# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96, ECLI:CZ:NS:1998:3.CDON.398.1996.1

**Číslo:** 26/2001

**Právní věta:**

Jestliže na cizím pozemku byla za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, postavena trvalá (nemovitá) stavba, aniž bylo pro stavebníka zřízeno právo stavby, posuzuje se vztah mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku vzniklý stavbou na cizím pozemku před 1. dubnem 1964 podle zákona č. 141/1950 Sb.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 16.12.1998

**Spisová značka:** 3 Cdon 398/96

**Číslo rozhodnutí:** 26

**Číslo sešitu:** 4

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Stavba

**Předpisy:**

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Rozsudkem ze dne 20. 12. 1994 O b v o d n í s o u d pro Prahu 10 přikázal do vlastnictví žalobce garáž postavenou na pozemku – části zahrady č. parc. 478/1 v P. – S., který je v jeho vlastnictví. Zároveň žalobci uložil zaplatit žalované jako vlastnici garáže náhradu ve výši 46 191 Kč a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky a vůči státu. Obvodní soud na základě zjištění, že žalovaná v roce 1962 vystavěla garáž na uvedeném pozemku se souhlasem tehdejší vlastnice J. K., avšak neměla uzavřenou žádnou smlouvu o zřízení trvalé stavby na cizím pozemku, dovodil, že nebyly splněny podmínky zákona č. 141/1950 Sb., nezbytné pro zřízení trvalé stavby na cizím pozemku. Právní vztah mezi účastníky posoudil podle § 135c obč. zák. (ve znění nyní účinném) jako neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, přičemž za optimální považoval řešení podle § 135c odst. 2 obč. zák.*

*K odvolání žalované M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 10. 5. 1995 změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku ve věci samé tak, že zamítl žalobu na odstranění garáže, dále jej změnil ve výrocích o náhradě nákladů řízení a rozhodl o náhradě nákladů řízení před odvolacím soudem. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, neztotožnil se však s jeho právním posouzením věci. Dovodil, že zákon č. 141/1950 Sb. na rozdíl od předchozí právní*

*úpravy sice stanovil, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku, avšak pouze za splnění zákonných předpokladů stanovených v § 159 a násl. zákona č. 141/1950 Sb., které v daném případě nebyly splněny, neboť nedošlo ke zřízení práva stavby dle § 159 a násl. uvedeného zákona. Odvolací soud proto považoval za nezbytné vyřešit nejprve otázku, kdo a z jakého právního titulu se stal vlastníkem garáže, když nebylo zřízeno právo stavby, které jako jediné umožňovalo, aby se stavebník stal vlastníkem stavby postavené na cizím pozemku. Protože žalovaná postavila garáž se souhlasem vlastnice pozemku, se stavbou nakládala jako se svým vlastnictvím a byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jí garáž patří, a tato její oprávněná držba trvala déle než 10 let, odvolací soud uzavřel, že žalovaná nabyla vlastnictví ke garáži vydržením ke dni 1. 4. 1984 (§ 135a, § 507a obč. zák., ve znění zákona č. 131/1982 Sb.), a dodal, že za stejných okolností a podmínek vydržela i právo odpovídající věcnému břemenu k zastavěnému pozemku, neboť byla v dobré víře, že jí k předmětnému pozemku svědčí právo, které omezuje vlastníka pozemku tím, že je povinen strpět zastavění pozemku garáží, a vydržela rovněž právo k pozemku, který tvoří přístupovou cestu ke garáži. Za rozhodující pro posouzení důvodnosti žaloby na odstranění garáže považoval odvolací soud skutečnost, že žalovaná užívá garáž z titulu vlastnického práva, pro jehož omezení nebyly shledány žádné důvody.*

