

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.02.2005, sp. zn. 31 Cdo 606/2004, ECLI:CZ:NS:2005:31.CDO.606.2004.1

**Číslo:** 23/2006

**Právní věta:** Bylo-li zřízení stavby tzv. socialistickou organizací na cizím pozemku po 1. 4. 1964 od počátku neoprávněné, je třeba provést její vypořádání podle § 135c obč. zák., i když šlo o stavbu zřízenou před 1. 1. 1992.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 16.01.2005

**Spisová značka:** 31 Cdo 606/2004

**Číslo rozhodnutí:** 23

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Stavba neoprávněná

**Předpisy:**

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobci se domáhali, aby do jejich vlastnictví soud přikázal za finanční náhradu vodárnu, postavenou žalovaným bez jejich souhlasu v letech 1976 až 1977 na jejich pozemku; v průběhu řízení změnili žalobní návrh a nadále se domáhali, aby žalovanému byla uložena povinnost vodárnu z jejich pozemku odstranit.*

*O k r e s n í s o u d v Třebíči rozsudkem ze dne 6. 2. 2001 zamítl žalobu, „kterou se žalobci domáhají odstranění stavby vodárny na pozemku parcelní číslo st. 182 v katastrálním území J. do 60 dnů od právní moci rozsudku na náklady žalovaného.“ Dále rozhodl o nákladech řízení.*

*Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že právní předchůdce žalovaného zřídil přibližně v roce 1979 bez souhlasu žalobců na jejich pozemku, který byl v té době v užívání Jednotného zemědělského družstva J., vodárnu pro zásobování bytových jednotek vodou. Dospěl k závěru, že z hlediska právních předpisů platných v době budování vodárny není možno předmětnou stavbu považovat za stavbu neoprávněnou ve smyslu občanského práva. V době vybudování vodárny upravoval neoprávněnou stavbu § 221 obč. zák., podle něhož mohl neoprávněnou stavbu zřídit jen občan. Stavebníkem vodárny byla ale v daném případě socialistická organizace, a proto nebylo možno stavbu jako neoprávněnou vypořádat.*

*K r a j s k ý s o u d v Brně jako soud odvolací, rozhodující k odvolání žalobců, rozsudkem ze dne 18. 12. 2002 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.*

*Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a doplnil je toliko rozhodnutím Katastrálního úřadu v T. z 6. 8. 2002, z něhož zjistil, že tento úřad akceptoval návrh žalobců na opravu zápisu vlastnického práva k vodárně tak, že vlastnictví zapsané ve prospěch žalovaného zrušil a stavbu zapsal ve prospěch neznámého vlastníka.*

*V souvislosti s tím nevyhověl návrhu žalobců na přerušení řízení do doby vyjasnění otázky zápisu předmětné stavby do katastru nemovitostí, neboť by to samo o sobě nemohlo zvrátit závěr o nedůvodnosti žaloby. Ztotožnil se s právním názorem soudu prvního stupně, který je v souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu publikovaným ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, poř. č. 13, podle něhož o neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací. Na tomto závěru nic nemění ani zákon č. 198/1993 Sb., o protiprávnosti komunistického režimu.*

*Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Nesouhlasí s právním názorem, že věc nebylo možno posoudit podle § 135c obč. zák. ve znění platném po 1. 1. 1992, a dále, že na věc dopadalo rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. [2 Cdon 1031/97](#). V tomto rozhodnutí jde o otázku aplikace § 868 obč. zák. s tím, že pokud není uvedeno jinak, řídí se jím i právní otázky vzniklé před 1. 1. 1992, přičemž vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. 1. 1992 se posuzují podle dosavadních předpisů. V této souvislosti dovolatelé zastávají názor, že nárok, jehož se domáhali, byl nárokem vzniklým po 1. 1. 1992, a nikoliv před tímto datem. Jde o nárok vůči právnické osobě, který nemohl být uplatněn před zmíněným dnem, protože žalovaný byl v té době socialistickou organizací. Jde o nárok podle § 135c obč. zák. ve znění platném po 1. 1. 1992 a odvolací soud měl podle něho postupovat s odkazem na § 868 obč. zák.*

