



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudkyní JUDr. Janou Hrdinovou v právní věci **žalobce RICHMONT - CZ a.s.**, IČ: 26045010, se sídlem Kolodějská 507, 375 01 Týn nad Vltavou, *právně zastoupeného* JUDr. Ing. Janem Kotilem, advokátem, se sídlem Krajinská 251/16, 370 01 České Budějovice, proti **žalovanému Kovostroj Bohemia, s.r.o.**, IČ: 26913143, se sídlem Kolodějská 507, 375 01 Týn nad Vltavou, *právně zastoupenému* JUDr. Jaromírem Bayerem, advokátem, se sídlem Jeremiášova 1705/18, 370 01 České Budějovice, **o určení vlastnického práva,**

t a k t o :

- I. **Určuje se**, že žalobce je výlučným vlastníkem částí pozemku parc. č. ■■■■■ zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro obec a k.ú. Týn nad Vltavou, na LV č. ■■■■■, označených v geometrickém plánu č. ■■■■■ vyhotoveném Geodetickou kanceláří Plavec - Michalec, Budovcova 2530, 397 01 Písek, ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem ■■■■■. ■■■■■, zapsaným v seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů pod položkou č. ■■■■■, dne 12. 5. 2017 pod č. ■■■■■, když souhlas s číslováním parcel dle tohoto geometrického plánu udělil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice dne 16. 5. 2017 pod č. ■■■■■, jako nově vznikající pozemky parc. č. ■■■■■, zastavěná plocha o výměře 16 m² a parc. č. ■■■■■, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 6 m². Geometrický plán je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení částku 28.958,- Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku na účet právního zástupce žalobce.

- III. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů vynaložených žalobcem na vyhotovení geometrického plánu ve výši 7.000,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce podal dne 17. 4. 2015 žalobu na určení vlastnického práva s odůvodněním, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. ■■■■ v k.ú. Týn nad Vltavou, žalovaný je pak výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. ■■■■, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. průmyslový objekt, nabytá žalovaným do vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 23. 3. 2012 uzavřené se žalobcem. Vzhledem k nové právní úpravě zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník se stavba průmyslového objektu stala součástí pozemku, na kterém byla postavena, tedy pozemku parc. č. st. ■■■■ a v současné době se jedná o jedinou nemovitou věc. Stavební úřad Městského úřadu v Týně nad Vltavou vyzval žalobce k uplatnění občanskoprávní námitky vznesené v rámci stavebního řízení, týkající se zásahu do vlastnických práv žalobce provedením zateplení soklu na pozemku náležejícím žalobci parc. č. ■■■■ v k.ú. Týn nad Vltavou, u soudu. Podle názoru žalobce je nesporné, že hranice zastavěného pozemku jsou vymezeny obvodovými zdmi stavby na tomto pozemku postavené, když dle ust. § 506 občanského zákoníku je součástí pozemku mimo jiné prostor nad povrchem i pod povrchem tohoto pozemku. Pokud má dodatečně docházet ke změnám stavby, která zasahuje nad sousední pozemek, tedy mj. i k zateplení stavby, dochází tím k zásahům do vlastnických práv vlastníka sousedního pozemku. Takové zásahy lze učinit pouze se souhlasem vlastníka pozemku, který v tomto případě ovšem udělen nebyl. I když v rámci stavebního řízení to má být stavebník, kdo má prokazovat vlastnické právo nebo právo provést stavbu nebo opatření provést stavbu na pozemku, tedy žalovaný, vzhledem k názoru stavebního úřadu je tím, kdo má podat žalobu na určení vlastnického práva k předmětnému pozemku, žalobce.

O věci bylo soudem již jednou rozhodnuto, a to rozsudkem Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 1. 2016, č.j. 9 C 134/2015-97. Soud žalobě vyhověl a uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku 20.246,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet právního zástupce žalobce.

