14. 6. 2005

ID: 33984

Zásadní přestavba stavby ve smyslu zákona č. 87/1991 Sb

O zásadní přestavbu stavby ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb. lze uvažovat tehdy, jestliže při této přestavbě došlo ke změně podstaty nemovitostí věci, a to z hlediska druhu nebo rozsahu nemovitosti. Pro posouzení stavebně technického charakteru stavby ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 je třeba mít bezpečně ověřeno, zda alespoň u některého z prvků dlouhodobé životnosti došlo k jeho výměně v rozsahu reprezentujícím nadpoloviční objemový podíl všech konstrukcí daného prvku u objektu. Pro posouzení tohoto stavebně technického charakteru stavby nejsou však jediným rozhodným hlediskem prvky dlouhodobé životnosti stavby; je nutno přihlížet např. i k možné funkční změně přestavěné nemovitosti.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1325/2002, ze dne 30.10.203)

Nejvyšší soud rozhodl o dovolání: 1. V. H., 2. A. M., a 3. R. N., zastoupených advokátem, proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze 7. 2. 2002, sp. zn. 26 Co 226/2001, vydanému v právní věci vedené u Okresního soudu v Trutnově pod sp. zn. 5 C 266/91 (žalobců V. H., A. M. a R. N., zastoupených advokátem, proti žalovaným Ch. s., státnímu podniku v likvidaci /s ustanoveným likvidátorem , který byl v řízení zastoupen advokátem, o uložení povinnosti uzavřít dohodu o vydání věcí), tak, že zrušil rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze 7. 2. 2002, sp. zn. 26 Co 226/2001, ve výroku označeném II., i rozsudek Okresního soudu v Trutnově z 12. 2. 2001, č. j. 5 C 266/91-286, ve výrocích, jež nebyly zrušeny rozsudkem uvedeného odvolacího soudu a věc vrátil v uvedeném rozsahu Okresnímu soudu v Trutnově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobci se domáhali žalobou, podanou u soudu 27. 12. 1991, aby žalovanému podniku bylo uloženo uzavřít se žalobci dohodu o vydání domu čp. 307 s pozemky parc. č. 529/5, 531/1, 531/2, 533/2 ve V. Ú., okres T. V žalobě bylo uvedeno, že tyto nemovitosti patřily původnímu vlastníku A. N., který již zemřel a jehož dědici jsou žalobci; nemovitosti byly původním vlastníkem prodány státu kupní smlouvou ze 16. 4. 1958, která však byla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Žalobci vyzvali žalovaný podnik k vydání uvedených nemovitostí, ale bezvýsledně.

Žalovaný podnik navrhl zamítnutí žaloby s tím, že ke koupi žalobci uváděných nemovitostí došlo ze strany prodávajícího dobrovolně a za cenu stanovenou znaleckým odhadem. Dům byl v době prodeje v havarijním stavu, zatím co nyní jde o nemovitost, která zásadní přestavbou ztratila původní stavebně technický charakter.

Okresní soud v Trutnově rozsudkem ze 7. 4: 1994, č. j. 5 C 266/91-34, byla žaloba žalobců zamítnuta. Bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

K odvolání žalobců Krajský soud v Hradci Králové usnesením ze 6. 12. 1994, sp. zn. 13 Co 548/94 zrušil rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze 7. 4. 1994, č. j. 5 C 266/91-34, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Odvolací soud vytýkal soudu prvního stupně, že si nedostatečně objasnil, zda kupní smlouva ze 16. 4. 1958 byla skutečně uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a zda tu u domovní nemovitosti došlo ke ztrátě původního stavebně technického charakteru.

V dalším průběhu řízení vynesl Okresní soud v Trutnově rozsudek z 12. 2. 2001, č. j. 5 C 266/91-286, jímž byla zamítnuta žaloba žalobců se žalobním návrhem, aby žalovanému státnímu podniku Ch. s. byla uložena povinnost uzavřít se žalobci dohodu o vydání domu čp. 147 ve V. Ú. s pozemky parc. č. 529/5, 531/1, 531/2 a 533/2. Žalobcům bylo uloženo zaplatit žalovanému státnímu podniku na náhradu nákladů řízení 5.330,- Kč do 15 dnů od právní moci rozsudku.

V odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně z 12. 2. 2001 bylo uvedeno, že žalobce považuje soud za oprávněné osoby, jako dědice původního vlastníka nemovitostí A. N.; vycházel z toho, že žalobci vyzvali dne 21. 4. 1991 k vydání nemovitostí a také včas uplatnili svou žalobu u soudu. Původní vlastník A. N. prodal své nemovitosti kupní smlouvou ze 16. 4. 1958 Čs. státu – Č. A. v. – Ú. j. f. P. za kupní cenu 76.002,40 Kč; tato sjednaná kupní cena odpovídala, jak vyplynulo z provedeného znaleckého posudku, tehdy platným cenovým předpisům. Proto tu při nabytí nemovitostí nebyl splněn zákonný předpoklad (uvedený nyní v § 6 odst. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Sb.) prodeje nemovitosti za nápadně nevýhodných podmínek.

Soud prvního stupně byl dále i toho názoru, že po převodu domu čp. 307 ve V. Ú. (tzv. Č. b.) došlo k jeho přestavbě a ke ztrátě jeho původního stavebně technického charakteru (když 60% prvků dlouhodobé životnosti této stavby je nových, jak vyplynulo z provedeného znaleckého posudku).

Dospěl proto soud prvního stupně k výslednému závěru, že v daném případě „nebyl prokázán uplatněný restituční důvod k vydání nemovitostí i s ohledem na ztrátu původního stavebně technického charakteru nemovitosti“. Žaloba žalobců byla tedy zamítnuta a o nákladech řízení bylo rozhodnuto s poukazem na ustanovení § 142 odst. 1 a § 148 odst. 1 občanského soudního řádu.

O odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově z 12. 2. 2001, č. j. 5 C 266/91-286, rozhodl Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze 7. 2. 2002, sp. zn. 26 Co 226/2001. Tímto rozsudkem odvolacího soudu byl zrušen rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o uložení povinnosti žalovanému podniku uzavřít se žalobci dohodu o vydání pozemků parc. č. 531/1 a parc. č. 533/2 v katastrálním území V. Ú. a v této čísti bylo řízení o žalobě žalobců zastaveno. Rozsudek soudu prvního stupně byl potvrzen ve výroku, jímž byla zamítnuta žaloba o uložení povinnosti žalovanému podniku uzavřít se žalobci dohodu o vydání domu čp. 307 a pozemek parc. č. 147 v katastrálním území V. Ú. Rozsudek soudu prvního stupně byl pak rozsudkem odvolacího zrušen ve výroku, jímž byla soudem prvního stupně zamítnuta žaloba o uložení povinnosti žalovanému podniku uzavřít se žalobci dohodu o vydání pozemků parc. č. 147, 529/5, 531/2 a 533/1 v katastrálním území V. Ú.; v tomto rozsahu byla věc vrácena k dalšímu řízení u soudu prvního stupně.

V odůvodnění rozsudku odvolacího soudu bylo uvedeno, že odvolací sodu vycházel ze skutečností, které označil jako účastníky „nesporované“, že totiž žalobci jsou oprávněnými osobami podle ustanovení § 3 odst. 4 písm. c/ zákona č. 87/1991 Sb., že žalovaný podnik je povinnou osobou podle ustanovení § 4 odst. 1 téhož zákona , že výzva žalobců k vydání nemovitostí byla žalovanému podniku doručena včas a že také občanské soudní řízení v této právní věci bylo rovněž včas zahájeno žalobou žalobců, podanou v zákonem stanovené lhůtě.

Pokud šlo o posouzení toho, zda kupní smlouva ze 16. 4. 1958 byla původním vlastníkem A. N. uzavřena v tísni (za nápadně nevýhodných podmínek) ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Sb., vytýkal odvolací soud soudu prvního stupně, že se ohledně objasnění obou těchto zákonných předpokladů v této právní věci nezabýval všestranným zhodnocením této okolnosti a připomínal zároveň z jakých hledisek je třeba stav tísně hodnotit a posuzovat. Odvolací soud se také neztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že tu nešlo o nápadně nevýhodné podmínky.

