

ČESKÁ REPUBLIKA - OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD

Na Poříčí 20/1044, 112 97 Praha 1

tel. 221 729 311

e-mail: podatelna@osoud.phav.justice.cz, ID datové schránky: zyaabwu

NAŠE ZNAČKA: 43 Si 79/2023

VAŠE ZNAČKA: /////
XXXXXXXXXXXXXXXX

VYŘIZUJE: XXXXXXXXXXXXXXXX

DNE: 13. dubna 2023

Vážený pane,

ve věci Vaší žádosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů ze dne 29.3.2023 sdělujeme, že bylo dohledáno jedno rozhodnutí odpovídající zadaným kritériím, které Vám v anonymizované podobě zasíláme.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová
předsedkyně Okresního soudu Praha-východ



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudkyní JUDr. Danou Fiedlerovou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátem Mgr. Petrem Slepíčkou
sídlem Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]

o vypořádání stavby na cizím pozemku,

takto:

- I. Žaloba, aby byl pozemek parc. č. st. 256 v k. ú. [obec] u [obec] přikázán do výlučného vlastnictví žalobkyně, které bude uložena povinnost uhradit žalovanému jako náhradu částku, která bude jako cena obvyklá stanovena znaleckým posudkem, se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou dne [datum] u Okresního soudu v Benešově domáhala, aby byl pozemek par. č. st. 256 v [katastrální území] přikázán do jejího výlučného vlastnictví a aby jí byla uložena povinnost uhradit žalovanému, jako náhradu za jeho spoluvlastnický podíl částku, která bude jako cena obvyklá stanovena znaleckým posudkem. Tvrdila, že je obchodní společností s předmětem podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Na základě usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, ze dne 20. 9. 2017, č.j. 120 EX 37880/12-515, a rozsudku Okresního soudu v Benešově ze dne 7. 7. 2020, č.j. 6 C 98/2019-127, se žalobkyně stala výlučným vlastníkem rozestavěné stavby na předmětném pozemku par. č. st. 256 v k.ú. [obec] u [obec]. [příjmení] předmětného pozemku je žalovaný. Žalovaný nabyl vlastnické právo ke stavbě v dražbě konané dne [datum] v rámci exekučního řízení jejich bývalého vlastníka, paní [jméno] [příjmení], [datum narození], trvale bytem [adresa],

vedeného soudním exekutorem JUDr. Dalimilem Mikou, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, pod sp. zn. 120 EX 37880/12, tj. od právního nástupce oprávněného stavebníka, kterému k umístění stavby svědčilo časově neomezené právo, které později zaniklo, resp. se rozštěpilo mezi více spoluvlastníků, a proto tuto nelze označit za stavbu neoprávněnou. [příjmení] [jméno] [příjmení] byla v době zřízené předmětné stavby i vlastníkem pozemku par. č. st. 256, avšak vlastnické právo k němu rovněž pozbyla v dražbě, a to na základě usnesení soudního exekutora, JUDr. Dalimila Miky, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, ze dne 4. 3. 20215, č.j. 120 EX 37880/12-193. Předmětem řízení tak bude posouzení stavu, kdy se stavba nachází na cizím pozemku. Dle judikatury Nejvyššího soudu nelze všechny stavby umístěné bez existujícího právního titulu na cizích pozemcích za stavby neoprávněné. Rozhodujícím kritériem je to, zda příslušný právní titul, tj. titul k umístění stavby na cizím pozemku, existoval v době, kdy byla stavba zřízena. Je tak třeba rozlišovat a) stavby od počátku neoprávněně postavené na cizím pozemku a za b) stavby postavené na cizím pozemku na základě práva (časově omezeného i neomezeného), které později zaniklo. O neoprávněnou stavbu se přitom jedná pouze v prvním případě. Dále je třeba zohlednit, zda byla stavba na cizím pozemku zřízena před [datum], nebo až po [datum]. S ohledem na obsah odborného vyjádření Ing. [jméno] [příjmení] ze dne 30. 1. 2020, vypracovaného v rámci řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vedeného u Okresního soudu v Benešově pod sp. zn. 6 C 98/2019, je zřejmé, že v dané věci půjde o režim staveb zřízených za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., když znalkyně odhaduje stáří stavby cca na 15 let. Pokud jde o stavby umístěné historicky na cizích pozemcích na základě práva, které zaniklo, platí zde ustanovení § 3055 o. z. V souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, není pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. 1. 2014 nová úprava použitelná. Žalobkyně dále odkazovala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007, z něhož dovozovala, že vlastník stavby, která byla zřízena před 1. 1. 2014 a která se nachází na cizím pozemku, požívá stejné ochrany jako vlastník pozemku, když původní stavebník předpokládal na tomto její trvalé zřízení a že se tak žalobkyně, jakožto vlastník stavby, může domáhat přikázání pozemku do jejího výlučného vlastnictví stejně, jako se vlastník pozemku, může domáhat přikázání stavby.

