

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 01.07.1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97, ECLI:CZ:NS:1999:2.CDON.240.1997.1

**Číslo:** 72/2000

**Právní věta:** Zřídí-li stavebník na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, je povinen po uplynutí sjednané doby stavbu odstranit (§ 126 odst. 1 obč. zák.).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 01.07.1999

**Spisová značka:** 2 Cdon 240/97

**Číslo rozhodnutí:** 72

**Číslo sešitu:** 10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Vlastnictví

**Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*K r a j s k ý s o u d v B r n ě j a k o s o u d o d v o l a c í z m ě n i l r o z s u d k e m u v e d e n ý m s h o r a r o z s u d e k M ě s t s k é h o s o u d u v B r n ě z e d n e 2 7 . 7 . 1 9 9 3 t a k , ž e z a m í t l ž a l o b u , k t e r o u s e ž a l o b c i d o m á h a l i , a b y ž a l o v a n ý m b y l a u l o ž e n a p o v i n n o s t o d s t r a n i t g a r á ž , p o s t a v e n o u n a p o z e m k u p a r c e l n í č í s l o 2 0 0 3 / 4 v k a t a s t r á l n í m ú z e m í K . P . a v y k l i z e n ý p o z e m e k o d e v z d a t ž a l o b c ů m . O d v o l a c í s o u d v y š e l z e z j i š t ě n í , ž e j e š t ě v d o b ě p l a t n o s t i z á k o n a č . 1 4 1 / 1 9 5 0 S b . ( o b č . z á k . z r o k u 1 9 5 0 ) , u z a v ř e l p r á v n í p ř e d c h ů d c e ž a l o b c e A ) R . M . a ž a l o b k y n ě B ) s p r á v n í m p ř e d c h ů d c e m ž a l o v a n é O . F . k o n k l u d e n t n í s m l o u v u , k t e r á O . F . z a l o ž i l a o p r á v n ě n í z ř í d i t n a p o z e m k u g a r á ž ; t a t o g a r á ž p a k b y l a p o s t a v e n a p o 1 . 4 . 1 9 6 4 , k d y n a b y l ú č i n n o s t i o b č . z á k . č . 4 0 / 1 9 6 4 S b . Ž a l o b c i j a k o v l a s t n í c i p o z e m k u , n a k t e r é m j e g a r á ž p o s t a v e n a , s e d o m á h a l i j e j í h o o d s t r a n ě n í a u v á d ě l i , ž e s t a v b a p ř e d m ě t n ě g a r á ž e b y l a p o v o l e n a j e n j a k o p r o v i z ó r i u m “ d o o d v o l á n í k d y k o l i v a z j a k ý c h k o l i v d ů v o d ů ” . S o u d p r v n í h o s t u p n ě ž a l o b ě v y h o v ě l , k d y ž d o s p ě l k z á v ě r u , ž e s t a v e b n í k u m í s t í l g a r á ž n a p o z e m k u n a z á k l a d ě n á j e m n í s m l o u v y , a ž e p o 1 . 4 . 1 9 6 4 , k d y n a b y l ú č i n n o s t i o b č . z á k . z r o k u 1 9 6 4 , s e n á j e m n í v z t a h m e z i v l a s t n í k y p o z e m k u a s t a v e b n í k y g a r á ž e z m ě n i l n a p ř e n e c h á n í n e m o v i t o s t i k d o č a s n ě m u u ž í v á n í , p ř í c ě m ž t e n t o z á v a z k o v ý p r á v n í v z t a h z a n i k l s m r t í O . F . k 2 6 . 4 . 1 9 8 4 ; o d t é d o b y u ž í v á ž a l o v a n á p o z e m e k ž a l o b c ů n e o p r á v n ě n ě . O d v o l a c í s o u d v š a k z a u j a l n á z o r , ž e ž a l o b ě v y h o v ě t n e l z e . V d a n é v ě c i n e j d e o n e o p r á v n ě n o u s t a v b u , n e b o ť g a r á ž b y l a p o s t a v e n a s e s o u h l a s e m v l a s t n í k ů , a p r o t o n a v ě c n e l z e a p l i k o v a t § 1 3 5 c o b č . z á k . v p l a t n ě m z n ě n í , u p r a v u j í c í p r á v n í d ů s l e d k y n e o p r á v n ě n ě s t a v b y . N e l z e a n i u p l a t n í t v l a s t n i c k o u ž a l o b u , u p r a v e n o u v § 1 2 6 o d s t . 1 o b č . z á k . , “ n e b o ť v p r o j e d n á v a n ě m p ř í p a d ě j d e o k o n k u r e n c i d v o u r e l a t i v n ě s a m o s t a t n ý c h a n e z á v í s l ý c h r e ž i m ů v l a s t n i c t v í – v l a s t n i c t v í k p ů d ě a v l a s t n i c t v í k e s t a v b ě n a n í s t o j í c í a n e l z e d o v o d i t n e o p r á v n ě n ý z á s a h ž a l o v a n é d o v l a s t n i c t v í*

*žalovaného k předmětnému pozemku”. Na tom nic nemohou změnit ani obligační vztahy mezi účastníky, vztahující se k oprávnění pozemek užívat, neboť tyto vztahy “jsou plně zastíněny věcněprávním vztahem stavebníka (stavebníků) ... ke stavbě a originálním způsobem nabytí vlastnického práva garáže jako stavby občanskoprávně v době jejího vzniku oprávněné”. Odvolací soud dospěl k právnímu názoru, že “současný platný právní řád neumožňuje spoluvlastníkům parcely domoci se ochrany svého vlastnictví proti vlastníkům stavby oprávněně zřízené na této parcele”.*