Pokud šlo o aplikaci ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb. na projednávanou právní věc, byl odvolací soud toho názoru, že soud prvního stupně věnoval objasnění této otázky odpovídající pozornost. Soud prvního stupně bral v úvahu, že tu šlo o objekt soužící původnímu účelu (rekreaci), ale bylo nutno přihlížet k odborným poznatkům, vyjádřeným ve znaleckém posudku, že totiž u tohoto objektu (čp. 307 ve V. Ú.) došlo co do prvků dlouhodobé životnosti této stavby k jejich obměně v rozsahu 57,26% z celku, takže tu došlo k zásadní přestavbě, pro niž objekt ztratil svůj původní stavebně technický charakter. V tomto smyslu se tedy odvolací soud ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně.

Právní závěr soudu prvního stupně o nemožnosti vyhovět žalobě žalobců také ohledně pozemků neshledal však odvolací soud správným a měl za to, že tento závěr je předčasný. Soud prvního stupně nebral v úvahu, podle názoru odvolacího soudu, to, zda sporné pozemky tvoří funkční celek s domem, nebo zda jsou součástí většího celku a zda každý pozemek se samostatným parcelním číslem je samostatnou věcí v právním smyslu a zda jsou tu dány předpoklady pro vydání každého takového pozemku samostatně. Odvolací soud konkrétně poukazoval např. na to,a že v daném případě byl do pozemku parc. č. 147 ve V. Ú. sloučen pozemek parc. č. 529/5 v tomtéž katastrálním území. Odvolací soud ukládal soudu prvního stupně v dalšímu průběhu řízení objasnit a posoudit, proč došlo ke sloučení pozemku parc. č. 529/5 (o výměře 147m2) do stavební parcely č. 147, zda pozemky uváděné žalobci jsou či nejsou součástí širšího funkčního celku, zda tu jsou zájmy jiných osob, které by zřetelně převážily nad individuálním zájmem oprávněných osob.

Dále ukládal odvolací soud soudu prvního stupně objasnit a posoudit tvrzený stav tísně na straně prodávajícího A. N. při uzavření kupní smlouvy ze 16. 4. 1958.

Po těchto doplněních měl soud prvního stupně, podle názoru odvolacího soudu, rozhodnout o zbývajícím žalobním návrhu žalobců.

Rozsudek odvolacího soudu byl doručen advokátu, který žalobce v řízení zastupoval, dne 12. 3. 2002 a dovolání ze strany žalobců bylo podáno u Nejvyššího soudu 9. 5. 2002, tedy ve lhůtě stanovené v § 240 odst. 1 občanského soudního řádu.

Dovolatelé ve svém dovolání navrhovali, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu, popřípadě i rozsudek soudu prvního stupně a aby věc byla vrácena k dalšímu řízení. Dovoláním dovolatelů byl napaden jen výrok rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen výrok rozsudku soudu prvního stupně o zamítnutí žaloby ohledně uzavření dohody o vydání domu čp. 307, postaveném na pozemku parc. č. 147 v katastrálním území V. Ú.; dovoláním dovolatelů nebyly napadeny výroky rozsudku soudu prvního stupně o zastavení řízení ohledně pozemků parc. č. 531/1 a parc. č. 533/2 v katastrálním území V. Ú. a o vrácení věci k dalšímu řízení ohledně pozemků parc. č. 147, 526/5, 531/2 a 533/1 ve V. Ú.

Dovolatelé měli za to, že jejich dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ občanského soudního řádu, protože v rozhodnutí odvolacího soudu byla řešena otázka zásadního právního významu. Jako dovolací důvody dovolatelé uplatňovali, že řízení v této právní věci je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Dovolatelé zdůrazňovali především, že odvolací soud i soud prvního stupně se při objasňování a posuzování ztráty původního stavebně technického charakteru sporného objektu (čp. 307 ve V. Ú.) zaměřily jen na kvantifikační hledisko, tj. na objem výměn tzv. prvků dlouhodobé životnosti stavby. Podle názoru dovolatelů měla být tato otázka posouzena šíře než jen podle hlediska odborně stavebního (tedy z hlediska výměn prvků dlouhodobé životnosti stavby). V daném případě jde o typický krkonošský objekt (Č. b.), u níž nedošlo z hlediska způsobu jejího využití (a to i kapacitně) k žádným změnám v posledních 50 letech; jde prakticky stále o tentýž objekt, který doznal dispozičně jen minimálně změn.

