozhodl rovněž o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud uvedl, že soud prvního stupně dostatečně zjistil skutkový stav věci a že dospěl ke správným právním závěrům. Přesto však na rozdíl od soudu prvního stupně, který vycházel z toho, že k zásahu do vlastnického práva žalobců k pozemku došlo neoprávněnou (nemovitou) stavbou žalované ve smyslu § 135c ObčZ, odvolací soud oproti soudu prvního citoval § 126 ObčZ, který je obecným ustanovením ochrany vlastnického práva. Nárok žalobců na odstranění stavby plotu žalované z pozemku žalobců pak ze stejných důvodů jako soud prvního stupně považoval za projev šikany.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Jeho přípustnost dovozují z § 237 odst. l písm. c) a odst. 3 OSŘ. Podle žalobců odvolací soud v rozporu s judikaturou dovolacího soudu dospěl k závěru, že žalobu na odstranění stavby podle § 135c odst. 1 ObčZ lze zamítnout pro rozpor s dobrými mravy. Kromě toho považují žalobci za zásadní otázku, zda dobrých mravů může se dovolávat ten, kdo je sám nejprve porušil nebo porušuje. Žalobci dovozují, že odvolací soud opíral svoje rozhodnutí zřejmě o rozsudek Nejvyššího soudu z 10. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 740/99, podle něhož zamítnutí vlastnické žaloby podle § 126 odst. ObčZ připadá výjimečně v úvahu, pokud výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovi přinesl odpovídající prospěch a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvlášť významného zájmu žalovaného. V zásadě jde o judikát použitelný pro vlastnické žaloby, kterými se vlastníci domáhají vyklizení nemovitostí, avšak v dané věci jde o odstranění neoprávněné stavby. Žalobci prokázali, že zděný plot žalované je neoprávněnou stavbou úmyslně zbudovanou zčásti na jejich pozemcích, a to v rozsahu 4 m2. Z § 135c odst. l ObčZ vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku. Odstraněním části stavby nemůže dojít k vážnému poškození žalované a ani nemůže být dotčen zvlášť významný zájem žalované, neboť jde jen o odstranění plotu, nikoli např. o zásah do práva bydlení. I kdyby však soud dospěl k závěru, že žalobě na odstranění stavby nelze vyhovět, musí upravit vztahy mezi účastníky tak, aby stavba nestála nadále zcela nebo zčásti na cizím pozemku. V daném případě přikázání stavby do vlastnictví žalobců nepřipadalo v úvahu, neboť zděný plot stojí na jejich pozemcích jen zčásti. Další možnosti uspořádat vztahy mezi vlastníky stavby a pozemku připadají v úvahu, je-li třeba zajistit přístup ke stavbě. Odvolací soud měl řešit otázku odstranění řešit objektivně a nikoliv podle „zdravého rozumu“. Měl přihlížet k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, zda stavebník ve stavbě bydlí, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda stavebník věděl, že staví na cizím pozemku či naopak stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří a teprve dodatečně zjistil opak, dále proč vlastník pozemku proti stavbě nezakročil v době její realizace. Těmto kriteriím, jak jsou uvedeny v rozsudku Nejvyššího soudu z 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, napadené rozhodnutí neodpovídá. Žalobci se bránili proti stavbě zděného plotu u stavební komise okamžitě, co zásah do svého práva k pozemku zjistili. Žalovaná totiž zahájila stavbu v době, kdy se žalobci zdržovali v zahraničí, přestože jednou z podmínek povolení stavby byla povinnost informovat žalobce o jejím zahájení. Odvolací soud se nevypořádal ani se skutečností, že předseda stavební komise upozorňoval žalovanou v průběhu stavby, že zřejmě nestaví na svém. Žalobci uzavírají, že hranice mezi pozemky účastníků vznikly v letech 1964 - 1965, kdy byly od sebe odděleny prvními ploty. Hranice byly tedy více jak 30 let žalované dobře známy a byly vyznačeny podezdívkou původního plotu a sloupky. Nešlo tedy o případ, kdy stavebník nevěděl, že nezasahuje do cizího pozemku. Nepravdivé se ukázalo tvrzení žalované, že zděný plot postavila na původní podezdívce. Žalovaná nerespektovala ani podmínky stavební komise. Zcela vědomě stavbu zděného plotu se sloupky posunula mimo uznávané hranice na pozemky ve vlastnictví žalobců, a to tak, aby ze strany žalobců byl plot co nejošklivější. Jestliže žalovaná závažným způsobem žalobce poškodila, nemůže se dovolávat dobrých mravů, když stavbou plot také úmyslně hyzdí pozemek žalobců. Žalobci zdůrazňují, že jim byla jako