K odvolání žalovaného rozhodoval následně Krajský soud v Českých Budějovicích, který usnesením ze dne 11. 5. 2016, č.j. 7 Co 791/2016-123, zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení. V odůvodnění krajského soudu se uvádí, že v projednávané věci je pro rozhodnutí soudu podstatné, že jde o řízení o žalobě, která byla podána na základě výzvy stavebního úřadu za účelem rozhodnutí soudu o občanskoprávní námitce uplatněné žalobcem v stavebním řízení. Jak vyplývá z výzvy Městského úřadu Týn nad Vltavou, odboru regionálního rozvoje ze dne 18. 3. 2015, č.j. MÚT/05029/2015, probíhá u stavebního úřadu na základě žádosti žalovaného řízení o dodatečné povolení stavby „Zateplení soklu výrobní haly – zateplení soklu západní průčelí, zateplení soklu jižní průčelí Týn nad Vltavou, ■■■■ na pozemku st. p. ■■■■, parc. ■■■■ v k.ú. Týn nad Vltavou“. Třebaže z uvedené výzvy vyplývá, že je to ve stavebním řízení žalovaný, kdo má doložit své vlastnické právo (popř. jiné právo opravňující žalovaného k umístění stavby) k pozemku, na kterém má být stavba umístěna, odkázal stavební úřad žalobce k podání žaloby za účelem posouzení jeho občanskoprávní námitky na soud. Z tohoto odkazu je třeba vycházet. Podstatné je však, že tato námitka se týká otázky přesahující pravomoc stavebního úřadu, tj. otázky existence

vlastnického práva k pozemku, na němž má být stavba umístěna (§ 114 odstavec 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Na určovací žalobě podané žalobcem jako účastníkem stavebního řízení není potřeba prokazovat naléhavý právní zájem. Odvolací soud vychází z toho, že rozhodnutí soudu o žalobě podané na základě výzvy stavebního úřadu má sloužit účelu stavebního řízení. Na základě určení vlastnického práva stavební úřad posoudí, zda má stavebník právo na sporné části pozemku stavbu umístit. Ve věci přitom není sporu o tom, že žalobce je vlastníkem pozemku p. č. ■■■■■ a žalovaný vlastní pozemek st. p. č. ■■■■■, jehož součástí je stavba výrobní haly. Odvolací soud shledal oprávněnou námitku žalovaného o neurčitosti formulovaného nároku, kdy neurčitost zakládá vazba na „stav před provedením stavebních prací citované budovy spočívající v zateplení a povrchové úpravě soklu a obvodového pláště budovy“, přičemž právě tento stav může být nadále mezi účastníky sporný. Návaznost na určení hranice pozemku p. č. ■■■■■ s pozemkem st. p. č. ■■■■■ neodpovídá výzvě stavebního úřadu, neboť pro stavební řízení je zapotřebí určení vlastnického práva ke sporné části pozemku. Žalobce v průběhu odvolacího řízení uvedl, že je ochoten odstranit nedostatky podané žaloby a upřesnit žalobní petit tak, aby jím byla jednoznačně vymezena „sporná část pozemku“ s odkazem na geometrický plán, který žalobce předloží. Odvolací soud proto zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

V průběhu dalšího řízení byl žalobce vyzván, vzhledem k pokynu Krajského soudu v Českých Budějovicích, k upřesnění žaloby, pokud jde o žalobní petit, tak, že bude jednoznačně vymezena „sporná část pozemku“ s odkazem na geometrický plán, který žalobce předloží s upřesněním žaloby. Žalobce poté předložil podání ze dne 22. 5. 2017, v němž uvádí, že nechal provést zaměření aktuálního stavu obvodového pláště budovy – výrobní haly žalovaného a veškerých žalovaným v souvislosti s provedeným zateplením soklu realizovaných stavebních opatření (obrubník) a vypracovat geometrický plán, který vymezuje předmětnou „spornou část pozemku parc. č. ■■■■■“. Tímto geometrickým plánem je geometrický plán č. ■■■■■ vyhotovený Geodetickou kanceláří Plavec – Michalec, ověřený úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem ■■■■■, zapsaným v seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů pod položkou č. ■■■■■, dne 12. 5. 2017 pod č. ■■■■■, když souhlas s číslováním parcel dle tohoto geometrického plánu udělil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, dne 16. 5. 2017 pod č. ■■■■■. Citovaný geometrický plán vymezuje „spornou část pozemku parc. č. ■■■■■“ formou oddělení dvou jeho částí, a to části označené jako nový pozemek parc. č. ■■■■■ zastavěná plocha o výměře 16 m², když se jedná o část pozemku dotčenou nárůstem obvodového pláště budovy v důsledku žalovaným provedeného zateplení, a části označené jako nový pozemek parc. č. ■■■■■ ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 6 m², když se jedná o část pozemku dotčenou žalovaným provedenou stavbou obruby soklu budovy. Skutečný stav žalovaným provedených stavebních úprav přitom vyplývá z fotografií založených žalobcem do soudního spisu v průběhu řízení.