2. Usnesením Okresního soudu v Benešově ze dne 17. 5. 2022, č.j. 12 C 127/2022-31, jež nabylo právní moci dne 3. 6. 2022, vyslovil tento soud ve věci svou místní nepříslušnost a rozhodl o postoupení věci Okresnímu soudu Praha-východ.

3. Žalovaný ve vyjádření ze dne 27. 7. 2022 navrhol, aby byla žaloba zamítnuta. Namítal, že rozhodujícím kritériem je, zda příslušný právní titul (titul k umístění stavby na cizím pozemku) existoval v době, kdy byla stavba zakoupena. Stavba byla dokončena v rozporu se stavebním povolením, které v té době nebylo v platnosti. Bylo pouze pro omezenou dobu. Stavba byla prováděna na černo. Stavba nemohla být dokončena. Nikdy nebyla připojená na legální přívod vody a kanalizační odvod. Skutečnost, že stavby stojí v chráněné oblasti, byla důvodem, „nezkolaudovatelnosti“ stavby. Žalovaný do dnešního dne nedal souhlas k vydání nového kolaudacího rozhodnutí o umístění stavby. Po prostudování spisu nabyt dojmu, že stavba bude odstraněna. Současný vlastník jej nijak nekontaktoval. Stavba byla dokončována až v roce 2014. Zápis rozestavěné stavby do katastru má pouze deklaratorní účinky. Žalovaný je majitelem pozemku par. č. st. [anonymizováno] od roku 2015. Žalobkyně nepovolenou stavbu zakoupila v letech 2017 - 2020 a neomezené právo na stavbu zaniklo. Znalkyně odhaduje stáří budovy na 15 let. V době jeho vlastnictví zde stavba nestála a neexistovalo na ní platné stavební povolení. Je evidentní, že stavba vznikla až po platnosti o. z. a jde tedy o nelegální stavbu. Při koupi pozemku v roce 2015 zde stavba stála, ale nebylo na ní vydáno platné stavební povolení a stavba není do dnešního dne zkolaudována. Žalobkyně věděla o problémech a i přes toto riziko v roce 2017 dražbou zakoupila a v roce 2020 vysoudila nemovitost, jejíž vlastnictví je problematické.

4. Žalobkyně v replice z 19. 8. 2022 uvedla, že žalovaný staví svou procesní obranu na tvrzení, že všechny stavby umístěné na cizích pozemcích jsou stavby neoprávněné. Takový názor je však

třeba odmítnout. Nikoliv všechny stavby umístěné bez existujícího právního titulu na cizích pozemcích lze označit za stavby neoprávněné. Žalobkyně nabyla vlastnické právo ke stavbě v dražbě konané dne [datum] v rámci exekučního řízení bývalého vlastníka, paní [jméno] [příjmení], [datum narození], trvale bytem [adresa], vedeného soudním exekutorem, JUDr. Dalimilem Mikou, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, pod sp. zn. 120 EX 37880/12, tj. od právního nástupce oprávněného stavebníka, kterému k umístění stavby svědčilo časově neomezené právo (vlastnické právo), které později zaniklo nedobrovolnou dražbou, resp. se rozštěpilo mezi více spoluvlastníků (žalovaného a paní [jméno] [příjmení]). [příjmení] [jméno] [příjmení] byla v době zřízení předmětné stavby i vlastníkem pozemku par. č. st. [anonymizováno], avšak vlastnické právo k němu rovněž pozbyla v dražbě, a to na základě usnesení soudního exekutora, JUDr. Dalimila Miky, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, ze dne 4. 3. 2015, č.j. 120 EX 37880/12-193. Rozštěpení vlastnického práva stavby a pozemku pod stavbou přitom bylo způsobeno skutečností, že se soudní exekutor, patně z důvodu nedokončené kolaudace stavby, rozhodl dražit obě nemovité věci samostatně. Jelikož v době postavení stavby byla vlastníkem stavby a pozemku totožná osoba (paní [jméno] [příjmení]), nemůže být předmětná stavba považována za stavbu neoprávněnou. S ohledem na údaje zapsané v katastru nemovitostí ke dni 31. 12. 2013 a obsah odborného vyjádření Ing. [jméno] [příjmení] ze dne 30. 1. 2020 je zřejmé, že stavba byla zřízena za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. Žalobkyně pak znovu odkazovala na výše citovanou judikaturu Nejvyššího soudu, z níž dovozovala, že se může, jakožto vlastník stavby, domáhat příkázání pozemku do jejího výlučného vlastnictví. Tvrzení žalovaného, že, „v době jeho vlastnictví zde stavba nestála“, je nepravdivé, neboť již v usnesení o přiklepu soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, ze dne 4. 3. 2015, č. j. 120 EX 37880/12-193, je existence předmětné stavby zakotvena. Předmětná stavba se tak na pozemku nacházela dříve, než se žalovaný stal jeho vlastníkem. Stavba byla v katastru nemovitostí zapsána minimálně již ke dni 31. 12. 2013.

