

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.11.1997, sp. zn. 2 Cdon 1438/96, ECLI:CZ:NS:1997:2.CDON.1438.96.1

**Číslo:** 7/1999

**Právní věta:** Garáž pod povrchem pozemku je ve smyslu ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích (ve znění pozdějších předpisů), stavbou umístěnou na pozemku.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 27.11.1997

**Spisová značka:** 2 Cdon 1438/96

**Číslo rozhodnutí:** 7

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Garáže, Stavba, Věc

**Předpisy:** 87/1991 Sb. § 8 odst. 3

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobci se jako oprávněné osoby podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, domáhali, aby žalované akciové společnosti bylo uloženo uzavřít s nimi dohodu, kterou by jim vydala "díl parcely 679 o výměře 118 m<sup>2</sup>, která je částí parcely č. 1069, a dílu parcely č. 679 o výměře 1 m<sup>2</sup>, který je částí parcely č. 683/2" v P. 1.*

*Žalovaná namítala, že sporný pozemek je "podstavěn" podzemními prostory jejího obchodního domu K.*

*Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem z 1. 6. 1995 žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení a o soudním poplatku. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění učiněného ze znaleckého posudku Ing. I. G., podle kterého je pozemek parc. č. 679 ve své severní části odhadem ze 40 % zastavěn podzemními podlažími obchodního domu, přičemž zpevněná plocha - chodník v této části spočívá na stropní konstrukci podzemního podlaží obchodního domu K. Díl o rozměru 1 m<sup>2</sup> je pak zastavěn zcela. Z toho dovedl, že na uvedeném pozemku byla po jeho přechodu na stát zřízena stavba, která je nemovitostí podle ustanovení § 119 odst. 2 obč. zák., a za zastavěnou plochu stavby je potom podle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 178/1994 Sb. považována plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Návrh pak zamítl s poukazem na ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb., podle kterého pozemek, na němž je umístěna stavba, která byla zřízena až po převzetí pozemku státem, se nevydává.*

*K odvolání žalobců Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 15. listopadu 1995 rozsudek soudu prvního stupně, s výjimkou nedotčeného výroku ohledně soudního poplatku, potvrdil, rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení a proti svému rozsudku připustil dovolání. Ve věci samé vyjádřil názor, že při výkladu pojmu stavba, uvedeného v ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb., je třeba vycházet z ustanovení § 1 vyhlášky č. 85/1975 Sb., kterou se provádí stavební zákon č. 50/1976 Sb. Uvedené ustanovení za stavbu považuje veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebnětechnické provedení o odvolací soud je pak toho názoru, že stavbou je i stavba podzemní. Není pochybností, že jde o stavbu trvalou, jen umístěnou pod terénem na pozemku, jehož vydání se žalobci domáhají. Nelze ani přihlížet k odlišnému ustanovení jiného předpisu, a to k ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb., podle kterého vydání pozemku nebrání stavba umístěná pod povrchem země. V daném případě nejde o pozemek sloužící zemědělské výrobě, ale o pozemek stavební, přičemž při stavbě musí být uvažováno i o podpovrchových úpravách, což v projednávaném případě je nereálné. Odvolací soud připustil dovolání s tím, že "otázku výkladu pojmu zastavěného pozemku podzemní, popřípadě podpovrchovou stavbou, považuje za zásadního významu po stránce právní".*

*Proti rozsudku odvolacího soudu podali oba žalobci dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci ( § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.). Namítají, že uvedené podzemní prostory jsou jako garáže ve smyslu ustanovení § 120 odst. 1 obč. zák. součástí stavby obchodního domu K. Součástí věci však není způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů a sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní. Z toho vyplývá, "že není splněna zákonná podmínka bránící vydání sporných pozemků, neboť podzemní garáže v daném případě nejsou samostatnou stavbou, ale pouze její součástí, a není třeba se již dále zabývat otázkou, zda jsou umístěny na sporném pozemku či nikoliv. Ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb. neměl soud vykládat v rozporu s účelem zákona v neprospěch žalobců jako oprávněných osob, když stavba je umístěna pod povrchem sporného pozemku, zatímco zákon nevydání pozemku podmiňuje umístěním stavby na pozemku. Ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb. mělo v obecné rovině přispět ke správné interpretaci zmíněného zákonného ustanovení tohoto zákona, která by byla v souladu se smyslem a účelem restitučních předpisů. Navrhli, aby rozhodnutí odvolacího soudu bylo zrušeno a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.*

