

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 06.12.2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000, ECLI:CZ:NS:2001:22.CDO.1090.2000.1

Číslo: 32/2002

Právní věta:

K žalobě na uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby podle § 135c odst. 3 obč. zák. je věcně legitimován i vlastník neoprávněné stavby.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 06.12.2001

Spisová značka: 22 Cdo 1090/2000

Číslo rozhodnutí: 32

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Vlastnictví

Předpisy: § 135c odst. 3 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

K r a j s k ý s o u d v Ostravě – pobočka v Olomouci jako soud odvolací potvrdil rozsudkem ze dne 19. 10. 1999 rozsudek O k r e s n í h o s o u d u v Šumperku ze dne 26. 6. 1998, ve správném znění výroku I., že „žaloba, aby bylo zřízeno věcné břemeno, a to právo průjezdu a průchodu přes pozemky žalované p. č. 15/1 zast. pl. a p. č. 39 zahrada o výměře 166 m² v katastrálním území K. tak, jak je to vytyčeno v geometrickém plánu Ing. K. za roční náhradu 2000 Kč, se zamítá“, a kterým bylo rozhodnuto o nákladech řízení. Dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Současně vyslovil, že „proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné a otázkou po právní stránce zásadního významu je, zda vlastník stavby je oprávněn podat žalobu podle ustanovení § 135c obč. zák.“.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalovaná je vlastníci pozemkových parcel č. 15/1 – stavební plocha o výměře 789 m² s objektem bydlení čp. 10, č. 38 – zahrada o výměře 241 m² a č. 39 – zahrada o výměře 439 m² v obci B., v katastrálním území K. Části parcel č. 15/1 a č. 39 byly od nepaměti užívány jako cesta, vedoucí dvorem žalované. Tuto cestu užívali občané přes občasné protesty vlastníků pozemků pro příchod a příjezd k domům čp. 1, 2, 3, 5, 18 a 68, aniž byl tento stav právně upraven. Podle „záznamu KV – 08/86“ z 7. 6. 1986, podepsaného bývalým předsedou Místního národního výboru K. K. N. a matkou žalované J. D., pořízeného před zamýšleným provedením zpevnění předmětné cesty, bylo dosaženo ujednání, kterým se Místní národní výbor K. zavázal k provedení penetrace cesty a k provádění její údržby a J. D. dala souhlas k provedení této

penetrace a k užívání cesty pro veřejné účely. Ke zpevnění cesty penetrací posléze došlo a ta byla dále užívána veřejností jako dosud. Uzavřel, že část předmětných pozemkových parcel tvoří úsek místní komunikace a tento úsek je stavbou nacházející se na cizím pozemku. Žalobkyni, dožadující se zřízení věcného břemene průjezdu a průchodu přes předmětné pozemkové parcely ve prospěch veřejnosti podle § 135c odst. 3 obč. zák., nebylo možné vyhovět, neboť věcné břemeno nelze zřídit „ve prospěch veřejnosti“, která není subjektem občanskoprávních vztahů.

Odvolací soud, rozhodující o odvolání žalobkyně, po doplnění dokazování dospěl k závěru, že s ohledem na formulaci žalobního petitu bylo možné věc z hlediska hmotného práva podřadit jediné pod ustanovení § 135c obč. zák. Žalobkyně, která se označila za „vlastníka neoprávněné stavby místní komunikace“, nebyla podle hmotného práva k podání žaloby na ochranu vlastníka stavby podle § 135c odst. 3 obč. zák. aktivně legitimována. Právní úprava neoprávněné stavby má za účel právní ochranu vlastníka pozemku, byť přiměřené záruky právní ochrany zákon v rámci jednotlivě stanovených způsobů řešení poskytuje i vlastníkově stavby. Žalobu podle § 135c obč. zák. podala žalobkyně, označující se za vlastníci stavby, avšak dovolávat se této formy právní ochrany v postavení žalobce by mohla jen vlastnice pozemků, kterou žalobkyně není. Již s ohledem na to byly dány podmínky pro potvrzení rozsudku soudu prvního stupně, aniž bylo třeba zabývat se otázkou, zda po provedení penetrace předmětné cesty se stala cesta stavbou jako věc ve smyslu práva připouštějícího právní režim neoprávněné stavby. Posouzení existence neoprávněné stavby pro daný spor pak nebylo podstatné, neboť tato otázka by se stala právně relevantní toliko v případě, pokud by žalobkyně byla osobou oprávněnou domáhat se v dané věci u soudu ochrany.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb., a uplatňuje dovolací důvod odpovídající ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Uvádí, že občanský zákoník sleduje úpravou institutu neoprávněné stavby v první řadě zajištění právní ochrany vlastníka pozemku, jehož vlastnické právo je neoprávněnou stavbou zasaženo. Pokud ale občanský zákoník připouští právní stav, kdy stavba netvoří součást pozemku, resp. kdy existuje možnost souběžně a samostatně existujícího vlastnictví pozemku a vlastnictví stavby na něm zřízené, musí zákon v určité odpovídající míře zajišťovat i ochranu vlastníka stavby. Vlastník pozemku se může domáhat odstranění neoprávněně zřízené stavby na náklady jejího vlastníka, ale je vždy třeba objektivně hodnotit účelnost takového postupu. Mělo by se přihlížet k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, k rozsahu zastavěného pozemku, k tomu, zda stavba byla zřízena v dobré víře, atd. Pokud se vlastník pozemku domáhá odstranění neoprávněně zřízené stavby, je na vlastníku stavby, aby prokázal, že stavba byla zřízena po právu nebo že by její odstranění nebylo účelné. V daném případě ale vlastnice pozemku nemá zájem na jakémkoliv řešení daného problému, ačkoliv jde o dlouholetý spor, když z její strany nebyla podána žaloba ani na přikázání neoprávněné stavby do jejího vlastnictví, ani žaloba na odstranění stavby. Domluva s ní není možná a jiné řešení komunikace v dané části obce není pro žalobkyni technicky ani finančně únosné. Ačkoliv jde o plochu 166 m², nelze vzhledem ke stupňujícím se finančním nárokům žalované věc řešit ani nájemní smlouvou. Vybudování náhradní komunikace by představovalo náklad 1,8 milionů Kč, přičemž neprůchodným se stalo řešení daného problému prostřednictvím správních orgánů. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