*K aplikaci § 221 obč. zák. platného v době vzniku stavby namítají, že z vysvětlivek k tomuto ustanovení uvedených např. v publikaci „Občanský zákoník Komentář, PRAHA, PANORAMA 1987 autorů prof. Zdeněk Češka a kolektiv v I. díle na str. 743“ vyplývá, že organizace, která stavbu zřídila na cizím pozemku, aniž byla oprávněna pozemek užívat nebo byla oprávněna jej užívat k jinému účelu, než k postavení stavby, postupovala protiprávně.*

*V daném případě bylo uživatelem pozemku Jednotné zemědělské družstvo J. Pokud by soud o protiprávnosti uvažoval a při výkladu § 221 obč. zák. platného před 1. 1. 1992 by vzal v úvahu zákon č. 198/1993 Sb., o protiprávnosti komunistického režimu, jistě by pojem „občan“ vyložil ve smyslu „účastník“. Jeho rozhodnutí konzervuje nerovné postavení účastníků občanskoprávních vztahů, a to je v rozporu s čl. 4 odst. 4 a čl. 37 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Logickým výkladem lze z formulace § 868 obč. zák. „pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992,“ dovodit, že tam, kde se používá pojem „občan“, je míněna jak právnická, tak fyzická osoba. Soudy obou stupňů dopředu znevýhodnily jednoho účastníka oproti druhému a jde o příklad právního pozitivizmu dovedeného ad absurdum. Dovolatelé uzavírají, že otázka, zda stavba zřízená tzv. socialistickou organizací před 1. 1. 1992 je stavbou neoprávněnou či nikoliv, je otázkou pro rozhodnutí zásadní.*

*Ve vyjádření k dovolání žalovaný v podrobnostech odmítá jednotlivé názory dovolatelů. Jeho argumentace odpovídá právním názorům soudů obou stupňů, s nimiž se ztotožňuje. Navrhuje, aby odvolací soud dovolání žalobců zamítl.*

*Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.*

*N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k*

*dalšímu řízení.*

### **Z odůvodnění:**

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé (§ 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.), jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil (§ 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř.), nebo jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. a jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (§ 237 odst.1 písm. c/ o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o. s. ř.).

Za právní otázku, která má v dovoláním napadeném rozsudku ve věci samé po právní stránce zásadní význam, považuje dovolací soud postup při vypořádání stavby, postavené před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací na cizím pozemku bez právního důvodu, neboť jde o otázku, která je rozhodována rozdílně.

Tříčlenný senát Nejvyššího soudu (senát č. 22), který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při řešení problematiky stavby na cizím pozemku, zřízené neoprávněně tzv. socialistickou organizací, k odlišnému právnímu názoru, než jaký byl vyjádřen v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. [22 Cdo 1461/2001](#), vycházejícím z rozhodnutí publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, poř. č. 13, ve kterém se mimo jiné uvádí: „O neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací.“

V souladu s ustanovením § 20 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, ve znění pozdějších předpisů, postoupil proto věc velkému senátu občanskoprávního kolegia.

Občanský zákoník obsahuje v hlavě páté přechodná ustanovení k úpravám účinným od 1. 1. 1992, tedy k úpravám provedeným zákonem č. 509/1991 Sb. Podle § 868 obč. zák. se ustanoveními tohoto zákona, pokud dále není uvedeno jinak, řídí i právní vztahy vzniklé před 1. 1. 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. 1. 1992, se však posuzují podle dosavadních předpisů. Při dřívější novelizaci občanského zákoníku provedené s účinností od 1. 4. 1983 zákonem č. 131/1982 Sb. byla přechodná ustanovení založena na tom, že ustanoveními tohoto zákona se řídí i právní vztahy vzniklé v době od 1. 4. 1964 do 1. 4. 1983 (§ 865 odst. 1 obč. zák.).