vlastníkům odepřena ochrana, která jim podle § 4 ObčZ a Ústavy náleží, a navrhují, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání uvedla, že nesouhlasí se zjištěním, že postavila nový zděný plot také mimo původní podezdívku dřevěného plotu. Proti tomuto zjištění se nemohla ani odvoláním bránit, neboť žaloba byla zamítnuta. Setrvává na tom, že ve zděném plotě zůstaly původní kovové sloupky, které se nacházely uprostřed podezdívky dřevěného plotu, přičemž nyní vyčnívají směrem k pozemkům žalobců. Z toho plyne, že zděný plot žalovaná rozšířila směrem do svého pozemku. Dále žalovaná polemizuje se závěry revizního znaleckého posudku. Za nepravdivé označuje tvrzení žalobců, že jim neoznámila započetí stavby nového plotu, neboť tak učinila doporučeným dopisem z 24. 6. 1996, jehož fotokopii předkládá. Také z videozáznamu, který dala soudu k dispozici, je zřejmé, že žalobce byl přítomen budování základů nového plotu. Svědek K. také uvedl, že žalobce se sice dostavil na stavební úřad, ale zastavení stavebních prací nepožadoval. Záměrně vyčkal postavení zdi a teprve potom se začal domáhat jejího odstranění. Současně po žalované požadoval i v průběhu sporu, aby zděný plot omítla i ze strany žalobců. K tomu byla žalovaná ochotna, ale součinnost jí žalobci neposkytli. Žalovaná zdůrazňuje, že stavbou zdi řešila komplikované sousedské vztahy a zeď postavila na svém pozemku. K odkazu na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 740/99 dodává, že žalobci necitují z tohoto rozhodnutí pasáž, ve které je uvedeno, že ochrana vlastníka není vždy absolutní a že vlastnické právo nelze zneužít na úkor práv druhých a nebo v rozporu se zákonem. Uvedené rozhodnutí se týká přístupu ke stavbě a nikoli odstranění stavby. Žalovaná nesouhlasí ani s tím, že odstraněním části plotu by nebyl poškozen její vážný zájem, neboť stavbou se snažila zajistit poklidný stav ve vztazích mezi účastníky. Poukazuje také na to, že podle původních plánů byla zeď postavena na jejím pozemku parc. č. 282/6. Dodává, že stavba byla realizována ve dnech 4. - 11. 7. 1996 a oznámení stavebního úřadu jí bylo doručeno až 17. 9. 1996, tedy dva měsíce po skončení stavby. Žalovaná uzavírá, že žaloba měla být v prvé řadě zamítnuta z toho důvodu, že k posunu zděného plotu do pozemků žalobců vůbec nedošlo, a navrhuje, aby dovolací soud ve věci rozhodl „s konečnou platností“.

Podle § 236 odst. l OSŘ lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné jen za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ.

Dovolání v dané věci podle § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ přípustné není. Soud prvního stupně rozhodoval sice ve věci dvakrát, ale pokaždé tak, že žalobu zamítl.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle § 237 odst. 3 OSŘ rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam [odstavec 1 písm. c)] zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ může být připuštěno jen pro řešení právních otázek; v dovolání přípustném jen podle tohoto ustanovení proto nelze uplatnit tvrzení, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 OSŘ) - k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 20002, sp. zn. 20 Cdo 1986/2001, uveřejněné pod C 11164/svazek 16 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck (dále „Soubor rozhodnutí“).

Dovolací soud považuje rozsudek odvolacího soudu za rozhodnutí zásadního významu, neboť závěr odvolacího soudu, že proti zásahu do vlastnického práva k pozemku neoprávněnou nemovitou stavbou jiného vlastníka přísluší vlastníku pozemku obecná ochrana podle § 126 odst. l ObčZ, je v rozporu s judikaturou dovolacího soudu.

Nejvyšší soud uvedl již v rozsudku ze dne 29. března 2001, sp. zn. 22 Cdo 255/2001, publikovaném pod C 1920/svazek 4 Souboru rozhodnutí, že „vlastník pozemku, na kterém je umístěna nemovitá stavba, jejímž vlastníkem je někdo jiný (nejde –li o neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c ObčZ), může se domáhat ochrany svého vlastnického práva podle § 126 ObčZ žalobou na odstranění stavby.“

Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že § 135c ObčZ je ve vztahu k § 126 odst. l ObčZ ustanovením speciálním. V daném případě soud prvního stupně dospěl k závěru, že zděný plot žalované, nacházející se mimo jiné na části původního

pozemku parc. č. 286/6, kterou žalobci nabyli do vlastnictví vydržením, je nemovitou stavbou, zřízenou neoprávněně. Proto také posuzoval otázku vypořádání tohoto vztahu, vzniklého neoprávněným zásahem vlastníka stavby do vlastnického práva vlastníka pozemku, podle § 135c ObčZ. Odvolací soud, aniž jakkoli zpochybnil závěr soudu prvního stupně, že předmětný plot je stavbou nemovitou, se zabýval otázkou, zda žalobcům přísluší ochrana proti takovému zásahu podle § 126 odst. l ObčZ. Pak ovšem jde o nesprávný právní závěr, který měl za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Otázka, zda zásah do vlastnického práva je třeba posuzovat podle § 126 odst. l ObčZ nebo podle § 135c ObčZ, je významná pro závěr, zda lze žalobu zamítnout pro rozpor s dobrými mravy podle § 3 odst. l ObčZ. Nejvyšší soud uvedl v rozsudku z 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99, uveřejněném pod R 42/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, že „řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky a kde tedy soud není vázán návrhem, účastníků (§ 153 odst. 2 OSŘ); pokud soud dospěje k závěru, že žalobcem navržené vypořádání není přijatelné, musí upravit vztah mezi účastníky i jiným způsobem, vyplývajícím z § 135 ObčZ.“ Rovněž v rozsudku z 2. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1342/2004, Nejvyšší soud dospěl k závěru, že „jde-li skutečně o neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, nelze žalobu zamítnout“ (srov. právní větu pod C 3098 sešit 31 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck).

Soudy obou stupňů také dospěly k závěru, že zděný plot žalované je v rozsahu 4 m2 stavbou na pozemku, k němuž žalobci vlastnické právo vůči žalované vydrželi. Z toho plyne, že pozemkem, na kterém se zčásti zděný plot nachází, nejsou pozemky žalobců parc. č. 572 a č. 283/1, ze kterých má být podle žalobního návrhu odstraněn, ale jde o pozemek jiný, vzniklý vydržením části původního pozemku parc. č. 282/6. Pokud k odstranění rozporu mezi žalobním tvrzením a žalobním návrhem nebyli žalobci postupem podle § 43 odst. 2 OSŘ vyzváni, jde o vadu řízení, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. l písm. a) OSŘ].

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- 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)