



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Jeřábka a soudkyň JUDr. Evy Kotrbaté a JUDr. Nataši Loužilové ve věci žalobců a) N [redacted] J [redacted] M [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] a b) R [redacted] M [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], zastoupených JUDr. Vlastou Dohnalovou, advokátkou se sídlem v Sokolově, nábř. Petra Bezruče 5, proti žalovaným 1. M [redacted] P [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] a 2. A [redacted] P [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], zastoupeným Mgr. Lukášem Damborským, advokátem se sídlem v Praze 1, Národní 10, o odstranění neoprávněné stavby, o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Sokolově ze dne 9.11.2010 č.j. 7 C 318/2004-170,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku v odstavci I., p o t v r z u j e .

Ve výroku v odstavci II. a III. se rozsudek soudu prvního stupně mění takto:

- II. Žalované jsou povinny nahradit žalobcům společně a nerozdílně na nákladech řízení před soudem prvního stupně částku 42.298,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Vlasty Dohnalové.
- III. Žalovaným se neukládá povinnost nahradit státu náklady řízení.
- IV. Žalované jsou povinny společně a nerozdílně nahradit žalobcům na nákladech odvolacího řízení částku 16.738,56 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Vlasty Dohnalové.

Odůvodnění

Napadeným rozsudkem prvoinstanční soud uložil žalovaným povinnost odstranit část žumpy nacházející se na pozemku parcelní číslo [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], zapsaného na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, v rozsahu vyznačeném šrafováním v geometrickém plánu pro vyznačení věcného břemene číslo [REDAKCE], vyhotoveného GKS – geodetickou kanceláří, s.r.o., se sídlem v Sokolově, Chebská 53, ověřeného Ing. D. [REDAKCE] P. [REDAKCE] dne 3.6.2005 pod číslem 150/2005 a odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov a potvrzeného T. [REDAKCE] E. [REDAKCE], dne 16.6.2005 pod číslem 429/05, který je neoddělitelnou součástí tohoto rozsudku, a to do čtyř měsíců od právní moci tohoto rozsudku. Žalovaným uložil povinnost zaplatit žalobcům společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 84.438,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Vlasty Dohnalové. Žalovaným dále uložil povinnost zaplatit Českému státu do pokladny Okresního soudu v Sokolově společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 10.460,- Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku. V odůvodnění uvedl, že je nutno žumpu žalovaných, nacházející se zčásti na pozemku žalobců, považovat za stavbu neoprávněnou. Řízení o vypořádání neoprávněné stavby je řízením, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahů mezi účastníky a kde tedy není soud návrhem účastníků vázán (§ 153 odst. 2 o.s.ř.). Z vyjádření znalce Ing. Zdeňka Kubinčana vyplývá, že pro návrh žump existuje norma ČSN 756081 z listopadu 2007. Ta nestanoví minimální rozměry žumpy, ale předepisuje vzorec pro výpočet objemu žumpy podle počtu osob v budově, uvažované denní spotřebě vody na jednu osobu a četnosti vyvážení žumpy. Soud dospěl k závěru, že odstraněním části žumpy na pozemku žalobců zůstane žumpa na pozemku žalovaných funkční a svým objemem žádnému předpisu neodporující (její vnější rozměry dle znalce asi 120 cm x 380cm x 228 cm). Soud dále řešil otázku hospodářské ztráty, která by žalovaným odstraněním neoprávněné stavby vznikla. Pokud by žalované odstranily část žumpy na pozemku žalobců a využívaly zbytek žumpy, nacházející se na jejich pozemku, činily by náklady na demolici stávající žumpy na pozemku parc. č. [REDAKCE] dle znaleckého posudku Ing. Kubinčana 60.190,- Kč (včetně DPH). Pokud by žalované zvolily řešení stavby zcela nové žumpy na svém pozemku, pak by náklady na její vybudování činily 295.269,- Kč, když znalec vycházel z předpokladu, že nová žumpa by byla postavena před domem a jednalo by se o betonovou žumpu s nosným stropem pro případný přejezd osobního automobilu za účelem parkování. Při svém výslechu dne 24.4.2010 však znalec připustil, že by bylo možno prodloužit stávající část žumpy na pozemku žalovaných, popřípadě vybudovat žumpu pod rodinným domem žalovaných, a to plastovou, která má stejné vlastnosti jako žumpa betonová. Cena žumpy se dle zjištění soudu pohybuje mezi 20.000,- Kč až 60.000,- Kč v závislosti na její velikosti, přičemž životnost žumpy je 50 let. Soud dále řešil otázku vědomosti účastníků o existenci neoprávněné stavby. Právní předchůdce žalobců