

Zánik stavby

Z hlediska posouzení zániku původní stavby není rozhodující objem nově zbudovaných konstrukcí, neboť původní stavba buď zanikla a nově vybudovaná konstrukce tvoří součást stavby nové nebo nezanikla a nově vybudované konstrukce tvoří součást stavby původní. Pro posouzení zániku stavby původní je významné to, co bylo odstraněno, nikoli to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující zda došlo k úplné nebo částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru těchto zásahů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2088/2001, ze dne 28.5.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce České republiky - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, proti žalovaným: 1) B. L. a 2) M. Š., zastoupeným advokátem, o určení vlastnictví, vedené u Okresního soudu v Jindřichově Hradci pod sp. zn. 4 C 295/2000, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. června 2001, č. j. 19 Co 1190/2001-192, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 18. června 2001, č. j. 19 Co 1190/2001-192, pokud jím byl potvrzen rozsudek Okresního soudu v Jindřichově Hradci ze dne 18. dubna 2001, č. j. 4 C 205/2000-158, ve výroku, jímž bylo určeno, že Česká republika je vlastníkem domu čp. 71 na parcele č. 114/I díl A o výměře 109 m² a na parcele č. 114/II o výměře 1018 m² v obci a k.ú. K. Ř. s tím, že dům čp. 71 stojí na parcele č. 114/I, a rozhodnuto o nákladech řízení, se zrušuje a věc se vrací v tomto rozsahu tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Jindřichově Hradci (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem z 18. 4. 2001, č. j. 4 C 205/2000-158, určil, že „Česká republika je vlastníkem domu čp. 71 na parc. č. 114/I díl A o výměře 109 m² zastavěná plocha a na parcele č. 114/II o výměře 1018 m² v obci a k. ú. K. Ř. (odstavec I), zamítl návrh, aby bylo určeno, že Česká republika je vlastníkem části parcely č. 114/I díl A o výměře 109 m² zastavěná plocha a parcely č. 114/II o výměře 1018 m² v obci a k. ú. K. Ř.“ (odstavec II), a rozhodl o soudním poplatku a nákladech řízení (odstavce III. a IV.).

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že M. K., matka žalovaných, která zemřela 23. 5. 1982, nepodepsala kupní smlouvu, kterou měla prodat čs. státu - Komunálnímu podniku J. H. dům čp. 71 se stavební plochou č. 114 v kat. území K. Ř., neboť ji podepsala k výzvě pracovníka národního výboru. Na základě této kupní smlouvy byl stát jako vlastník těchto nemovitostí zapsán v evidenci nemovitostí. K žalobě podané žalovanými proti obci K. Ř. bylo rozsudkem soudu prvního stupně z 5. 11. 1992, č. j. 4 C 298/92-29, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích z 5. 11. 1992, č. j. 6 Co 1416/20-40, který nabyl právní moci 27. 12. 1992 určeno, že M. K. vlastnila ke dni své smrti (23. 5. 1982) nemovitosti, které byly předmětem kupní smlouvy ze 14. 5. 1976. Usnesením Okresního soudu v Táboře ze 14. 6. 1994, č. j. D 814/93-38, bylo potvrzeno, že předmětné nemovitosti nabyly žalované dědictvím po matce M. K. dohodou o vypořádání dědictví každá z poloviny. Podle tohoto rozhodnutí jsou nyní žalované jako spoluvlastnice nemovitostí zapsány v katastru nemovitostí. Na základě kupní smlouvy ze 14. 5. 1976 převzal stát nemovitosti do držby. V roce 1979 dům čp. 71 demoloval. Podle znaleckého posudku Ing. V. P., znalce z oboru inženýrství, specializace stavební konstrukce, zůstaly z původního domu čp. 71 zachovány dělicí stěna u sousedního domu čp. 70 do výšky podlahy půdy, tj. asi 3,20 m, dělicí stěna u sousedního domu čp. 72 do výšky podlahy půdy, tj. 3, 20 m, části betonových podlah, zbytky základového zdiva z lomového kamene na hliněnou maltu v úrovni pod nově provedeným zabetonováním základů. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že vzhledem k neplatnosti kupní smlouvy ze 14. 5. 1976 nemohl stát nabýt vlastnictví k nemovitostem touto smlouvou převádným. Původní dům čp. 71 však jako věc ve smyslu práva zanikl. Občanskoprávní teorie vymezuje věc jako ovladatelný hmotný předmět nebo ovladatelnou přírodní sílu, které slouží potřebám lidí. Znaky pro vymezení věci jsou tedy dány její ovladatelností a použitelností pro potřeby lidí. U budovy je to nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, u rozestavěné budovy jde o budovu v takovém stupni