Soudy obou stupňů vycházely ze znaleckého posudku, který kladl důraz na zjištění nově pořízených stavebních prvků, pořízených tam, kde údajně žádné prvky dlouhodobé životnosti nebyly. V daném případě však nebylo vzato v úvahu, že převážná většina nových konstrukcí se nachází v těsné blízkosti míst, kde byly jiné prvky dlouhodobé životnosti, nyní odstraněné; jde tu tedy o prvky plnící původní účel, avšak jen posunuté o malé vzdálenosti oproti půdorysu stavebního stavu před opravami. Tato skutečnost neměla být opomenuta při posuzování otázky ztráty původního stavebně technického charakteru objektu. K objasnění této otázky mohlo posloužit žalobci navržené ohledání na místě, zvláště když znalecký posudek připouštěl, že mnohé závěry posudku jsou založeny na pouhém odhadu toho, zda jednotlivé konstrukce mohly být vyměněny nebo nové zřízeny. Přitom šlo o otázku, k jejímuž doložení bylo důkazní břemeno na žalovaném, nikoli na žalobcích. Dovolatelé měli za to, že řada změn byla v tomto případě dána tím, že opraváři v 60. a70. letech neuměli opravovat krkonošské objekty podle původních technologií (např. neuměli opravovat nebo nahrazovat dřevěnou srubovou či hrázděnou stěnu a tak ji nahradili cihelnou zdí s šedou omítkou, která pro šíři a hmotnost nemohla být na stejném místě a základy byly v některých místech zesíleny). Dovolatelé jsou toho názoru, že takové změny nelze považovat za kvalitativní změnu parametrů v neprospěch oprávněných osob. Šlo tu jen o udržovací práce a opravy (byť i rozsáhlé) s použitím dostupných a rychlejších technologií.

Při posuzování tohoto dovolání vycházel dovolací soud z ustanovení dvanácté části, hlavy první, bodu 1 zákona č. 30/2000 Sb., podle něhož ustanovení tohoto zákona, jímž byl změněn a doplněn občanský soudního řád (zákon č. 99/1963 Sb.), platí i na řízení, které bylo zahájeno před nabytím účinnosti zákona č. 30/2000 Sb. (tj. před 1. 1. 2001).

Dovolání dovolatelů směřovalo proti výroku rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Nešlo tu o potvrzení (odvolacím soudem) rozsudku soudu prvního stupně, kterým by soud prvního stupně rozhodl jinak než ve svém dřívějším rozsudku proto, že by byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který zrušil rozhodnutí soudu prvního stupně. Přípustnost dovolání dovolatelů bylo tu možné proto posoudit pouze podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ občanského soudního řádu.

Podle ustanovení § 237 o ds.t 1 písm. c/ občanského soudního řádu je přípustné dovolání proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, jestliže ovšem dovolací soud dospěje k závěru, že dovoláním

napadené rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle ustanovení § 237 odst. 3 občanského soudního řádu má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo řeší-li rozhodnutí odvolacího soudu otázku v rozporu s hmotným právem.

Z obsahu soudního spisu v daném případě, ani z obsahu dovolání dovolatelů nevyplývalo, že by v rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž směřuje dovolání dovolatelů, byla řešena právní otázka, která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně.

V řízení o dovolání bylo třeba se zabývat ještě i posouzením toho, zda v rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž směřuje dovolání dovolatelů, byla řešena první otázka v rozporu s hmotným právem anebo zda v tomto rozhodnutí byla řešena otázka, která dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena. Šlo tu především o aplikaci a výklad ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, podle něhož se stavby, které zásadní přestavbou ztratily svůj původní stavebně technický charakter, nevydávají oprávněným osobám podle tohoto zákona.