5. Při jednání soudu konaném dne 24. 11. 2022 učinili účastníci nesporným, že je žalobkyně vlastníkem stavby stojící na pozemku parc. [číslo] v k. ú. [obec] u [obec]. Žalovaný je vlastníkem pozemku parc. č. st. [anonymizováno] v k. ú. [obec] u [obec], na kterém stojí předmětná stavba. Žalovaný se stal vlastníkem předmětného pozemku v dražbě v roce 2015. Žalobkyně nabyla vlastnické právo ke stavbě na základě dražby v roce 2017, resp. na základě rozsudku Okresního soudu v Benešově o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z roku 2020.

6. Sporným mezi účastníky zůstalo, kdy byla předmětná stavba postavena, zda se jedná o oprávněnou či neoprávněnou stavbu, zda má být předmětný pozemek příkázán žalobkyni a jaká je obvyklá cena pozemku a stavby.

7. Z provedených důkazů byl zjištěn následující skutkový stav.

8. Z výpisu z obchodního rejstříku žalobkyně bylo zjištěno, že je společností s předmětem podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s nájmem.

9. Z výpisu z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] k datu [datum] bylo zjištěno, že [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa], byla evidována jako vlastník pozemku parc. č. st. 256, na kterém stojí rozestavěná budova ([list vlastnictví]), vše v k.ú. [obec] u [obec]. V části nabývací tituly byly uvedeny: Smlouva darovací. Právní účinky vkladu práva ke dni [datum]. Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni [datum].

10. Z výpisu z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] k datu [datum] bylo zjištěno, že [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa] (podíl 2/3), a Ing. [jméno] [jméno], [datum narození], bytem [adresa] (podíl 1/3), byli evidováni jako spoluvlastníci rozestavěné budovy na pozemku parc. č. st. 256 v k.ú. [obec] u [obec] ([list vlastnictví]). V části nabývací tituly byly uvedeny: Smlouva darovací. Právní účinky vkladu práva ke dni [datum] Smlouva o dílo podle § 536 a násl. obch. zák. ze dne [datum].

11. Z výpisu z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] k datu 1. 3. 2015 bylo zjištěno, že [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa], byla evidována jako vlastník pozemku parc. č. st. 256, na kterém stojí rozestavěná budova ([list vlastnictví]), vše v k.ú. [obec] u [obec]. V části nabývací tituly byly uvedeny: Smlouva darovací. Právní účinky vkladu práva ke dni 23. 11. 2005. Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 23. 11. 2005.

12. Z usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, ze dne 4. 3. 2015, č. j. 120 EX 37880/12-193, bylo zjištěno, že ve věci exekuce proti povinné [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa], udělil žalovanému, jako vydražiteli, příklep na vydražené nemovité věci, a to: pozemek parc. č. st. [anonymizováno] v k.ú. [obec] u [obec], na němž stojí rozestavěná stavba. Žalovanému bylo uloženo zaplatit nejvyšší podání ve výši 33.000 Kč na účet soudního exekutora do jednoho měsíce od právní moci usnesení o příklepu.

13. Z potvrzení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, ze dne 5. 5. 2015, č. j. 120 EX 37880/12-215, bylo zjištěno, že jím bylo potvrzeno, že žalovaný jako vydražitel uhradil dne 4. 5. 2015 nejvyšší podání.