*Nejvyšší soud svým rozsudkem dovolání zamítl.*

### **Z odůvodnění:**

Vzhledem k odvolacím soudem vymezené právní otázce, pro jejíž řešení bylo dovolání připuštěno (s přihlédnutím k obsahu dovolacích námitek žalobců), je dovolací soud povolán k řešení otázky, zda stavbou uvedenou v § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb. se může rozumět i stavba umístěná pod povrchem země. Aby řešení této otázky mělo v souvislostech tohoto případu smysl, je třeba řešit i dovolateli vyvolanou otázku, zda součást stavby, popřípadě její část, může být považována za stavbu samu.

Již ustálená soudní praxe dospěla k závěru, že zákonem č. 87/1991 Sb. v § 8 odst. 3 užitý pojem stavby je třeba vykládat tak, že to musí být samostatná nemovitá věc, jež je způsobilá být předmětem majetkoprávních vztahů, a nikoli příslušenství věci jiné.

V daném případě není sporu o tom, že podzemní garáže, zasahující do sporných pozemků, jsou součástí nemovité stavby - obchodního domu žalované, když představují jedno z jeho podlaží. Tato součást věci hlavní je ve smyslu ustanovení § 120 odst. 1 obč. zák. neoddělitelná od věci hlavní, kterou tak vedle jiných stavebních součástí tvoří. Jestliže tedy "jen" součást stavby zasahuje do pozemku druhého, zasahuje do něj celá stavba. V daném případě tak stavba obchodního domu žalované svou podzemní částí zasahuje do sporných pozemků. Proto první část námitek dovolatelů je nemístná a je třeba se dále zabývat otázkou, zda na sporném pozemku je umístěna stavba či nikoli.

Umístěním stavby na pozemku ve smyslu ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb. je třeba rozumět jeho zastavění stavbou ve výše uvedeném smyslu. Přitom pozemek je definován jako část zemského povrchu oddělená (různě danými hranicemi) od jiných pozemků (srov. ustanovení § 27 písm. a/ zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky). Přitom pozemkem v tomto smyslu nelze samozřejmě rozumět jen svršek země či půdy (rostlý terén) v daných hranicích, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy nacházející se pod tímto svrškem. Podle názoru dovolacího soudu je pak pozemek zastavěn nejen stavbou nadzemní, která má často i svou podzemní část, ale i stavbou umístěnou pod povrchem země. Tento názor lze dovozovat i z obdobného ustanovení zákona č. 229/1991 Sb., kterého se dovolávají sami žalobci. Podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) uvedeného zákona pozemky nebo jejich části nelze vydat v případě, že pozemek byl po přechodu nebo převodu do vlastnictví státu nebo jiné právnické osoby zastavěn; pozemek lze vydat, jde-li mimo jiné o stavbu umístěnou pod povrchem země. Z tohoto negativního vymezení totiž vyplývá (argument a contrario), že zastavěným pozemkem bez tohoto vymezení by byla i stavba umístěná pod povrchem země. Dovolací soud také nepochybuje o tom, že zřízení podzemní stavby, např. sklepa na cizím pozemku (tedy pod jeho povrchem), bez řádného právního důvodu opravňuje vlastníka pozemku k ochraně jeho práva ve smyslu ustanovení § 135c obč. zák. žalobou na odstranění takové stavby. Přitom toto ustanovení rovněž a přirozeně má ve své hypotéze předpoklad stavby zřízené "na cizím pozemku".

Z výše uvedených důvodů je právní posouzení věci odvolacím soudem v rozsahu vymezené přípustnosti dovolání správné. Tím je dána i správnost dovoláním napadeného rozsudku.

K další dovolací námitce lze stručně uvést, že rozdíly v právní úpravě obdobných právních vztahů zákona č. 87/1991 Sb. a zákona č. 229/1991 Sb., konkrétně ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb. a § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb., nelze vykládat jako nedopatření. V tomto ohledu je nutno dát za pravdu odvolacímu soudu, pokud se zmiňuje o zvláštnosti půdy sloužící zemědělské výrobě v porovnání s pozemky, které slouží jinému účelu. Těmito zvláštnostmi pak lze vysvětlit rozdílnost obou úprav.