Právní zástupce žalovaného po doručení geometrického plánu namítal, že žalovaný nebyl vyrozuměn o prováděném zaměření. Navrhoval, aby provedením zaměření byla pověřena jiná geodetická kancelář, kterou soud ustanoví, kdy bude provedeno zaměření za účasti obou stran a zřejmě i soudu, když v dřívější době právní zástupce také navrhoval provedení místního šetření. Soud však tento návrh na provedení dalších důkazů zamítl, když dospěl k závěru, že je možno vycházet z důkazů provedených v průběhu jak předchozího řízení před vydáním rozsudku dne 26. 1. 2016, na které soud také odkazuje, tak i z důkazu

předloženého žalobcem v průběhu dalšího řízení vedeného po zrušení věci Krajským soudem v Českých Budějovicích.

Právní zástupce žalovaného na závěr navrhoval zamítnutí žaloby. Namítal, že žalovaný nikdy nepopíral a ani v současné době nepopírá, že žalobce je vlastníkem pozemku č. [REDAKCE] včetně nyní jeho oddělených částí č. [REDAKCE]. Z geometrického plánu ale nevyplývá, že by žalovaný svými stavebními úpravami soklu zasahoval do předmětných částí vzniklých oddělením. Právní zástupce má za to, že geometrický plán není použitelný. Jak sám žalobce uvádí, vychází předmětný geometrický plán ze zaměření aktuálního obvodového pláště budovy legálně stavebně povoleného, které pochopitelně přesahuje víc, než zamýšlené zateplení soklu. Tuto skutečnost lze zjistit z fotografií a z místního šetření. Přesnost tohoto zaměření je 0,14 m. Geometrickým plánem ani předloženými fotografiemi nejsou rozptýleny pochybnosti odvolacího soudu vyslovené na straně 4 zrušujícího usnesení v předposledním odstavci, že totiž hranice pozemku č. [REDAKCE] ve vlastnictví žalovaného nemusí nutně korespondovat s obvodovými stěnami výrobní haly, která je umístěna na tomto pozemku.

Pokud jde o část námítky obsažené v závěrečném přednesu právního zástupce žalovaného, právní zástupce žalobce již v průběhu jednání dne 9. 2. 2017 upozorňoval na to, co je zřejmé i z polohového zaměření skutečného provedení obvodu výrobní haly s tepelně izolačním obkladem, že je na výkrese zakreslen objekt výrobní haly, tam pod tím je konstrukce, taková slučka, která nebyla do té výměry zahrnuta – to uvádí právní zástupce vzhledem k usnesení odvolacího soudu, který se vyjádřil, že se soud prvního stupně nezabýval rozdílem ve výměře v době nabývání stavby výrobní haly. K této replice právního zástupce žalobce uváděl jednatel žalovaného, že na západní straně je třiceticentimetrový okapový chodníček, který je součástí stavby. Dá se předpokládat, že tam byl i z jižní strany, ze severní a východní strany tam byl, ale byl odstraněn v rámci toho, že bylo prováděno zateplení soklu. Dá se říci, že výpočtem to vychází, s přihlédnutím k tomu, že byl ten chodníček okolo stavby haly, že vychází výměra pozemku vyšší než obvod výrobní haly, čímž jednatel míří na poukázanou odchylku ve výměrách, na niž upozorňoval krajský soud.

Soud na základě upřesnění žalobního petitu a doplnění dokazování rozhodl opětovně tak, že vyhověl žalobě na určení vlastnictví žalobce ke „sporné části pozemku“. Rozhodnutí soudu má sloužit účelu stavebního řízení a žalobce tak, jak konstatoval již i odvolací soud, nemusí prokazovat naléhavý právní zájem na podané určovací žalobě. Soud již ve svém předchozím rozhodnutí uvedl, že účelem této žaloby není rozhodnout o vytyčování hranic, jejich zaměřování, ale poskytnout pro účely stavebního řízení ochranu žalobci, jakožto vlastníku sporné části pozemku, do jehož vlastnického práva zasahuje neoprávněná stavba zateplení soklu prováděná žalovaným. Žalovaný nabyl vlastnictví k výrobní hale a pozemku parc. č. [REDAKCE] v tom rozsahu, jaký byl zřejmý v době uzavření kupní smlouvy dne 23. 3. 2012. Teprve po této době přistoupil žalovaný k provedení stavebních úprav – zateplení výrobní haly. Zejména pak v případě soklu, který přesáhl na pozemek žalobce, je zřejmé, že bylo zasazeno do vlastnického práva žalobce. Žalobce již v doplnění žalobních tvrzení ze dne 26. 10. 2015 poukazoval na to, že předmětné zateplení bylo z pohledu stavebních řízení řešeno ve dvou krocích, jednak jako zateplení vnějších stěn budovy, jednak jako zateplení soklu budovy včetně základů. Na základě stavebního povolení vydaného dne 22. 11. 2012 prováděl žalovaný stavební práce v širším rozsahu, než byl rozsah povolených prací v předmětném stavebním řízení. To se týkalo i zateplení soklu, které bylo provedeno jako tzv. černá stavba. V žádném ze stavebních řízení žalovaný neprokázal své oprávnění s užitím dotčeného pozemku – souhlas od