14. Z žádosti ze dne 6. 5. 2015, č. j. 120 EX 37880/12-219, bylo zjištěno, že soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, podal návrh na zápis vlastnického práva žalovaného ke shora uvedenému pozemku.

15. Z usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, ze dne 20. 9. 2017, č. j. 120 EX 37880/12-515, bylo zjištěno, že ve věci exekuce proti povinné [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa], udělil žalobkyni, jako vydražiteli, příklep na vydražené nemovité věci, a to: podíl 2/3 k rozestavěné stavbě stojící na pozemku parc. č. st. [anonymizováno] v k.ú. [obec] u [obec]. Žalobkyni bylo uloženo zaplatit nejvyšší podání ve výši 730.000 Kč na účet soudního exekutora do jednoho měsíce od právní moci usnesení o příklepu.

16. Z odborného vyjádření Ing. [jméno] [příjmení], znalkyně z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, ze dne [datum], bylo zjištěno, že předmětem ocenění byla stavba řadového vnitřního rodinného domu, stojícího na pozemku parc. č. st. [anonymizováno], vč. součástí a příslušenství v k.ú. [obec] u [obec]. Rodinný dům není součástí pozemku - jiný vlastník - viz [list vlastnictví]. Pozemek ve funkčním celku parc. [číslo] ve spoluvlastnictví vlastníka pozemku parc. č. st. 256 a jednoho ze spoluvlastníků oceňovaného rodinného domu – viz [list vlastnictví]). V místě rozvedeny veřejné inženýrské sítě: elektro a telefon. Voda z vodovodního řádu, který je napojen na studnu mimo pozemek, kanalizace svedena do společné jímky mimo pozemek. Přístup po částečně zpevněné komunikaci. Objekt řadového vnitřního rodinného domu je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, obytným podkrovím a půdním prostorem pod sedlovou střechou. Půdorys obdélníkového tvaru. Obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 4+1. V přízemí (1. NP) se nachází chodba (5,37 m²), obývací pokoj (20,48 m²), kuchyně (9,04 m²), WC (2,54 m²) a schodiště do podkroví (4,16 m²), v podkroví je chodba (2,08 m²), koupelna s vanou a WC (4,71 m²), pokoj (13,31 m²), pokoj (8,12 m²) a pokoj (10,17 m²). Z chodby v podkroví je přístupný volný půdní prostor. Celková užitná plocha je 80 m². Výměry a popis vnitřních prostor převzaty ze znaleckého posudku č. ZP -5879 ze dne 14. 4. 2014, který vyhotovila Znalecká společnost s.r.o. Stavba je založena na betonových základech s izolací proti vodě a zemní vlhkosti, zdivo z pórobetonových přesných tvárníc YTONG se zateplením, strop rovný, střešní krytina z pálených tašek, bleskosvod osazen, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře a okna plastová, vnitřní dveře dřevěné plné. [ulice] obklady keramické. Podlahy keramické dlažby a betonové kryté koberci. Vytápění ústřední elektrokotlem s rozvody do radiátorů. [příjmení] studené i teplé vody, zdroj teplé vody bojler. Kanalizace odvedena ze všech zařizovacích předmětů do společné jímky. Objekt je stavebně dokončen a užíván, ale není zkolaudován z důvodu, že tato kolaudace je odvislá od dokončení společného vodovodu a kanalizace v oceňované lokalitě výstavby řadových domů (potvrzeno referentem Stavebního úřadu ve [obec]). Celkový stavebně technický stav objektu dobrý odpovídající stáří, použitým