V době zřízení sporné stavby upravoval vypořádání neoprávněné stavby § 221 obč. zák. ve znění před novelou č. 509/1991 Sb., který neoprávněnou stavbu vymezoval jako tu stavbu, kterou zřídí na pozemku občan, který není oprávněn pozemek užívat nebo který je oprávněn ho užívat k jinému účelu; ze znění zákona i ze systematického zařazení tohoto ustanovení v občanském zákoníku vyplývá, že neoprávněným stavebníkem ve smyslu tohoto ustanovení mohl být jen občan, nikoliv právnická osoba. Pokud tedy zřídila stavbu tzv. socialistická organizace, aniž by v té době měla ke zřízení stavby na cizím pozemku řádný právní titul, nebylo možno tuto stavbu vypořádat podle § 221 odst. 1, 2 obč. zák. ve znění před novelou č. 509/1991 Sb. To ovšem neznamenalo, že by taková stavba byla oprávněná. I v tehdejší odborné literatuře se uvádělo, že postup organizace, která stavbu postavila, je v takovém případě protiprávní (Občanský zákoník. Komentář. Praha, Panorama 1987, díl

I. s. 743).

Novela občanského zákoníku, provedená zákonem č. 509/1991 Sb., nahradila v souladu s odstraněním preference tzv. socialistického společenského vlastnictví dosavadní § 221 obč. zák. ustanovením § 135c obč. zák., jehož první odstavec zní: „Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil.“ Podle tohoto ustanovení mohou být nadále vypořádány stavby zřízené neoprávněně fyzickou i právnickou osobou.

Při posuzování otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, tedy o to, zda stavebník měl ke stavbě občanskoprávní titul, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu; ovšem otázku, zda lze stavbu, postavenou bez občanskoprávního titulu stavebníka k zastavěnému pozemku, vypořádat podle § 135c obč. zák., je třeba posoudit podle právní úpravy platné v době vypořádání. Vypořádání stavby postavené po 1. 4. 1964 (kdy nabyl účinnosti občanský zákoník č. 40/1964 Sb.) a před 1. 1. 1992 (kdy nabyl účinnosti zákon č. 509/1991 Sb.) někým jiným než občanem (tedy i socialistickou organizací) na cizím pozemku bez občanskoprávního titulu se tak po tomto dni řídí § 135c odst. 1 obč. zák., jehož hypotéza dopadá i na tento případ (stavba je zřízena na pozemku někým, kdo na to neměl právo, bez ohledu na to, zda šlo o osobu fyzickou nebo právnickou).

Skutečnost, že jde o stavbu postavenou před účinností novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., se projeví jen v tom, že oprávnění ke stavbě na cizím pozemku bude třeba posoudit podle právních předpisů platných v době zřízení stavby, a to i v případě, že právo k postavení stavby (např. právo družstevního užívání) již zaniklo (dovolací soud, vázán dovoláním, nezkoumal, zda tomu tak nebylo i v této věci). Pokud však postup při zřízení stavby tzv. socialistickou organizací na cizím pozemku byl od počátku neoprávněný, je třeba provést její vypořádání podle § 135c obč. zák.

Velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu se tak odchyluje od právního názoru, vysloveného v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. [2 Cdon 1031/97](#), publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2000, poř. č. 13, že o neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací. Nadále je však použitelný závěr tohoto rozhodnutí, že při posuzování otázky, zda jde o neoprávněnou stavbu ve smyslu občanského zákoníku, je třeba vycházet z právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu.

Z toho vyplývá, že dovolání, pokud polemizuje se závěry o tom, že tzv. socialistická organizace nemohla zřídit neoprávněnou stavbu, která by po 1. 1. 1992 podléhala vypořádání podle § 135c obč. zák., je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 o. s. ř.).