*Proti tomuto rozsudku podal žalobce dovolání a namítá, že rozhodnutí vychází z nesprávného právního názoru. Odvolacímu soudu vytýká, že svou pozornost věnoval převážně vyřešení otázky vlastnictví garáže, a to zcela zbytečně a nesprávně, když mezi účastníky nebylo sporné, že žalovaná je vlastnicí garáže, kterou postavila, a v té době platný občanský zákoník umožňoval rozdílnost vlastníka stavby a pozemku (§ 155 zákona č. 141/1950 Sb.), zatímco základní sporné otázce, tj. práva žalované k pozemku ve vlastnictví žalobce, se soud věnoval jen okrajově, přičemž právo žalované ke stavbě a její právo k cizímu pozemku postavil v podstatě do jedné roviny. Poukazuje na to, že jeho právní předchůdkyně J. K. z dobré vůle umožnila své příbuzné – žalované, aby si na části její zahrady postavila garáž a aby tímto způsobem tuto část pozemku užívala, avšak jen dočasně, jak je patrno i z obsahu poslední vůle J. K., z níž vyplývá, že později žalovaná ztratí nejen možnost užívat část zahrady, ale i samu garáž. Poukazuje na to, že – jak plyne z provedených důkazů – za užívání části zahrady žalovaná platila za vlastnici pozemku pozemkovou daň ze zastavěné plochy, a tedy dobře věděla, že užívá část cizího pozemku jako pouhá uživatelka, a to odvozeně z dobré vůle vlastnice pozemku, a nikoliv jako někdo, kdo k této části pozemku vykonává právo pro sebe, v dobré víře, že mu patří. Dovozuje, že na straně žalované nešlo o držbu práva a již vůbec ne o oprávněnou držbu, což plyne i z toho, že žalovaná po smrti J. K. usilovala o dohodu se žalobcem o dalším užívání zastavěné plochy, měla zájem o uzavření nájemní či kupní smlouvy a navrhovala soudu, aby pro ni zřídil věcné břemeno na pozemek. Poukazuje i na to, že žalovaná má další garáž postavenou na svém sousedním pozemku, kterou v průběhu řízení převedla na dceru, zatímco on garáž nemá. Protože v každém případě právní vztah žalované k zastavěné části pozemku skončil z vůle žalobce, odpadl tím právní důvod žalované tuto část zahrady užívat, a proto se žalobce důvodně domáhá ochrany svého vlastnického práva.*

*Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ l0a o.s.ř.) věc převzal od Vrchního soudu v Praze a dovolací řízení dokončil podle občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 1995 (čl. II odst. 4 zákona č. 238/1995 Sb.). Po zjištění, že dovolání bylo podáno včas a že je podle § 238 odst. 1 o.s.ř. přípustné, přezkoumal napadený rozsudek a dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází z nesprávného právního názoru.*

*N e j v y š š í s o u d zrušil rozsudky obou soudů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.*

**Z odůvodnění:**

V posuzované věci vyplývá ze skutkových zjištění, jejichž správnost dovolatel nezpochybňuje, že žalovaná podáním ze dne 3. 4. 1962 požádala ONV v P. o povolení postavit garáž na pozemku J. K.,

která na této žádosti podepsala, že jako majitelka pozemku a domu souhlasí s provedením stavby. Rozhodnutí o přípustnosti stavby bylo vydáno 28. 5. 1962 a dne 8. 3. 1963 byla stavba kolaudována jako stavba trvalá.

Ve smyslu ustanovení § 854 obč. zák. ve znění nyní účinném (stejně ustanovení § 498 obč. zák., ve znění účinném od 1. 4. 1964) ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vzniklé před 1. 4. 1964, není-li v přechodných ustanoveních občanského zákoníku uvedeno jinak; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. 4. 1964 se však posuzují podle dosavadních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětná garáž byla dokončena a kolaudována v roce 1963, tedy za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., bylo třeba vztah vzniklý stavbou na cizím pozemku posuzovat podle tehdy platných předpisů, tj. zákona č. 141/1950 Sb., a to nejen co do jeho vzniku, ale i co do nároků vyplývajících z postavení stavby na cizím pozemku (srov. rozhodnutí č. 65 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1972).