stavebním materiálům a údržbě. Stáří stavby rodinného domu je cca 15 let (stavební povolení z roku 2004). Opořebení stavby odhadem 20 %. Příslušenství rodinného domu představují venkovní úpravy - přípojka elektro, vody ze studny mimo pozemek a kanalizace do společné jímky mimo pozemek, zpevněné plochy ze zámkové dlažby. Nabídky samotných rodinných domů bez pozemků jsou na trhu s nemovitými věcmi obchodovány sporadicky, v současné době nebyly nalezeny, a samostatně by byly obtížně obchodovatelné, prakticky neprodejně. Nabídky a prodeje se týkají pouze pozemku se stavbou a pozemků v jednotném funkčním celku shodného vlastnictví. Podíl 2/3 oceňované stavby byl dne 20. 9. 2017 vydražen v částce 730.000 Kč. Vzhledem pouze k dražbě a pouze podílu 2/3 se nejedná o obvyklou cenu nemovité věci, navíc nárůst cen nemovitých věcí od roku 2017. Oceňovaná nemovitá věc je zajímavá a má vzhledem k vlastnickým vztahům - viz [list vlastnictví] (stavba RD), [list vlastnictví] (pozemek parc. č. st. [anonymizováno]), na němž stojí stavba RD) a [list vlastnictví] (pozemek v jednotném funkčním celku parc. [číslo]) význam především pro jednoho z těchto vlastníků, avšak samostatně by byly tyto jednotlivé nemovité věci obtížně obchodovatelné. Současně lze ale předpokládat, že se vlastníci pozemků i stavby budou pohybovat v rámci tržní cenové hladiny dosahované na trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu. Avšak daný právní stav (neshodné vlastnictví pozemků a stavby) směřuje odhad obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí k uzavření na spodní úrovni této cenové hladiny. Z výše uvedených důvodů je nejprve uvažován předpoklad uceleného prodeje nemovitých věcí: Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí na [list vlastnictví], [list vlastnictví] a [list vlastnictví] (= stavba rodinného domu s užitnou plochou 80 m² + pozemky o celkové výměře 206 m²). Šetřením na trhu s nemovitými věcmi bylo zjištěno, že se nabídky nových řadových rodinných domů v této lokalitě, přímo v této části obce Babice pohybují v částkách cca 2.850.000 Kč až 4.000.000 Kč. S ohledem na momentální situaci na trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu (pozemek se stavbou rodinného domu a pozemkem v jednotném funkčním celku vč. součástí a příslušenství) odhaduje obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši: 2.500.000 Kč. Na základě skutečností odhadu obvyklé ceny pouze stavby rodinného domu na [list vlastnictví] (vč. všech součástí a příslušenství) po odpočtu obvyklé ceny pozemků (= 412.000 Kč) odhaduje obvyklou cenu nemovité věci stavby rodinného domu na [list vlastnictví] se všemi součástmi a příslušenstvím, bez pozemků, a navíc se zohledněním skutečnosti, že stavba rodinného domu není součástí pozemku a současně se jedná o tři vlastníky nemovitých věcí ve funkčním celku (další snížení o 30 %) v částce: 1.500.000 Kč. Místní šetření vzhledem k neposkytnutí součinnosti obou účastníků řízení provedeno dne [datum] pouze vně nemovité věci. K odbornému vyjádření byly připojeny i fotografie předmětného řadového rodinného domu.

17. Z rozsudku Okresního soudu v Benešově ze dne 7. 7. 2020, č.j. 6 C 98/2019-127, bylo [anonymizováno], že jím bylo zrušeno podílové spoluvlastnictví žalobkyně a žalovaného, Ing. [jméno] [jméno], [datum narození], bytem [adresa], k rozestavěné budově na pozemku parc. č. st. 256 v k.ú. [obec] u [obec] (výrok I.), předmětná rozestavěná budova byla příkázána do výlučného vlastnictví žalobkyně (výrok II.) a žalobkyni byla uložena povinnost zaplatit žalovanému na náhradu vypořádacího podílu částku ve výši 500.000 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok III.).

18. Z výpisu z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] k datu [datum] bylo zjištěno, že žalobkyně je evidována jako vlastníka pozemků parc. [číslo] rozestavěné stavby na pozemku parc. č. st. 256, vše v k.ú. [obec] u [obec]. V části nabývací tituly jsou uvedeny usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Mika Dalimil, JUDr., LL.M. – soudní exekutor 120 EX -37880/2012 -515 ze dne 20. 9. 2017. Právní moc ke dni 21. 10. 2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23. 11. 2017. Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) osvědčení NZ 157/ 2020 ze dne 21. 5. 2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 8. 10. 2020. Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví Okresní soud v Benešově 6 C -98/2019 -127 ze dne 7. 7. 2020. Právní moc ke dni 5. 9. 2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14. 10. 2020.

19. Z výpisu z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] k datu [datum] bylo zjištěno, že žalovaný je evidován jako vlastník pozemku parc. č. st. [anonymizováno], na kterém stojí rozestavěná budova, vše v k.ú. [obec] u [obec]. V části nabývací tituly je uvedeno usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Mika Dalimil, JUDr., LL.M. – soudní exekutor 120 EX - 37880/2012 -193 ze dne 4. 3. 2015. Právní moc ke dni 4. 4. 2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 6. 5. 2015.