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalobci včasné dovolání; i když neuvádějí, které dovolací důvody uplatňují, je z obsahu dovolání zřejmé, že jde o dovolací důvody, uvedené v § 241 odst. 3 písm. c) a d) o.s.ř. Dovolatelé především vytykají odvolacímu soudu, že pominul skutečnost, že ze stavebního povolení na stavbu garáže jednoznačně vyplývá, že šlo o provizorní a dočasnou stavbu; je také zřejmé, že pozemek na stavbu garáže byl jeho vlastníkem přenechán stavebníkovi na dobu časově omezenou. Polemizují se závěrem odvolacího soudu, podle kterého jsou obligační aspekty věci nerozhodné, neboť jsou zastíněny aspekty věcněprávními a uvádějí, že pokud stavebník užívá pozemek déle, než bylo dohodnuto, jde již o neoprávněný zásah do vlastnického práva k pozemku, proti kterému se lze bránit vlastnickou žalobou. Dovolatelé pak dokládají, že obligační právo vlastníka garáže užívat jejich pozemek již zaniklo. Navrhují, aby napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

K dovolání podala žalovaná vyjádření, ve kterém navrhuje jeho zamítnutí, když v podstatě odkazuje na odůvodnění rozsudku odvolacího soudu; podle jejího tvrzení pak stavební povolení neobsahuje pasáž o dočasnosti stavby.

N e j v y š š í s o u d po zjištění, že dovolání je podáno osobami k tomu oprávněnými, je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., že jsou uplatněny dovolací důvody, upravené v § 241 odst. 3 písm. c), 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. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

V dané věci je třeba posoudit právní názor odvolacího soudu, podle kterého obligační vztahy mezi účastníky, vztahující se k oprávnění pozemek užívat “jsou plně zastíněny věcněprávním vztahem stavebníka (stavebníků) ... ke stavbě a originálním způsobem nabytí vlastnického práva garáže jako stavby občanskoprávně v době jejího vzniku oprávněné”, a že “současný platný právní řád neumožňuje spoluvlastníkům parcely domoci se ochrany svého vlastnictví proti vlastníkům stavby oprávněně zřízené na této parcele”.

Dovolací soud konstatuje, že uplatněný dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o.s.ř. není dán. Odvolací soud se v důsledku jeho právního názoru o konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv k pozemku a ke stavbě na něm umístěné, skutečností, zda obligační právo vlastníka garáže mít garáž umístěnu na cizím pozemku bylo časově omezeno, nezabýval, neboť tuto skutečnost považoval za právně nevýznamnou. Nelze tedy tvrdit, že jeho rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování; pokud by právní názor odvolacího soudu byl správný, bylo by třeba skutečnost, že vlastník pozemku přenechal stavebníkovi pozemek na omezenou dobu, pominout. Rozhodující je tedy posouzení právního názoru, ze kterého přezkoumávané rozhodnutí vychází.

V části, ve které dovolatelé uvádějí, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, je dovolání důvodné. Podle § 123 obč. zák. je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se

může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje (126 odst. 1 obč. zák.). Vlastník se žalobou podle § 126 odst. 1 obč. zák. nemůže domáhat ochrany vlastnického práva proti tomu, kdo do jeho práva zasahuje na základě svého práva, které může být právem věcným (věcné břemeno, právo zástavní a zadržovací), právem obligačním (například právo nájemní) anebo může vyplývat ze zákona (například sousedská práva). V této souvislosti se hovoří o tzv. námitkách proti vlastnickým žalobám. Pokud však stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku dočasně umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může podle § 126 odst. 1 obč. zák. domáhat odstranění stavby. Vlastníkovi stavby, jehož obligační právo mít na pozemku umístěnou stavbu v důsledku časového omezení tohoto práva zaniklo, nenáleží námitka proti žalobě vlastníka pozemku, že má právo mít na pozemku stavbu. Tyto zásady se uplatní i v případě, že právo, jehož obsahem je dočasné umístění stavby na pozemku, zanikne jinak.

Lze poukázat i na skutečnost, že v občanském právu se uplatňují principy právní jistoty a ochrany dobré víry. Pokud účastníci uzavřou smlouvu, jejímž obsahem je přenechání pozemku ke zřízení stavby na časově omezenou dobu, vycházejí nutně z toho, že po uplynutí této doby bude stavba odstraněna a práva vlastníka pozemku budou po odpadnutí omezení, vyplývajících ze smlouvy, opět obnovena ("pružnost" vlastnictví). Výklad, který zaujal odvolací soud, podle kterého by se vlastník pozemku v takových případech nemohl domáhat odstranění stavby, je s uvedenými principy v rozporu. Rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.). V řízení bude proto třeba zkoumat, zda právo žalované, popřípadě jejího právního předchůdce na umístění garáže na pozemek žalobců (právo přenechání nemovitosti k dočasnému užívání podle § 397 a násl. obč. zák., ve znění platném do 1. 1. 1992, popřípadě jiné právo), zaniklo. Argumenty dovolatelů ohledně zániku tohoto obligačního práva se dovolací soud nezabýval, neboť dovolací řízení je řízením přezkumným a odvolací soud v důsledku jím přijatého právního názoru tuto otázku neřešil; proto jeho rozhodnutí na řešení této otázky nespočívá a uvedený problém nemůže být předmětem přezkoumání.

Z uvedeného je zřejmé, 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.).