

U S N E S E N Í

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Aleny Kryslové a soudců Mgr. Jiřího Novotného a Mgr. Jiřiny Hronkové ve věci **žalobce obce Okrouhlá**, IČ 00572691, se sídlem Okrouhlá 47, zastoupeného JUDr. Janou Wenigovou, advokátkou se sídlem Karlovy Vary, Vítězná 10, proti **žalovanému BALMED Praha, s.p.**, IČ 25125877, se sídlem Praha 6, Lysolajské údolí 15, zastoupenému JUDr. Jiřím Jaklem, advokátem se sídlem Praha 1, Národní 43, **o určení vlastnického práva k nemovitostem**, k odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu Cheb ze dne 31.7.2015 č.j. 8 C 121/2013-76,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se zrušuje a věc se mu vrací k dalšímu řízení.

Odůvodnění

Shora citovaným rozsudkem soud I. stupně určil, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. st. 77/2 o výměře 25 m² a pozemku parc. č. 470/20 o výměře 282 m², vymezených geometrickým plánem H■■■■ K■■■■■ č. ■■■■■■, v katastrálním území Jesenice u Chebu, obec Okrouhlá a uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 39.760,- Kč k rukám jeho právního zástupce do tří dnů od právní moci rozhodnutí.

Ve včasném odvolání vyjádřil žalovaný nesouhlas s tímto rozhodnutím. Namítl, že pozemek parc. č. st. 77/2 je pozemkem zastavěným, přičemž oba pozemky, tj. pozemek parc. č. st. 77/2 a parc. č. 470/20, tvoří se stavbou jeden funkční celek, když se jedná o zastavěný pozemek, který se nachází uprostřed pozemku č. 470/20, a jako takový bez pozemku č. 470/20 zcela ztrácí smysl pro účel, ke kterému sloužil (rekreaci). Vyhověním žalobě by navíc vznikly dva nepraktické a nefunkční celky. Tvzení žalobce, že pozemek byl ke dni 24.5.1991 nezastavěný, je podle žalovaného zcela v rozporu s fotografiemi, které žalovaný soudu předložil při prvním jednání dne 13.5.2015. Došlo-li ke zcela zásadní neshodě mezi tvrzeními účastníků o zastavěnosti pozemku, měl soud akceptovat návrh žalovaného na dokazování místním šetřením a dokumentací stavebního úřadu. Stav aktuální je takový, že bez povolení stavebního úřadu byla odstraněna jen dřevěná část stavby a nikoliv celá stavba. Nakonec, nelze považovat za nezastavěný pozemek, který byl zbaven stavby protiprávně. Protiprávní jednání kohokoliv nemůže mít za následek vznik práva kohokoliv na restituci majetku. Pokud se na pozemku nachází zděná část (konstrukce) stavby, z níž byla odstraněna pouze část dřevěná, jde o zastavěný pozemek. Žalovaný nesouhlasil rovněž s odmítnutím jím navržených důkazů po koncentraci řízení, když výslech svědků a provedení důkazu jím označených listin měly prokázat nevěrohodnost důkazů zajištěných žalobkyní, na nichž soud I. stupně nesprávně

postavil své rozhodnutí. S uvedenou argumentací navrhl žalovaný zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalobkyně, která se ztotožnila s odůvodněním napadeného rozhodnutí, navrhla jeho potvrzení a přiznání ji náhrady nákladů odvolacího řízení. Nesouhlasila s názorem žalovaného, že soud nesprávně zjistil skutkový stav a ve věci nesprávně rozhodl. Naopak soud přesvědčivě odůvodnil, proč neprovedl některé důkazy pro jejich nadbytečnost a pro jejich nepřípustnost po provedené koncentraci řízení. Možnost provedení místního šetření nebyla soudem důvodně využita, když výsledek tohoto dokazování nemohl mít nijakou vypovídací schopnost o stavu věci k rozhodnému datu 24.5.1991. Žalovanému se tedy nepodařilo prokázat, že by pozemek parc. č. st. 77 byl ke dni 24.5.1991 zastavěn stavbou v občanskoprávním smyslu, když existence základů není totéž co existence stavby, tj. stavby dobudované minimálně do takového stádia, aby nezaměnitelným způsobem byla patrna dispozice jejího nadzemního podlaží. Žalovaný rovněž neprokázal, komu patřilo v rozhodné době vlastnické právo stavby.

Odvolací soud, aniž by podle ust. § 214 odst. 2 písm. d) o.s.ř. musel nařídít odvolací jednání, dospěl k závěru, že zatím nejsou splněny předpoklady pro potvrzení či změnu napadeného rozhodnutí.