Na rozdíl od předchozí právní úpravy (obecného zákoníku občanského z roku 1811), která vycházela ze zásady "superficies solo cedit" a podle níž se trvalá stavba považovala za součást pozemku, zákon č. 141/1950 Sb. (dále též „střední obč. zák.") stanovil v § 25, větě druhé, že stavby nejsou součástí pozemku. Od 1. 1. 1951 se stavby trvalého charakteru (tj. věci nemovité – srov. § 26 středního obč. zák.) již nestávaly součástí pozemku. Byla-li nově budovaná stavba postavena na cizím pozemku, nepřirůstala vlastníkovi pozemku, nýbrž od počátku byla majetkem toho, kdo ji postavil, a to bez ohledu, zda byla postavena na cizím pozemku na základě práva stavby či nikoliv. Proto i v tomto případě, kdy na cizím pozemku byla za účinnosti středního obč. zák. postavena trvalá (nemovitá) stavba, aniž bylo pro stavebníka zřízeno právo stavby, nestal se vlastníkem stavby vlastník pozemku.

Podle ustanovení § 155 středního obč. zák. vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.

K tomu však, aby za účinnosti středního obč. zák. byl stavebník oprávněn zřídit si vlastní trvalou stavbu na pozemku, který nevlastnil, bylo třeba splnit zákonem stanovené podmínky. Kromě případů trvalého užívání pozemků socialistickými právnickými osobami podle § 158 středního obč. zák. ke zřízení stavby na cizím pozemku bylo nezbytné mít právo stavby. Ustanovení § 159 středního obč. zák. stanoví, že v ostatních případech (tj. jiných, než na které dopadá ustanovení § 158) lze na cizím pozemku zřídit trvalou stavbu jen na základě práva stavby. Právo stavby je právním prostředkem k provedení vlastní stavby na pozemku, který náleží a bude i nadále náležet někomu jinému. Porušení ustanovení § 159 však nemá za následek vyloučení zásady uvedené v ustanovení § 25 v tom směru, že by se stavba zřízená bez práva stavby stala součástí pozemku a že by tedy vlastníkem stavby byl vlastník pozemku, na němž stavba stojí.

V dané věci nejde ani o případ, že by se garáž stala vlastnictvím J. K. jako součást (přístavba) domu, který jí patřil. Už z těchto důvodů nelze souhlasit se závěrem odvolacího soudu o vydržení vlastnického práva žalované ke garáži, neboť nabýt vlastnické právo vydržením lze jen k věci cizí.

Právo stavby mohlo vzniknout přímo ze zákona, úředním výrokem nebo mohlo být zřízeno smluvně. Ke smluvnímu zřízení práva stavby zákon vyžadoval uzavření smlouvy mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku v písemné formě a přivolení výkonného orgánu okresního národního výboru (§ 160 a násl. středního obč. zák.). Právo stavby vznikalo až udělením přivolení ke smlouvě.

V případě stavby na cizím pozemku se právní vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby řídil v závislosti na tom, zda stavebník měl ke stavbě potřebné občanskoprávní oprávnění (právo stavby) či nikoliv. Byla-li tato zákonná podmínka splněna, byla tím natrvalo založena rozdílnost ve vlastnictví stavby a pozemku, na němž stavba stojí. Na rozdíl od předchozí právní úpravy (srov. zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, podle něhož bylo právo stavby právem pouze dočasným, po

jehož zániku připadla stavba vlastníku pozemku) nemovitost postavená na cizím pozemku na základě práva stavby nepřecházela ani později do vlastnictví majitele pozemku.

Při střetu dvou relativně samostatných režimů vlastnictví – vlastnictví k pozemku a vlastnictví ke stavbě na něm zbudované na základě práva stavby – se právní poměr mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, pokud jde o výkon jejich vlastnických práv, řídil ustanoveními § 156 a § 157 středního obč. zák.

Postavením trvalé stavby na cizím pozemku bez práva stavby však nemohlo vzniknout oddělené vlastnictví ke stavbě a pozemku. Ustanovení § 155 středního obč. zák. sice stanoví, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku, avšak podmínky, za nichž se tak může stát, jsou obsaženy v ustanovení § 158 a § 159 uvedeného zákona. V daném případě z výsledků řízení jednoznačně vyplývá, že trvalá stavba byla na cizím pozemku postavena v době účinnosti zákona č. 141/1950 Sb. bez zřízení práva stavby a nebyl tak splněn zákonný předpoklad ustanovení § 159.