W. [REDAKCE] K. [REDAKCE] potvrdil, že někdy v roce 1987 nebo 1988 ústně souhlasil se žádostí svého souseda pana B. [REDAKCE] (původního vlastníka pozemku p. č. [REDAKCE]), aby část žumpy zasahovala v délce asi půl metru na jeho pozemek. V roce 1999 v souvislosti s kolaudací stavby pana B. [REDAKCE] pak podepsal dohodu o umístění žumpy na svém pozemku. Stavebník pan B. [REDAKCE] tedy nemohl být v dobré víře, že žumpu staví na svém pozemku. S ohledem na výše uvedené soud žalobě na odstranění neoprávněné stavby vyhověl. Výrok o nákladech řízení odůvodnil ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a výrok o nákladech státu ust. § 148 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku podaly žalované včas odvolání, namítajíce, že svědkyně Ing. D. ■■■■■ P. ■■■■■ je toliko jednatelkou společnosti GKS – geodetická kancelář s.r.o. a není znalkyní ani odbornicí na obor kartografie a geodézie. Na základě její výpovědi soud dospěl k rozhodnutí, že hranice mezi předmětnými pozemky parc. č. ■■■■■ a ■■■■■ se od roku 1983 nezměnila. Žalované navrhly ustanovení soudního znalce z oboru kartografie a geodézie za účelem řádného zaměření hranice mezi pozemky parc. č. ■■■■■ a parc. č. ■■■■■ v k.ú. ■■■■■ a vysvětlení, proč se pozemky žalovaných parc. č. ■■■■■ a st. parc. č. ■■■■■ v jejich součtu zmenšily o celých 17 m². Žalované jsou toho názoru, že v daném případě je sporné, zda se část žumpy skutečně nachází na cizím pozemku. Z provedených důkazů nelze učinit jednoznačný závěr o hranici výše uvedených pozemků. Dle názoru žalovaných nelze považovat stanovisko soudu o ceně žumpy v rozsahu 20.000,- Kč – 60.000,- Kč za relevantní. Cena žumpy se odvíjí od podmínek, které jsou dány na daném konkrétním pozemku. Soud na základě provedených důkazů dospěl k závěru, že předchůdce žalovaných věděl o tom, že se jedná o neoprávněnou stavbu. Žalované s tímto závěrem nesouhlasí, poukazují na to, že doposud nebyla vyřešena otázka hranice obou sousedních pozemků. Žalovaným nebylo známo, že se část žumpy nachází na cizím pozemku. Rozhodnutí je postaveno na nedostatečných skutkových zjištěních, z nichž jsou navíc vyvozeny nesprávné právní závěry. Žalované proto navrhly, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalobci v písemném vyjádření k odvolání žalobců uvedli, že svědkyně Ing. D. ■■■■■ P. ■■■■■ je odborníkem v daném oboru. Již od roku 2002 vypracovávala geodetická kancelář geodetické práce v k.ú. ■■■■■. Svědkyně je tedy obeznámena s místní situací již bezmála deset let. Svědkyně bez zaváhání vypověděla, že body v seznamu souřadnic z roku 1983 pod čísly ■■■■■ a ■■■■■ jsou totožné s body se stejnými souřadnicemi v současné době. Dokázala spolehlivě a bez pochybností vysvětlit, proč došlo ke změně výměry pozemků žalovaných oproti roku 1983, když výměra byla snížena o 17 m². Tato skutečnost byla zapříčiněna digitalizací katastrální mapy – tedy zpřesněním vyměření pozemku. Při procesu digitalizace nedochází ke změně vlastnických hranic, ale pouze k upřesnění samotné výměry pozemků. S hranicí pozemků není možné manipulovat. Žalobci jsou přesvědčeni, že žalované jsou si vědomy skutečnosti, že hranice pozemku zůstaly od roku 1983 neměnné a pouze se snaží neustálými nepodloženými podáními prodloužit jednání v dané věci s cílem co nejdéle se vyhnout své povinnosti odstranit předmětnou neoprávněnou stavbu. Ze znaleckého posudku Ing. Zdeňka Kubinčana vyplývá, že i v případě odstranění stávající části žumpy na pozemku žalobců zůstane žumpa na pozemku žalovaných funkční a neodporující právním předpisům. Žalované záměrně vyzdvihly skutečnost, že v případě vybudování nové žumpy by náklady dosáhly částky 295.269,- Kč. Opomněly však zmínit, že tyto náklady představují vybudování zcela nové žumpy na pozemku žalovaných, a to na zcela jiném místě než se nachází stávající žumpa. Navíc by se jednalo o betonovou žumpu, která v současné době nenachází téměř uplatnění a většina stavebníků přistupuje k levnější variantě – žumpě plastové. Znalec potvrdil, že žumpa plastová má naprosto stejné vlastnosti jako žumpa betonová a že tato žumpa by byla určitě levnější. Žalobci zdůrazňují, že právní předchůdci žalovaných věděli o skutečnosti, že část žumpy je postavena na pozemku žalobců. Žalobci proto navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a žalovaným uložil povinnost uhradit společně a nerozdílně žalobcům náhradu nákladů řízení.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně a podle § 212 a § 212a o.s.ř., přihlédl k odvolání žalovaných i k písemnému vyjádření žalobců a poté dospěl k závěru, že odvolání žalovaných není důvodné.