20. Z žaloby podané [právní osoba] s.r.o., [IČO], sídlem [adresa], proti žalovanému, dne [datum] u Okresního soudu v Benešově, bylo zjištěno, že tato společnost se domáhá zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku parc. [číslo] v k.ú. [obec] u [obec].

21. Z výpisů z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví], [číslo] [číslo] ze dne [datum] bylo zjištěno, že žalobkyně byla k datu vyhlášení rozsudku evidována jako vlastník rozestavěné stavby na pozemku p. č. st. 256. Žalovaný byl evidován jako vlastník pozemku parc. č. st. 256 a podílový spoluvlastník (1/2) pozemku parc. [číslo] – pozemku sousedícího s pozemkem parc. č. st. [anonymizováno]. Jako druhý podílový spoluvlastník pozemku parc. [číslo] byla evidována [právní osoba] s.r.o.

22. Na základě shora provedených důkazů a skutečností, které účastníci učinili mezi sebou nespornými, a které nijak neodporují provedeným důkazům, dospěl soud k závěru o skutkovém stavu, a to že žalobkyně je vlastníci stavby (řadového vnitřního rodinného domu) stojící na pozemku parc. č. st. [anonymizováno] v k. ú. [obec] u [obec]. Vlastníkem tohoto pozemku (parc. č. st. [anonymizováno]) je žalovaný. Žalovaný se stal vlastníkem předmětného pozemku ke dni udělení příklepu (4. 3. 2015), když nabylo právní moci usnesení o příklepu a žalovaný zaplatil nejvyšší podání (33.000 Kč). Žalobkyně se stala vlastníci předmětné stavby ke dni udělení příklepu (20. 9. 2017), když nabylo právní moci usnesení o příklepu a žalobkyně zaplatila nejvyšší podání (730.000 Kč), resp. na základě rozsudku Okresního soudu v Benešově ze dne 7. 7. 2020, č. j. 6 C 98/2019-127, který nabyl právní 5. 9. 2020. Předmětná stavba byla postavena před cca 17 lety – stavební povolení bylo vydáno v roce 2004. Ke dni 31. 12. 2013 byla jako vlastník předmětného pozemku a spoluvlastník (2/3) předmětné stavby evidována [jméno] [příjmení], a to na základě kupní a darovací smlouvy (s právními účinky vkladu práva ke dni 23. 11. 2005) a smlouvy o dílo z 20. 5. 2004. Jako spoluvlastník (1/3 předmětné stavby byl k 31. 12. 2013 evidován Ing. [jméno] [jméno]. [jméno] [příjmení] pozbyla vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem na základě shora popsanych dražeb. Ing. [jméno] [jméno] pozbyl vlastnické právo na základě shora citovaného rozsudku Okresního soudu v Benešově.

23. Soud měl soud skutkový stav za dostatečně prokázaný (viz níže), a proto další návrhy na doplnění dokazování pro nadbytečnost zamítl. Nebyl tak prováděn žalobkynin důkaz znaleckým posudkem, který měl určit obvyklou cenu předmětného pozemku a výpisem z účtu, kterým měla být prokázána solventnost žalobkyně, a žalovaným navržený důkaz spisem stavebního úřadu vztahujícím se k předmětné stavbě, kterým mělo být prokázáno tvrzení žalovaného, že se jedná o stavbu neoprávněnou.

24. Podle ustanovení § 135c odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, 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 odstavce 2 citovaného ustanovení pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Podle odstavce 3 citovaného ustanovení soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídí na náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

25. Podle ustanovení § 1086 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu

pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

26. Podle ustanovení § 3055 odst. 1 o. z. stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

27. Vzhledem k tomu, že stavba žalobkyně byla zřízena před nabytím účinnosti o. z. (1. 1. 2014), přihlédl soud k následujícím judikaturním závěrům.

28. Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. 1. 2014 není nová úprava použitelná (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, uveřejněný pod [číslo] Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní).