rozestavěnosti, že je již patrné stavebnětechnické uspořádání a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží. S odkazem na znalecký posudek soud prvního stupně dospěl k závěru, že dům čp. 71 byl v roce 1979-1980 zbořen do té míry, že již nebylo patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží. Uvedl, že nepovažoval za nutné doplňovat dokazování ohledáním stavby, zprávou o tom, jak dlouho A. V. pracoval jako stavební technik a prováděl projekční činnost a novým znaleckým posudkem, když „znalecký posudek Ing. P. CSc., který ve věci byl vypracován, je zcela přesvědčivý a provádění dalšího důkazu je nadbytečné.“ Podle soudu prvního stupně původní dům čp. 71 jako věc v právním smyslu zanikl a namísto něj vznikla výstavbou věc - nemovitost nová. Jejím vlastníkem se stal stavebník - zpracovatel byl označen jako Okresní podnik bytových služeb, ve stavebním povolení uveden jako stavebník MNV K. Ř. - tedy stát, přičemž šlo o nemovitost postavenou za účelem provozování služeb. Soud prvního stupně uzavřel, že ohledně určení vlastnictví k domu čp. 71 je žaloba po právu, neboť stát nabyl k němu vlastnictví v roce 1980 jeho výstavbou. Zamítnutí žaloby na určení vlastnictví k pozemkům odůvodnil soud prvního stupně tím, že stát, který neplatnou smlouvou ze 14. 5. 1976 pozemky nenabyl, je ani nevydržel, neboť nebyl jejich oprávněným držitelem.

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem z 18. 6. 2001, č. j. 19 Co 1199/2001-192, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil v odstavci I ve výroku o určení vlastnictví domu čp. 71, v odstavci II ve výroku o zamítnutí návrhu na určení vlastnictví k parcelám č. 114/I a 114/II s tím, že dům stojí na parcele č. 114/I, rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů a povinnosti žalovaných zaplatit soudní poplatek.

Odvolací soud převzal zjištění soudu prvního stupně, když zamítl návrhy na doplnění dokazování, jak je žalované navrhovaly před soudem prvního stupně. Odvolací soud uvedl, že znalec Ing. V. P. byl soudem prvního stupně vyslechnut po podání písemného znaleckého posudku a po svědecké výpovědi A. V., a vyjádřil se tak i k argumentům tohoto svědka. Vzhledem k obsahu znaleckého posudku nepovažoval odvolací soud za podstatné námitky žalovaných týkající se uložení hurdisek na boční zdi, ani to, že část původního zdiva byla po vybourání znovu na stavbě použita, když připomněl, že podle rozsudku Nejvyššího soudu z 29. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1312/96 nemá použití cizího materiálu na vlastnictví stavby vliv. Odvolací soud dodal, že pro daný případ by bylo použitelné i rozhodnutí Nejvyššího soudu z 9. 1. 2001, sp. zn. 28 Cdo 2355/99. To sice řeší problematiku § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích (dále jen „restituční zákon“), nicméně je v něm obsažen obecný přístup ke změně podstaty nemovité věci jak z hlediska druhu, obsahu nebo rozsahu nemovitosti. V daném případě došlo ke změně druhu nemovitosti, neboť z rodinného domku vznikla provozovna Okresního podniku služeb, přičemž došlo k obměně všech prvků dlouhodobé životnosti stavby, neboť ani žalované nezpochybňují, že došlo k obměně krovu, stropů, byť s výhradou bočních polí, masivní obměně zdiva a základů. Odvolací soud v této souvislosti také zdůraznil, že znalecký posudek Ing. P. není ani v rozporu se svědeckou výpovědí A. V., který poukazoval na zachování některých prvků stavby, které ani žalobce nepopíral. Je jen otázkou právního závěru, podpořeného skutkovým zjištěním, zda rozsah přestavby bude vyhodnocen jako natolik masivní, že vede ke ztrátě původního stavebnětechnického charakteru stavby a změně podstaty nemovité věci, resp. v daném případě ke vzniku věci nové. Odvolací soud proto považoval za věcně správný závěr soudu prvního stupně, že původní dům čp. 71, náležející M. K. zanikl a vlastníkem nově postaveného domu je stát. Souhlasil se soudem prvního stupně i v závěru, že stát nenabyl smlouvou ani vydržením vlastnictví k předmětným pozemkům.