Podle ust. § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb. přecházejí do vlastnictví obcí dnem účinnosti uvedeného zákona, tj. 24.5.1991, pozemky nezastavěné. Při posouzení dané věci je třeba vyjít z toho, zda posoudit předmětné pozemky jako zastavěné či nezastavěné ve smyslu uvedeného zákonného ustanovení, případně ustanovení s ním souvisejících.

Podle ust. § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb. se za zastavěné pozemky považují mimo jiné pozemky tvořící se stavbou jeden funkční celek. Funkčním celkem je třeba rozumět stavební pozemek, popřípadě pozemek zastavěný stavbou, a dále přilehlé pozemky, jež tvoří s tímto pozemkem souvislý celek bez přerušení (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 3668/2009). Uvedenou problematikou funkčních pozemkových celků (konkrétně pro restituční účely) se Nejvyšší soud již opakovaně zabýval a vypořádal se s ní ve svých rozhodnutích, například pod sp.zn. 2 Cdon 1026/1996, 28 Cdo 1042/2002, 22 Cdo 1898/2005, 28 Cdo 3073/2007, 28 Cdo 3282/2010 a dalšími.

V případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem "stavba", nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem "stavba" dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je pojem "stavba" nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu. Stavba, která nebyla věcí podle ust. § 119 obč.zák. ve znění do 31.12.2013, byla součástí pozemku.

Institut překážek ve vydávání nemovitostí je institutem stanovujícím výjimku z účelu restitucí. Pojmy a instituty obsažené v restitučních předpisech je třeba vykládat s ohledem na to, aby byl v maximální míře dosažen jejich účel, a rovněž s ohledem na to, že předmětem úpravy těchto předpisů jsou vztahy majetkoprávní, které jsou svou povahou občanskoprávními vztahy. Výklad pojmů obsažených v restitučních předpisech nelze podřizovat pojmům obsaženým v jiných právních předpisech či odvětvích (např. práva stavebního).

Výklad pojmů obsažených v restitučních zákonech je proto žádoucí provádět relativně nezávisle; není možné jej podřizovat jejich pojetí v předpisech veřejnoprávních. Překážku přechodu nemovitostí na obec spočívající v zastavěnosti pozemku tudíž nelze posuzovat toliko z hlediska práva veřejného, ale je třeba se zaobírat povahou staveb z hlediska občanskoprávního. Pozemek je možné považovat za zastavěný podle § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb. i tehdy, stojí-li na něm drobná stavba (odpovídající § 3 odst. 1 písm. b) dříve účinné vyhlášky č. 85/1976 Sb.), za niž lze pokládat také oplocení kolem staveniště (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 25 Cdo 287/2001, 28 Cdo 3668/2009 či 28 Cdo 3692/2014).

Podle ustálené judikatury (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2534/2000) je "pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stádia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží". Uvedený judikatorní právní názor nutno přizpůsobit charakteru hodnocené „stavby“, když se jedná o stavbu se zděným základem (se zděnou podsadou) s dřevěnou nástavbou, která byla v nezjištěné době odstraněna. Posouzení toho, zda určitý výsledek stavební činnosti je již stavbou jako předmět občanskoprávních vztahů, respektive, zda došlo k zániku původní stavby, je věcí právní úvahy soudu, přičemž tato úvaha vychází ze skutkových zjištění učiněných v řízení. V tomto směru soud I. stupně pochybil, když neprovedl důkaz v řízení navržený, místním šetřením stavby, a učinil-li z jiných důkazů závěr o neexistenci stavby. Místním šetřením měl soud zjistit, v jakém stávajícím stavu se nachází posuzovaná „stavba“, zda je z ní patrné stavebně technické a funkční uspořádání původní stavby (dříve sestávající z kombinované zděné a dřevěné konstrukce), a podle výsledku ohledání stanovit, zda původní stavba existuje či nikoliv. Závěr soudu o pouhých pozůstatcích původní stavby (zbytků základů stavby) nelze postavit bez potřebného šetření najisto, rozporuje-li žalovaný správnost takového skutkového závěru s odkazem na právně relevantní argumentaci. Ostatně soud přesvědčivě nezduvodnil, jak k uvedenému zjištění dospěl, přičemž v řízení provedené důkazy (vyjma předložené fotodokumentace) nebyly způsobilé takový skutkový závěr nastolit. Pro požadované hodnocení, z hlediska srovnávacího, není bez významu, že na vedlejší pozemku se zřejmě nachází stavba stejného typu. Od požadovaného důkazu nebylo možno očekávat zjištění stavu původní stavby k datu 24.5.1991, v tomto lze soudu I. stupně přisvědčit, nicméně je potřebné se vypořádat s námitkou žalovaného, že posuzovaná stavba jako věc v právním smyslu stále existuje.