29. Právní vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby zřízené celé na cizím pozemku před 1. 1. 2014 na základě časově neomezeného práva mít na cizím pozemku stavbu, které později zaniklo, nelze posuzovat analogicky podle § 135c obč. zák. ani podle § 1084 až 1086 o. z.; to platí i pro stavbu zřízenou v té době na vlastním pozemku, jestliže vlastnické právo vlastníka stavby k pozemku později zaniklo. Soudní praxe při posuzování (v době jejich vzniku oprávněných) staveb na cizím pozemku zřízených před 1. 1. 2014 na základě časově neomezeného práva mít na pozemku stavbu, které později (po zřízení stavby) zaniklo, a na které se proto nevztahuje úprava vypořádání neoprávněné stavby (§ 135c obč. zák.), vychází z toho, že jde o konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv – ke stavbě a k pozemku. Zákon neumožňuje dát právu vlastníka pozemku přednost před právem vlastníka stavby; to ovšem platí i obráceně – vlastník stavby nemá přednost před vlastníkem pozemku. Zřídil-li na pozemku stavbu stavebník, který byl vlastníkem pozemku v době výstavby, a šlo tak o stavbu oprávněnou, nepřichází v úvahu odstranění stavby ani tehdy, jestliže po vybudování stavby dojde k oddělení vlastnického režimu pozemku a stavby. Vlastník pozemku se proto nemůže domáhat odstranění stavby; přesto je nutno vzájemný vztah mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku vypořádat, protože stavba objektivně stojí na cizím pozemku a vlastník stavby užívá pozemek bez právního důvodu. Tento vztah mezi nimi se vypořádá podle ustanovení o bezdůvodném obohacení (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017, uveřejněný pod číslem 54/ 2020 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, a v něm citovanou judikaturu).

30. Podstata neoprávněné stavby spočívá v tom, že stavebník staví na cizím pozemku, aniž by mu svědčil právní titul umožňující na cizím pozemku stavět. Pro klasifikaci stavby jako neoprávněné není rozhodující, zda stavebník měl či neměl stavební povolení, a bez dalšího není rozhodné ani vydané kolaudační rozhodnutí. V řešené věci se nemůže jednat o neoprávněnou stavbu proto, že v době výstavby byl dán právní titul, a to v podobě vlastnického práva stavebníků k pozemku. Jednalo se tedy o titul trvalé povahy. Ani po zániku tohoto práva by se nemohlo jednat o tzv. neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c obč. zák., neboť charakter stavby jako neoprávněné je spojen neexistencí občanskoprávního titulu v době, kdy je stavba prováděna. Jinými slovy řečeno, pokud v době vzniku stavby jako věci v právním slova smyslu nejde o tzv. neoprávněnou stavbu, skutečnosti nastavší později již aplikaci ustanovení o tzv. neoprávněné stavbě nemohou založit. Stavba postavená vlastníkem na jeho pozemku se nestává neoprávněnou v důsledku toho, že

následně vlastnické právo ke stavbě přešlo v dražbě na jiného vlastníka (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1226/2015).

31. Mezi účastníky bylo sporným, zda je předmětná stavba žalobkyně stavbou oprávněnou. Jak je patrné z výše citované judikatury, námitky žalovaného, že stavba byla dokončena v rozporu se stavebním povolením, které v té době nebylo v platnosti, a že stavba byla prováděna tzv., na černo“ nejsou z hlediska klasifikace stavby jako neoprávněné rozhodující. Od stavby neoprávněné je třeba odlišovat stavbu nepovolenou, tzv., černou“. Nepovolená stavba je stavba vyžadující stavební povolení, postavená bez tohoto nezbytného povolení nebo v rozporu s ním. Nepovolená stavba je termínem veřejnoprávním a řeší ji zejména správní orgány (stavební úřad). Naproti tomu neoprávněná stavba je termínem soukromoprávním a prostředky řešení neoprávněné stavby nalezneme v civilním právu, zejména v občanském zákoníku. Rozhodující tedy je, zda byl v době výstavby dán právní titul. V daném případě měl právní titul dle žalobních tvrzení spočívat ve vlastnickém právu stavebníka ([jméno] [anonymizováno]) k předmětnému pozemku. Z předložených výpisů z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že [jméno] [příjmení] byla vlastnící předmětného pozemku a vlastnické právo ke stavbě (podílu id. 2/3) bylo evidováno na základě smlouvy darovací a smlouvy o dílo ze dne 20. 5. 2004. Je tak pravděpodobné, že byla též stavebníkem. Z výše uvedené judikatury je pak patrné, že i pokud následně přešlo vlastnické právo ke stavbě a k pozemku na jiné vlastníky, nestane se předmětná stavba neoprávněnou.