vlastníka. Žalovaný si neobstaral od žalobce oprávnění provést stavbu, již má být dotčeno vlastnické právo žalobce, pro účely vydání stavebního povolení na zateplení pláště budovy ani následného stavebního řízení za účelem vydání stavebního povolení na zateplení soklové části objektu. Jestliže bylo odvolacím soudem uváděno, že jakkoli nejsou závazné výměry pozemku st. p. č. ■■■■■ a zastavěné plochy výrobní haly na tomto pozemku, vzbuzují pochybnosti o závěru soudu prvního stupně, že hranice pozemku p. č. ■■■■■ s pozemkem st. p. č. ■■■■■ tvoří průnik terénu pozemku p. č. ■■■■■ s obvodovými stěnami budovy, která je součástí pozemku p. č. st. ■■■■■. K tomu se vyjádřil v průběhu jednání dne 9. 2. 2017 právní zástupce žalobce, který objasnil na polohovém zaměření skutečného provedení obvodu výrobní haly s tepelně izolačním obkladem, že je zakreslen objekt výrobní haly, pod tím je konstrukce, taková slučka, která nebyla do té výměry zahrnuta. Jednatel žalovaného v reakci na toto vyjádření právního zástupce žalobce objasnil, že se kolem stavby nacházel okapový chodníček, který byl součástí stavby, který byl při zateplení soklu částečně odstraněn a pak vychází výměra pozemku vyšší, než obvod výrobní haly. S ohledem na provedené důkazy a soudem učiněné závěry, jak výše uvedeno, nedospěl soud k závěru, že by mělo být rozhodnuto o žalobě odlišně, než tomu bylo v rozhodnutí ze dne 26. 1. 2016. Po předložení upřesnění petitu žaloby a geometrického plánu, který se stává nedílnou součástí rozsudku, tak bylo žalobě vyhověno.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy úspěšnému žalobci byla přiznána náhrada nákladů řízení, a to předchozích nákladů vyčíslených ve výši 20.246,- Kč, dále nákladů za právní zastoupení, kdy se jedná o úkon účast advokáta na jednání před odvolacím soudem dne 11. 5. 2016 v sazbě 1.500,- Kč za jeden úkon právní služby, 1x režijní paušál, spolu s DPH 21%, tj. náklady před odvolacím soudem ve výši 2.178,- Kč, v průběhu řízení před soudem prvního stupně po zrušení jeho rozhodnutí se jedná o 3 úkony po 1.500,- Kč za jeden úkon právní služby (jedná se o účast na jednáních 10. 1. 2017, 9. 2. 2017 a 15. 6. 2017), 3x režijní paušál po 300,- Kč, spolu s DPH 21%, takže náklady právního zastoupení před soudem prvního stupně činí 6.534,- Kč. Celkově bylo přiznáno žalobci na náhradě nákladů řízení 28.958,- Kč. Tuto částku je žalovaný povinen zaplatit do 3 dnů od právní moci rozsudku – lhůta k plnění vychází z ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř. - na účet právního zástupce žalobce – (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).

Na nákladech řízení pak bylo žalobci přiznáno ještě zaplacení náhrady vynaložených nákladů na vyhotovení geometrického plánu ve výši 7.000,- Kč, když žalobce doložil fakturu vystavenou Geodetickou kanceláří Plavec – Michalec ze dne 16. 5. 2017. Přiznání těchto nákladů rovněž odůvodňuje ust. § 142 odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení prostřednictvím podepsaného okresního soudu ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích ve dvojím vyhotovení.

Okresní soud v Českých Budějovicích
dne 20. 06. 2017

JUDr. Jana Hrdinová, v. r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Marie Krejčová