Proti rozsudku odvolacího soudu podaly žalované dovolání, kterým napadají výrok, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, že žalobce je vlastníkem předmětného domu, a související výrok o nákladech řízení. Přípustnost dovolání dovozují z § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. (dále jen „OSŘ“), a uplatňují dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a b) OSŘ. Vadu řízení spatřují v tom, že se ani odvolací soud nelyžoval s námitkami, které vznášely proti znaleckému posudku Ing. P. a i odvolací soud postupoval tak, „jakoby znalecký posudek byl prostě nadřazen nade vše, neposoudil jeho rozporuplnost, ačkoliv byl v rozporu s objektivní pravdou a se skutkovým stavem. Vždyť znalec při místním ohledání ničeho neměřil a přesto nepravdivě tvrdil, že měřil.“ S posouzením stavby odborníkem A. V. se soudy nelyžovaly, zabývaly se izolovaně jen znaleckým posudkem Ing. P. Žalované však před vyhlášením rozsudku soudu prvního stupně navrhly, aby byl proveden důkaz revizním znaleckým posudkem a odvolací soud učinil jen to, že uvedený návrh zamítl. Takový postup však neodpovídá občanskému soudnímu řádu, neboť správně měl odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušit a věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Ani znalec Ing. P. nevyvrátil tvrzení A. V., že stavba domu čp. 71 by se zřítla, kdyby nebyla postavena na prvcích dlouhodobé životnosti a byly „evidentně prokázány prvky dlouhodobé životnosti tj. základové zdivo, dvě boční zdi a uložení stropu a krovu“. Tyto skutečnosti nebyly vyvráceny a přesto odvolací soud posuzoval stavbu domu čp. 71 jako stavbu novou, aniž dokazování doplnil podle důkazních návrhů žalovaných. Hodnocení důkazů soudy obou stupňů neodpovídá § 125 OSŘ. Nesprávný je právní závěr, že původní dům čp. 71 jako věc zanikl a byla postavena věc nová. Nebere totiž v úvahu, že bez původních prvků dlouhodobé životnosti původní stavby by se stavba zřítla, dále že „nic nového se nepromísilo s původními základy ani bočními zdmi, ale nové bylo pouze přidáno na původní.“ Původní stavba stále

existovala, došlo jen k dílčí přestavbě, neboť „to, co stavbu drží zůstalo zachováno“. Rozsudek odvolacího soudu žalované považují za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu, neboť jsou toho názoru, že v dané věci nelze použít výkladu o zásadní přestavbě stavby ve smyslu § 8 odst. 1 rehabilitačního zákona, obsaženého v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2355/99. Pro uvedený restituční předpis je určující, zda stavba ztratila svůj stavebnětechnický charakter a pak je namístě posouzení změny podstaty věci, z hlediska druhu, obsahu nebo rozsahu nemovitosti. Tato hlediska však neplatí pro posouzení otázky, zda vznikla věc nová či nikoli. V této věci jde také o obecnou ochranu vlastnictví, nikoli o věc restituční. Žalované navrhy, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla soudy prvního stupně vrácena k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastnicemi řízení, zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ. Dovolací soud považuje rozsudek odvolacího soudu v napadené části za rozhodnutí po právní stránce zásadního významu, neboť otázku nabytí vlastnictví ke stavbě posuzoval odvolací soud odchylně od judikatury soudu dovolacího.