Zaniká-li nadzemní stavba a přestává-li být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím, obvykle při současném odstranění zdiva příček (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1506/2008), posoudí v posuzovaném případě soud, zda je zachována původní zděná část stavby, ve stavu, aby z ní bylo patrné stavebně technické a funkční uspořádání stavby, s možností realizace montované dřevěné nástavby. Sestávala-li stavba ze zděné podsady, na níž byla instalována dřevěná (montovaná) nástavba, lze uvažovat o tom, že odstraněním (zaměnitelné) dřevěné nástavby neztratila stavba svůj charakter. V dalším řízení se soud I. stupně s těmito skutečnostmi vypořádá.

Ostatně v katastru nemovitostí, podle sdělení v řízení, stavba na předmětném pozemku je stále vedena jako existující, nic z řečeného nesevřídčí pro zjištění, že byl vydán demoliční výměr na stavbu, z tohoto pohledu lze dovozovat existenci stavby, nebude-li v řízení zjištěn opak. Přitom by ani nebylo rozhodné, zda bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby (demoliční výměr), nýbrž rozhodující je ta skutečnost, zda stavba fakticky existuje. Případným vydáním rozhodnutí o odstranění stavby by se na podstatě stavby ničeho nezměnilo a samotným tímto rozhodnutím by stavba charakter věci v právním smyslu neztratila (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 104/1997, 30 Cdo 1243/2007). Vzhledem k tomu, že soud je oprávněn provést jiné než účastníky navržené důkazy v případech, kdy jsou potřebné ke zjištění skutkového stavu a vyplývají-li z obsahu spisu (ust. § 120 odst. 2 o.s.ř.), soud provede důkaz výpisem z katastru nemovitostí a dokumentací stavebního úřadu.

Právní účinky koncentrace řízení mohou nastat pouze tehdy, zachoval-li soud při jejím provedení zákonný rámec (ust. § 118b o.s.ř.). Poučovací povinnost soudu ve smyslu ust. § 118a o.s.ř. je vybudována na objektivním principu, a proto poskytnutí potřebného poučení není závislé na tom, zda se soud o potřebě poučení vůbec dozvěděl. Založit své rozhodnutí na závěru, že účastník neunesl břemeno tvrzení či důkazní, může soud jen tehdy, jestliže takovému účastníku předtím poskytl bezvýsledně poučení podle ust. § 118a o.s.ř. Poučení podle ust. § 118a o.s.ř. je poskytnutím informace, že ustanovení hmotného práva, které hodlá soud při posuzování věci užít, vyžaduje ke své aplikaci skutkové tvrzení a z něho dovozené skutkové zjištění podložené důkazními návrhy. Soud musí alespoň rámcově účastníku sdělit, jaké skutečnosti je třeba tvrdit a prokazovat a poučit jej o následcích nesplnění uložené povinnosti v podobě neunesení důkazního břemena a nevyhovění jeho nároku. Soud prvního stupně nedostal uvedené poučovací povinnosti. Pokud nebylo účastníku řízení poskytnuto poučení podle ust. § 118a odst. 1 a odst. 3 o.s.ř. před koncentrací řízení, ačkoliv se tak stát mělo, nebrání ust. § 118b odst. 1 o.s.ř. tomu, aby účastník tyto skutečnosti vylíčil, respektive aby označil důkazy potřebné k prokázání svých skutkových tvrzení i poté, kdy došlo ke koncentraci řízení. V rozsahu, v němž skutková tvrzení a důkazy doplňuje jedna strana sporu i poté, co nastala koncentrace řízení, může doplnit tvrzení a označit důkazy i strana druhá (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2168/2011, 29 Cdo 1829/2011, 29 Cdo 604/2012 či 30 Cdo 4240/2009, 30 Cdo 2388/2009). Lze proto uzavřít, že dosavadní řízení nelze považovat za koncentrované.

S ohledem na sdělené zrušil odvolací soud podle ust. § 219a odst. 1 písm. a), b) o.s.ř. napadený rozsudek a věc vrátil podle ust. § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. soudu I. stupně k dalšímu řízení.

O nákladech tohoto odvolacího řízení rozhodne soud I. stupně v novém rozhodnutí o věci (ust. § 224 odst. 3 o.s.ř.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, které je možno podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu prostřednictvím soudu prvního stupně k Nejvyššímu soudu ČR, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem

**rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená
právní otázka posouzena jinak.**

V Plzni dne 9.3.2016

JUDr. Alena Kryslová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Iveta Černá