Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 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 Brně jako soud odvolací změnil rozsudkem uvedeným shora rozsudek M ě s t s k é h o s o u d u v Brně ze dne 27. 7. 1993 tak, že zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali, aby žalovaným byla uložena povinnost odstranit garáž, postavenou na pozemku parcelní číslo 2003/4 v katastrálním území K. P. a vyklizený pozemek odevzdat žalobcům. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že ještě v době platnosti zákona č. 141/1950 Sb. (obč. zák. z roku 1950), uzavřel právní předchůdce žalobce A) R. M. a žalobkyně B) s právním předchůdcem žalované O. F. konkludentní smlouvu, která O. F. založila oprávnění zřídit na pozemku garáž; tato garáž pak byla postavena po 1. 4. 1964, kdy nabyl účinnosti obč. zák. č. 40/1964 Sb. Žalobci jako vlastníci pozemku, na kterém je garáž postavena, se domáhali jejího odstranění a uváděli, že stavba předmětné garáže byla povolena jen jako provizórium "do odvolání kdykoliv a z jakýchkoliv důvodů". Soud prvního stupně žalobě vyhověl, když dospěl k závěru, že stavebník umístil garáž na pozemku na základě nájemní smlouvy, a že po 1. 4. 1964, kdy nabyl účinnosti obč. zák. z roku 1964, se nájemní vztah mezi vlastníky pozemku a stavebníky garáže změnil na přenechání nemovitosti k dočasnému užívání, přičemž tento závazkový právní vztah zanikl smrtí O. F. k 26. 4. 1984; od té doby užívá žalovaná pozemek žalobců neoprávněně. Odvolací soud však zaujal názor, že žalobě vyhovět nelze. V dané věci nejde o neoprávněnou stavbu, neboť garáž byla postavena se souhlasem vlastníků, a proto na věc nelze aplikovat § 135c obč. zák. v platném znění, upravující právní důsledky neoprávněné stavby. Nelze ani

uplatnit vlastnickou žalobu, upravenou v § 126 odst. l obč. zák., "neboť v projednávaném případě jde o konkurenci dvou relativně samostatných a nezávislých režimů vlastnictví – vlastnictví k půdě a vlastnictví ke stavbě na ní stojící a nelze dovodit neoprávněný zásah žalované do vlastnictví 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 originárním 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 vytýkají 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 originárním 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.).