32. Pokud by se jednalo o stavbu neoprávněnou, bylo by na místě aplikovat ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu k ustanovení § 135c obč. zák., dle níž je v případě příkázání pozemku vlastníkovi neoprávněné stavby třeba souhlasu vlastníka pozemku (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99, uveřejněný pod číslem 42/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5850/2016). Při řešení situace, která nastala v důsledku zřízení neoprávněné stavby, je třeba brát do úvahy především ochranu práv vlastníka pozemku, do jehož práv bylo neoprávněně zasazeno; to vyplývá jak z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak i z konstrukce § 135c obč. zák., zejména z pořadí, v jakém zákon uvádí jednotlivé způsoby vypořádání neoprávněné stavby, a konečně z principů, na kterých je založeno občanské právo, které poskytuje ochranu tomu, do jehož práv bylo bez právního důvodu zasazeno 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. Soud nemůže přikázat pozemek vlastníkovi neoprávněné stavby proti vůli vlastníka pozemku, neboť by šlo v podstatě o nucené zbavení vlastnického práva, které by bylo v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Takovou žalobu by tak bylo třeba zamítnout, neboť žalovaný s příkázáním pozemku žalobkyni zásadně nesouhlasil.

33. V případě oprávněné stavby není dle výše citované judikatury možné analogicky aplikovat § 135c obč. zák., ani aplikovat ustanovení § 1084 až 1086 o. z. Zákon neumožňuje dát právu vlastníka pozemku přednost před právem vlastníka stavby; to ovšem platí i obráceně – vlastník stavby nemá přednost před vlastníkem pozemku. I pokud po vybudování stavby došlo k oddělení vlastnického režimu pozemku a stavby, nepřichází odstranění stavby v úvahu. Vzájemný vztah mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku je třeba vypořádat (stavba objektivně stojí na cizím pozemku a vlastník stavby užívá pozemek bez právního důvodu), a to podle ustanovení o bezdůvodném obohacení.

34. Pokud žalobkyně odkazovala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007, s tím, že se jako vlastník stavby může domáhat příkázání pozemku do svého výlučného vlastnictví, stejně jako se žalovaný jako vlastník pozemku může domáhat příkázání stavby, má soud za to, že takový závěr z citovaného rozhodnutí nevyplývá. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud dospěl k závěru, že zřídil-li na cizím pozemku stavbu stavebník, který měl časově neomezené právo mít na tomto pozemku stavbu, a toto právo později zaniklo, nemůže se vlastník úspěšně pozemku domáhat odstranění této stavby, a to ani proti právnímu nástupci

stavebníka. V posuzovaném případě byla na cizím pozemku zřízena stavba na základě práva (tedy z občanskoprávního hlediska oprávněně), které později zaniklo. Pokud někdo stavěl na základě časově neomezeného práva k cizímu pozemku, které v důsledku změny právní úpravy zaniklo, je třeba aplikovat názor o konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv, podle kterého zákon neumožňuje dát právu vlastníka pozemku přednost před právem vlastníka stavby. Analogickou aplikaci § 135c obč. zák. v těchto případech soudní praxe nepřipouští. Nezbyvá tedy uzavřít, že v těchto případech zůstanou práva ke stavbě a k pozemku rozdílná; vzájemný vztah vlastníků bude třeba řešit podle ustanovení o bezdůvodném obohacení. Vlastník stavby bude obohacen o částku, kterou by vlastník pozemku dosáhl za pronájem zastavěného pozemku, příp. i pozemku přilehlého.

35. Vzhledem k tomu, že dle shora citovaných závěrů nelze uspořádání vzájemných právních vztahů řešit příkázáním pozemků žalovaného proti jeho vůli, je třeba žalobu v celém rozsahu zamítnout. Soud pro nadbytečnost neprováděl shora uvedené důkazy, neboť v obou v úvahu přicházejících případech (oprávněná či neoprávněná stavba) by byl závěr o nemožnosti příkázání pozemku vlastníku stavby bez souhlasu vlastníka pozemku stejný.

36. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 151 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy ve věci zcela úspěšný žalovaný, kterému by jinak náležela plná náhrada nákladů řízení, se tohoto nároku výslovně vzdal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ, ke Krajskému soudu v Praze, do 15 dnů ode dne doručení.

Praha 24. listopadu 2022

JUDr. Dana Fiedlerová
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 20. března 2023.