N e j v y š š í s o u d v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zákona č. 30/2000 Sb., tedy podle o. s. ř. ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem), a po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 239 odst. 1 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání

důvodným. Dovolací soud, vázán obsahem výroku rozsudku odvolacího soudu o připuštění dovolání i obsahem dovolání, se zabýval jen řešením právní otázky, pro kterou bylo dovolání připuštěno. Proto rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Problematiku neoprávněné stavby upravuje § 135c obč. zák., který zní:

- (1) 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 (dále jen „vlastník stavby“).
- (2) Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí.
- (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.

Ustanovení § 135c je speciální k § 126 odst. 1 obč. zák., ve kterém je upravena ochrana vlastnictví a ze kterého vychází jednak žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační), jednak žaloba zápůrčí (negatorní), kterou se vlastník domáhá ochrany proti jiným neoprávněným zásahům než těm, které spočívají v neoprávněném zadržování cizí věci, a odstranění následků těchto zásahů. Již tím, že zákonodárce vyňal režim neoprávněné stavby z dosahu § 126 odst. 1 obč. zák., který by umožňoval neoprávněné postavení stavby na cizím pozemku řešit jen žalobou na odstranění stavby, deklaroval nutnost v odůvodněných případech přihlédnout i k oprávněným zájmům vlastníka neoprávněné stavby a také obecný zájem na tom, aby právní vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby byly postaveny na pevný základ. V občanském právu se též tradičně uplatňuje snaha o to, aby nákladné investice nebyly zbytečně mařeny (v případě neoprávněné stavby pochopitelně za předpokladu, že vzhledem k okolnostem konkrétního případu lze takový postup spravedlivě požadovat).

Z textu § 135c odst. 1 se jasně podává, že rozhodnutí o odstranění stavby lze vydat jen na návrh vlastníka pozemku. To platí i o rozhodnutí podle § 135c odst. 2 obč. zák., které na první odstavec tohoto ustanovení přímo navazuje. Z dikce § 135c odst. 3 obč. zák., který se již o návrhu vlastníka pozemku nezmiňuje, lze však dovodit, že návrh na jinou úpravu vztahů vlastníka pozemku a vlastníka neoprávněné stavby, než jaký je uveden v § 135c odst. 1, 2 obč. zák., zejména návrh na zřízení věcného břemene, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě, může podat i vlastník stavby, a to i samostatnou žalobou. To vyplývá i ze skutečnosti, že zákon poskytuje vlastníkově neoprávněné stavby vyšší ochranu než tomu, kdo do vlastnického práva k pozemku neoprávněně zasáhne jiným způsobem než stavbou. Je též třeba respektovat zájem vlastníka stavby na tom, aby jeho právní postavení bylo ujasněno a mohl se tak rozhodnout o dalším postupu ve vztahu ke stavbě (např. o potřebných rozsáhlejších opravách), je-li vlastník pozemku nečinný. Pokud soud dospěje k závěru, že podmínky pro zřízení věcného břemene nejsou splněny, neboť na místě by byl postup podle § 135c odst. 1, 2 obč. zák., návrh zamítne. Vlastník pozemku se v tomto případě může nadále domáhat odstranění stavby, případně jejího přikázání do svého vlastnictví.

Pro úplnost se dodává, že problematikou užívání cizího pozemku jako účelové komunikace se zabývá rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2000, sp. zn. [22 Cdo 1868/2000](#), publikovaný v Právních rozhledech č. 2/2001 (viz též poznámku k tomuto rozsudku tamtéž); pokud jde o otázku, zda stavba vozovky je samostatnou věcí anebo součástí pozemku, viz článek „K pojmu stavba z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let“, publikovaný v Soudních rozhledech č. 12/1998, a

judikaturu tam uvedenou.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 243 odst. 1 písm. d/ o.s.ř.) a že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1, věta za středníkem, o. s. ř.) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2 o. s. ř.).