Podle ust. § 135c odst. 1 obč. zákoníku, 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“). Podle odst. 2 téhož ustanovení, pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Podle odst. 3 téhož ustanovení, soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídí za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Především je třeba uvést, že posuzovaná věc byla již předmětem přezkoumání odvolacího soudu, který usnesením ze dne 6.4.2009, č.j. 18 Co 505/2008-117, rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Prvoinstanční soud se řídil pokyny, obsaženými v usnesení odvolacího soudu a ze správně zjištěného skutkového stavu dovedl právní závěry, s nimiž se odvolací soud ztotožňuje.

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 o.s.ř.); pokud soud dospěje k závěru, že žalobcem navržené vypořádání není přijatelné, musí upravit vztah mezi účastníky i jiným způsobem, vyplývajícím z § 135c obč. zákoníku (R 42/2001). Při volbě způsobu vypořádání je třeba vycházet z pořadí, v jakém zákon vypočítává jednotlivé způsoby vypořádání neoprávněné stavby a z principů, na kterých je založeno občanské právo, které poskytuje ochranu tomu, do jehož práv bylo bez právního důvodu zasázeno proti tomu, kdo takto do práva zasáhl. Vznikne-li v důsledku neoprávněného zásahu do práva újma, měl by ji nést především ten, kdo do práva neoprávněně zasáhl, nepodává-li se ze zákona opak. Proto je třeba vždy v první řadě uvažovat o odstranění stavby. Je však třeba zvažovat i účelnost odstranění neoprávněné stavby. Při rozhodování o odstranění neoprávněné stavby soud přihlíží zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, jakož i k tomu, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku. Soud musí porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Je třeba přihlídnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku řádně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace a pokud vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl, též k době, která od zřízení stavby uplynula (R 23/2003). Znění zákona a jeho smysl nevylučuje jiné uspořádání poměrů, než jaké zákon výslovně vyjmenovává. Situace, které v důsledku neoprávněné stavby mohou vzniknout, jsou natolik různorodé, že zákonodárce nechtěl taxativním způsobem uvést její výčet. Je proto věcí soudu, aby v každém případě našel nejvhodnější řešení, které by bylo v souladu se zněním i s účelem § 135c obč. zákoníku, s principy, na kterých je založeno platné občanské právo a zejména též s Listinou základních práv a svobod.