Problematikou nabytí vlastnictví ke stavbě, resp. změny a zániku stavby se Nejvyšší soud opakovaně zabýval - k tomu srovnej rozsudek z 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 11/898, publikovaný v Soudních rozhledech č. 12/1998 a rozsudek z 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001, publikovaný pod C 1524/svazek 21 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck (dále jen „Soubor rozhodnutí“). Nejvyšší soud v těchto rozhodnutích uvedl, že „nadměrná stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. I když může k zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu dojít ojediněle i jiným způsobem (např. obestavením), stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve většině případů i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby, Z hlediska posouzení zániku původní stavby přitom není rozhodující objem nově zbudovaných konstrukcí, neboť původní stavba buď zanikla a nově vybudovaná konstrukce tvoří součást stavby nové nebo nezanikla a nově vybudované konstrukce tvoří součást stavby původní. Pro posouzení zániku stavby původní je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoli to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující zda došlo k úplné nebo částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru těchto zásahů.“

Pro daný případ není tedy použitelný rozsudek Nejvyššího soudu z 9. 1. 2001, zn. 28 Cdo 2355/98, publikovaný pod C 20/svazek 1 Souboru rozhodnutí, z něhož vycházel odvolací soud. Ten se týkal výkladu § 8 odst.1 restitučního zákona, který stanoví, že se oprávněným osobám nevydávají stavby, které zásadní přestavbou ztratily svůj stavebnětechnický charakter. Uvedené rozhodnutí vychází ze stanoviska Nejvyššího soudu uveřejněného pod R 34/1993 Sbírky soudních rozhodnutí stanovisek, v němž je uvedeno, že o zásadní přestavbě lze uvažovat tehdy, jestliže při této přestavbě došlo ke změně podstaty nemovité věci z hlediska druhu, obsahu nebo rozsahu nemovitosti ... a že pro závěr o ztrátě stavebnětechnického charakteru stavby je nutné mít ověřeno, zda alespoň u některého z prvků dlouhodobé životnosti došlo k jeho výměně v rozsahu reprezentujícím nadpoloviční objemový podíl všech konstrukcí daného prvku objektu (srovnej také rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 199/95, publikované pod č. 29 v Bulletinu Vrchního soudu v Praze sešit č. 3/1994).

Odvolací soud tedy vyložil otázku zániku stavby jako věci ve smyslu práva odlišně od judikatury soudu dovolacího. V tomto smyslu jde o nesprávné právní posouzení, které mělo za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. b) OSŘ).

Dovolací soud však neshledal dovolání důvodné pokud jde o tvrzenou vadu řízení. Soud prvního stupně stručně a odvolací soud podrobněji odůvodnil, proč nepovažoval za potřebné doplnění dokazování revizním znaleckým posudkem. Totiž proto, že znalec Ing. P. ve znaleckém posudku popsal, co bylo z původního domu čp. 71 odstraněno, a jak zdůraznil odvolací soud, v tomto vymezení se znalec neodchýlil od toho, co uvedl svědek A. V. Soud prvního stupně postupoval v souladu s § 120 odst. 1 OSŘ potud, že z tohoto ustanovení nevyplývá pro něj povinnost provést všechny účastníky navrhované důkazy, tedy soud rozhoduje, které důkazy provede. Neprovede důkazy, které jsou pro věc nerozhodné a nemohou směřovat ke zjištění skutkového stavu věci. O takový důkaz právě šlo. Pokud tedy soud prvního stupně návrh na provedení důkazu usnesením nezamítl, jde o vadu řízení, která však neměla vliv

na správnost rozhodnutí ve věci. Také se s tím, proč navrhovaný důkaz neprovedl, soud prvního stupně vypořádal ve smyslu § 157 odst. 2 OSŘ v odůvodnění svého rozhodnutí. Rovněž odvolací soud se v odůvodnění svého rozsudku, jak už uvedeno, k tomu, proč nebylo doplnění dokazování třeba, vyjádřil.

Vzhledem k opodstatněnosti dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ, když dovolací soud neshledal, že by v řízení došlo k vadám vyjmenovaným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ, jakož i k jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, byl rozsudek odvolacího soudu v napadené části zrušen a věc byla tomuto soudu v rozsahu zrušení vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

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

Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)