Protože na cizím pozemku byla zřízena trvalá stavba, aniž k tomu měl stavebník zákonem vyžadované oprávnění (tzv. občanskoprávní titul), jde z občanskoprávního hlediska o neoprávněnou stavbu, byť by stavebník měl stavební povolení či splňoval další náležitosti dle předpisů správního práva. Na řešení takto vzniklého vztahu mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, který neměl potřebné občanskoprávní oprávnění na cizím pozemku stavět, a na posouzení nároků z tzv. neoprávněné stavby vzniklých bylo třeba v daném případě použít příslušná ustanovení zákona č. 141/1950 Sb. Protože tento zákon neobsahuje přímou úpravu vztahů vyplývajících z tzv. neoprávněné stavby na cizím pozemku, postupuje se po právní stránce (není-li jiné dohody mezi účastníky) při úpravě vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku analogicky podle ustanovení § 125 a násl. středního obč. zák., která řeší otázku nabytí vlastnictví zpracováním cizí věci, smísením či sloučením věcí různých vlastníků a která upravují postup při řešení vzniklého vztahu podle daných hledisek (srov. rozhodnutí č. 65 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1972, a rozhodnutí č. 155 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1953). Z toho vyplývá, že i v daném případě, kdy ke stavbě na cizím pozemku nebylo zřízeno právo stavby, které je podmínkou vzniku odděleného vlastnictví stavby a pozemku ve smyslu § 155, řídí se úprava vzniklého právního vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku analogicky podle § 125 a násl. zákona č. 141/1950 Sb.

Z hlediska shora uvedených zákonných ustanovení, která bylo třeba na daný vztah aplikovat, se však odvolací soud při svém rozhodnutí věcí nezabýval.

Pokud pak jde o odvolacím soudem řešenou otázku práva žalované k pozemku, je třeba po právní stránce vycházet z toho, že zákonem vyžadované předpoklady vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu jsou totožné s předpoklady nezbytnými pro vydržení vlastnického práva. Jako je předpokladem dobré víry u oprávněného držitele věci jeho přesvědčení, že mu věc patří jako vlastníkovi, tak předpokladem dobré víry oprávněného držitele práva odpovídajícího věcnému břemenu je, že mu právo z věcného břemene náleží. Toto přesvědčení musí být podloženo důvody, které ho k takovému přesvědčení opravňují (tj. okolnosti svědčící o poctivosti nabytí). Držitel věci nemůže být v dobré víře, že mu věc patří, byla-li mu věc např. půjčena, dána do nájmu apod. Jeho dobrá víra musí spočívat v přesvědčení, že věc nabyl do vlastnictví. Musí se tedy opírat o odpovídající právní důvod jinak způsobilý založit vznik vlastnictví, ač podle práva k platnému převodu nedošlo. Obdobně oprávněný držitel práva odpovídajícího věcnému břemenu musí být přesvědčen, že mu (příp. jeho právním předchůdcům) toto právo k pozemku, které je časově neomezené a které zatěžuje pozemek bez ohledu na osobu jeho vlastníka, bylo platně zřízeno nějakým ze zákonem předpokládaných způsobů vzniku věcného břemene, tedy že právo, které k cizí věci vykonává, mu náleží, neboť vzniklo (např. na základě smlouvy o zřízení věcného břemene, která – aniž si je toho vědom – není z nějakého důvodu platná).

Otázka existence dobré víry držitele se pak posuzuje z hlediska objektivního, tj. podle toho, zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít pochybnosti o tom, že mu právo odpovídající věcnému břemenu vzniklo a že mu náleží. Jestliže však právo k cizí věci bylo vykonáváno na základě souhlasu vlastníka, který mohl svůj souhlas kdykoliv odvolat, nemohl takový souhlas založit dobrou víru držitele o vzniku a existenci práva, které by mělo povahu věcného břemene.

Protože rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, není z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 2 písm. d) o.s.ř. správný. Proto Nejvyšší soud podle § 243b odst. l, věty za středníkem, o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu zrušil. Protože rovněž právní posouzení věci soudem prvního stupně není v souladu s tím, co bylo shora uvedeno, byl podle § 243b odst. 2, věty druhé, o.s.ř. zrušen i rozsudek obvodního soudu a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.