V posuzovaném případě se žalobci domáhají odstranění části žumpy nacházející se na jejich pozemku. Ze znaleckého posudku č. 2204-82/2007 vypracovaného znalcem Ing. Zdeňkem Kubinčanem dne 20.9.2007 vyplývá, že žumpa je z převážné části umístěna na pozemku žalobců na parcele p.č. ■■■■■. Zastavěná plocha žumpy činí 9,92 m² a z toho je část žumpy o výměře 5,71 m² na pozemku žalobců. Náklady na demolici stávající žumpy na pozemku žalobců by činily 60.190,- Kč a náklady na provedení nové žumpy na pozemku žalovaných, která by se postavila před domem s nosným stropem pro případný přejezd

osobního automobilu za účelem parkování a stávající část žumpy by se zbourala a pozemek byl uveden do původního stavu, by činily 295.269,- Kč. Při jednání před soudem I. stupně dne 24.4.2010 slyšený znalec Ing. Kubinčan připustil, že v případě prodloužení stávající části žumpy na pozemku žalovaných by mohly být náklady nižší než na vybudování úplně nové žumpy na jiném místě. Dále potvrdil, že při nákladech na vybudování nové žumpy ve znaleckém posudku předpokládal, že by se jednalo o betonovou žumpu, tzv. přejezdovou, tzn., že by se na stropu žumpy dalo parkovat. Potvrdil, že je možné vybudovat i žumpu plastovou, která má stejné vlastnosti jako žumpa betonová a tato plastová žumpa by byla určitě levnější. Vybudovat žumpu by bylo možné i nad rodinným domem žalovaných.

Soud I. stupně se správně zabýval otázkou vědomosti účastníků o existenci neoprávněné stavby. Žalobci uváděli, že předmětné nemovitosti zakoupili od původního vlastníka pana W. K. na základě kupní smlouvy ze dne 20.3.2002 jako rozestavěný rekreační dům. Pan K. je neinformoval o tom, že se na jejich pozemku nachází část žumpy, kterou vybuvoval bývalý vlastník sousedního pozemku pan B. O existenci žumpy žalovaných, přesahující na jejich pozemek, se měli žalobci dozvědět až poté, co roztál sníh. Svědek W. K. ve své výpovědi potvrdil, že někdy v roce 1987 nebo 1988 ústně souhlasil se žádostí svého souseda pana B. (původního vlastníka pozemku p.č.), aby část žumpy zasahovala v délce asi půl metru na jeho pozemek. V roce 1999 v souvislosti s kolaudací stavby pana B. pak podepsal dohodu o umístění části žumpy na svém pozemku. Stavebník pan B., právní předchůdce žalovaných, tedy nemohl být v dobré víře, že žumpu staví na svém pozemku. Svědek K. dále uvedl, že na okolnosti ohledně žumpy upozorňoval majitele realitní kanceláře Renos, jejímž prostřednictvím pozemek prodával. Zda na žumpu upozornil i žalobce, si svědek nebyl jistý. Český hydrometeorologický ústav, pobočka Plzeň, sdělil, že výška sněhové pokrývky od 20.2.2002 do 28.2.2002 v lokalitě Šindelová se pohybovala od 4 cm do 36 cm. Žalobci se stali vlastníky objektu ev. č. s pozemky p.č. st. a p.č. na základě kupní smlouvy uzavřené 20.3.2002. Nelze tak považovat za nepravdivé tvrzení žalobců, že původní vlastník nemovitostí pan K. je neinformoval o tom, že se na jejich pozemku nachází část žumpy a že o její existenci se dozvěděli až poté, co roztál sníh. Původní žalovaný v tomto řízení – B & F Investments spol. s r.o. se sídlem Šindelová, Krásná Lípa u Šindelové 120 věděl o tom, že část žumpy je vybudována na pozemku žalobců (sdělení ze dne 20.9.2004 č.l. 7 spisu). Bylo tedy na něm, aby před uzavřením směnné smlouvy se žalovanými v lednu 2007 o této skutečnosti žalované informoval, stejně jako i o probíhajícím soudním řízení. Údajnou nevědomost žalovaných nelze přičítat k tíži žalobců. S přihlédnutím ke všem výše uvedeným okolnostem rozhodl soud I. stupně správně, pokud žalovaným uložil povinnost odstranit část žumpy nacházející se na pozemku žalobců a odvolací soud proto napadený rozsudek v této části dle § 219 o.s.ř. potvrdil.