O zásadní přestavbu stavby (§ 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb.) lze uvažovat tehdy, jestliže při této přestavbě došlo ke změně podstaty nemovitostí věci, a to z hlediska druhu nebo rozsahu nemovitosti (viz stanovisko uveřejněné pod č. 34/1993 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 121/255/).

Pro posouzení stavebně technického charakteru stavby (ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991) je třeba mít bezpečně ověřeno, zda alespoň u některého z prvků dlouhodobé životnosti došlo k jeho výměně v rozsahu reprezentujícím nadpoloviční objemový podíl všech konstrukcí daného prvku u objektu. Pro posouzení tohoto stavebně technického charakteru stavby nejsou však jediným rozhodným hlediskem prvky dlouhodobé životnosti stavby; je nutno přihlížet např. i k možné funkční změně přestavěné nemovitosti.

Z těchto právních závěrů, vyplývajících zejména z uveřejněné judikatury soudů (jmenovitě ze Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, vydávané Nejvyšším soudem) vycházel dovolací sodu i při posuzování dovolání v této právní věci.

Odvolací soud však ve svém rozhodnutí, proti němuž směřuje dovolání dovolatelů, uváděl jednak právní závěr, že „není rozhodné, zda stavba po přestavbě sloužila jinému účelu či byl účel stavby zachován“ a také další právní závěr, že „došlo-li po nabytí domu čp. 307 ve V. Ú. do vlastnictví státu k obměně prvků dlouhodobé životnosti v nadpolovičním objemovém podílu, je nutno dospět k závěru, že uvedený dům zásadní přestavbou ztratil svůj původní stavebně technický charakter“, a to již bez uvedení dalšího předpokladu a bez dalších okolností.

Nevycházel tedy odvolací soud ze shodného výkladového závěru k ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb., než který je vyjádřen v právním závěru obsaženém ve stanovisku Nejvyššího soudu pod č. 34/1993 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (na str. 121/255/), že „o zásadní přestavbu stavby ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb. lze uvažovat tehdy, jestliže při této přestavbě došlo ke změně podstaty nemovité věci, a to z hlediska d r u h u, o b s a h u nebo r o z s a h u nemovitostí“.

Proto dovolací soud, který vychází z uvedeného právního závěru z uveřejněné judikatury, nemohl shledat citované závěry z rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž směřovalo dovolání dovolatelů, jako závěry, které nejsou v rozporu s hmotným právem, jak to má na zřeteli ustanovení § 237 odst. 3, v závěru občanského soudního řádu.

Posoudil proto dovolací soud dovolání dovolatelů jako dovolání přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ a odst. 3 občanského soudního řádu.

Při posuzování důvodnosti tohoto přípustného dovolání dovolatelů vycházel dovolací soud rovněž z již citovaného právního závěru z uveřejněné judikatury soudů k výkladu ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 87/1991 Sb., a to k posouzení dovolacího důvodu podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ občanského soudního řádu. Také v tomto smyslu bylo nutno přisvědčit dovolání dovolatelů, že jejich dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci co do aplikace a výkladu ustanovení § 8 odst. 1 zákona č.87/1991 Sb.

Přistoupil proto dovolací soud ke zrušení rozsudku odvolacího soudu podle ustanovení § 243b odst. 2 občanského soudního řádu, když nebylo možné pokládat jej za rozhodnutí správné ve smyslu tohoto ustanovení občanského

soudního řádu, a to v rozsahu napadeném dovoláním dovolatelů.

Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soud, (v rozsahu napadeném dovoláním), platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 občanského soudního řádu).

V tomto dalším řízení bude soud prvního stupně vázán právním názorem dovolacího soudu ve smyslu ustanovení § 243d odst. 1 a § 226 občanského soudního řádu a zaměří se zejména na úplné objasnění a všestranné posouzení toho, zda u objektu uváděného v žalobě žalobců (domu čp. 307 ve V. Ú.) došlo skutečně jeho zásadní přestavbou ke změně podstaty nemovité věci, a to z hlediska druhu, obsahu a rozsahu této nemovitosti.

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

Další články:

- 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)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)