O nákladech řízení bylo rozhodováno dle § 142 odst. 1 o.s.ř. Odměna advokáta (za poskytnutí právních služeb) jako jedna ze složek nákladů řízení může být smluvní nebo mimosmluvní. Pokud se odměna advokáta neřídí jeho smlouvou s klientem, řídí se ustanovením advokátního tarifu. Žalobci podali žalobu na odstranění části žumpy dne 10.8.2004, tj. za platnosti vyhl. č. 484/2000 Sb. ve znění platném do 31.8.2006. Při stanovení výše odměny nelze vycházet z ust. § 5 písm. b) citované vyhlášky, neboť nejde o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není. Namísto je aplikovat ust. § 8 písm. a) vyhl. č. 484/2000 Sb. ve znění platném do 31.8.2006, kde výše odměny činila 4.500,- Kč. Vzhledem k tomu, že šlo o zastoupení 2 osob, zvyšuje se sazba odměny o 20 % v souladu s ust. § 17 odst. 2 vyhl. č. 484/2000 Sb. v tehdy platném znění. Za první fázi řízení před soudem I. stupně přísluší

žalobcům náklady spočívající v odměně za právní zastoupení ve výši 5.400,- Kč a v náhradě za 6 režijních paušálů po 75,- Kč a od 1.9.2006 v náhradě za 2 režijní paušály po 300,- Kč, tj. 6.450,- Kč. K této částce je nutno připočítat 20 % DPH, tj. 1.290,- Kč a zaplacený soudní poplatek 1.000,- Kč, takže náklady žalobců za 1. fázi řízení před soudem I. stupně činí 8.740,- Kč. Za první odvolací řízení činí náklady 17.718,- Kč. Tyto představují odměnu advokáta ve výši 11.700,- Kč (§ 8 a § 19a vyhl. č. 484/2000 Sb. ve znění platném od 1.9.2006), náhradu za 2 režijní paušály po 300,- Kč, cestovné 1.032,- Kč, náhradu za ztrátu času 600,- Kč, tj. celkem 13.932,- Kč. K tomu je nutné připočítat 20% DPH – 2.786,- Kč a zaplacený soudní poplatek z odvolání 1.000,- Kč, tj. celkem 17.718,- Kč. Za druhé řízení před soudem I. stupně představují náklady řízení částku 15.840,- Kč sestávající z odměny za právní zastoupení ve výši 11.700,- Kč a z náhrady za 5 režijních paušálů po 300,- Kč, tj. 13.200,- Kč. K tomu je nutné připočítat 20% DPH 2.640,- Kč, tj. celkem 15.840,- Kč. Celkové náklady za všechna řízení tedy činí celkem 42.298,- Kč.

Vzhledem k tomu, že obě žalované byly usnesením Okresního soudu v Sokolově ze dne 23.3.2011, č.j. 7 C 318/2004-198, 199, osvobozeny od soudních poplatků v plném rozsahu, nemohla jim být uložena povinnost zaplatit státu náklady řízení. Z uvedených důvodů odvolací soud změnil výrok o nákladech řízení a nákladech státu před soudem I. stupně dle § 220 odst. 1 o.s.ř.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodováno dle § 224 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobci měli úspěch i v odvolacím řízení a přísluší jim proto právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Ty spočívají v odměně za právní zastoupení ve výši 11.700,- Kč (§ 8 a § 19a vyhl. č. 484/2000 Sb. v platném znění), v náhradě za 2 režijní paušály po 300,- Kč (§ 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. ve znění vyhl. č. 276/2006 Sb.), v náhradě za ztrátu času ve výši 600,- Kč a v cestovním 1.048,80 Kč, tj. celkem 13.948,80 Kč. K této částce je třeba připočítat ještě 20% DPH, tj. 2.789,70 Kč, jejíž je právní zástupce žalobců plátcem. Náklady odvolacího řízení tak činí 16.738,56 Kč.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku není přípustné dovolání, ledaže na základě dovolání, podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu v Sokolově, dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Plzni dne 05.10.2011

Za správnost vyhotovení:
Eva Charvátová

JUDr. Zdeněk Jeřábek, v.r.
předseda senátu