Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 08.06.2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.828.2017.1

Číslo: 54/2020

Právní věta:

Právní vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, zřízené na cizím pozemku před 1. 1. 2014 na základě časově neomezeného práva mít na cizím pozemku stavbu, které později zaniklo (zejména v důsledku změny právní úpravy), nelze posuzovat analogicky podle § 135c obč. zák. ani podle § 1084 až 1086 o. z.; to platí i pro stavbu zřízenou v té době na vlastním pozemku, jestliže vlastnické právo vlastníka stavby k pozemku později zaniklo.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 08.06.2017

Spisová značka: 22 Cdo 828/2017

Číslo rozhodnutí: 54

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Stavba, Stavba, součást pozemku (superficies solo cedit) (o. z.)

Předpisy: § 1084 o. z.
§ 1086 o. z.
§ 135c obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 22. 9. 2016, sp. zn. 24 Co 318/2016.

I.
Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Kolíně („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 5. 4. 2016, č. j. 12 C 449/2015-81, zamítl žalobu, aby pozemky st. parc. č. 125/11, 125/12, 126, 130 a zastavěná část pozemků parc. č. 353/6 a 393/56 v k. ú. K. byly přikázány za náhradu do vlastnictví žalobce a aby žalobce byl povinen zaplatit žalovaným náhradu ve výši 158 158 Kč (výrok I.). Výrokem pod bodem II. soud uložil žalobci povinnost zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení.

2. Spor byl vyvolán odlišným vlastnictvím stavby a pozemku. Stavba na předmětných pozemcích je ve

vlastnictví žalobce; nabyl ji koupí v roce 1997 od původního vlastníka, bývalého Zemědělského družstva P. se sídlem ve V. Stavbu (bývalého kravína a dalších objektů tvořících jeho součást) zřídil původní vlastník (zemědělské družstvo) v letech 1967-1972 jako stavbu oprávněnou. V současné době je v budově a na pozemcích provozována autoopravna. Žalovaní jsou spoluvlastníky předmětných pozemků, které nabyli jako restituenti na základě zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě). Žalobce odmítl s vlastníky pozemků uzavřít nájemní smlouvu a nesvědčí mu ani žádný jiný titul opravňující ho k užívání pozemků; domáhá se proto přikázání pozemků do vlastnictví podle § 1086 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z.").

3. Soud prvního stupně uvedl, že § 1086 o. z. se týká jen neoprávněné stavby, a proto jej nelze v dané věci aplikovat; šlo o stavbu původně oprávněnou. Přikázání pozemku žalobci by navíc bylo zcela v rozporu s dobrými mravy; stavby na předmětných pozemcích byly předmětem několikaletého sporu o vydání majetkového podílu žalovaným povinnou osobou – zemědělským družstvem, které je před ukončením sporu prodalo žalobci, čímž zapříčinilo současnou situaci odlišného vlastnictví stavby a pozemků. Žalobce kupoval nemovitosti s vědomím, že není vlastníkem pozemků.

4. Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 22. 9. 2016, č. j. 24 Co 318/2016-110, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé potvrdil a změnil ve výroku II. o náhradě nákladů řízení. Dále rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

5. Odvolací soud uvedl, že právní poměry k nikoliv neoprávněné stavbě na cizím pozemku, vzniklé před účinností občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. („dále jen o. z."), jsou upraveny v § 3055 přechodných a závěrečných ustanovení nového občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení zůstává zachováno oddělené vlastnictví stavby a pozemku a vlastník stavby i vlastník pozemku mají podle § 3056 o. z. vzájemné předkupní právo. Pro oprávněné stavby, vzniklé za účinnosti předchozího občanského zákoníku, jsou nepoužitelná ustanovení nového občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby a není možná ani přímá aplikace § 1086, řešícího situaci, kdy vlastník o zřizování neoprávněné stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Na danou věc nelze použít ani úpravu v §135c občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „obč. zák."), podle níž by bylo možné vypořádání pouze stavbu neoprávněnou, a o takovou stavbu v dané věci nejde. Odvolací soud odkázal na závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4461/2015.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 občanského soudního řádu („o. s. ř."); má za to, že rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena, případně je dovolacím soudem rozhodována rozdílně. Žalobce uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.

7. Dovolatel předkládá k posouzení otázku, zda má být mechanismus vypořádání odlišného vlastnictví stavby a pozemku podle § 1086 o. z. aplikován i na vypořádání staveb oprávněných, ležících na pozemku, který nepatří vlastníku stavby. Poukazuje na údajnou mezeru v právní úpravě v předchozím občanském zákoníku, který výslovně upravoval v § 135c pouze uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby, a nezabýval se vztahem mezi vlastníkem pozemku a odlišným vlastníkem oprávněné stavby. Vlastníci oprávněných staveb byli za účinnosti dřívější právní úpravy v horším postavení než vlastnící staveb neoprávněných. Dovolatel má za to, že vypořádání odlišného vlastnictví oprávněné stavby a pozemku lze řešit za splnění dalších podmínek podle § 1086 o. z. V uvedeném ustanovení byl odkaz na neoprávněnou stavbu odstraněn a závěr, že toto ustanovení dopadá pouze na neoprávněnou stavbu, nemá žádnou oporu v textu zákona a nelze k

němu dospět žádnou z výkladových metod. V konečném důsledku by znevýhodnění vlastníka oprávněné stavby bylo diskriminační, a tedy protiústavní.

8. Klade též právní otázku, jakým způsobem lze vypořádat oprávněnou stavbu vzniklou za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Je si vědom judikaturního řešení neoprávněné stavby, vzniklé před účinností občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., podle dosavadní právní úpravy v § 135c občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., které se promítlo např. do rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015. Toto rozhodnutí řeší pouze konflikt mezi § 3055 a § 1084 o. z. Domnívá se však, že nic nebrání tomu, aby se vlastník oprávněné stavby, která v době svého zřízení byla samostatnou věcí a je jí i nadále ve smyslu § 3055 o. z., domáhal postupu podle § 1086 o. z., tedy aby soud za splnění specifických podmínek uvedeného ustanovení vydal konstitutivní rozhodnutí a přikázal vlastnictví pozemku za obvyklou cenu do vlastnictví vlastníka (zřizovatele) stavby. Dovolatel odkazuje na údajné řešení identické otázky v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2392/99, podle kterého vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu, i na další rozhodnutí Nejvyššího soudu. Z uvedených důvodů navrhuje, aby dovolací soud změnil rozhodnutí odvolacího soudu tak, že žalobě vyhoví, případně aby rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a spolu s ním i rozhodnutí soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

9. Žalovaní se k dovolání nevyjádřili.

III.
Přípustnost dovolání

10. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 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 není důvodné.

IV.
Důvodnost dovolání

11. Právní předchůdce žalobce – zemědělské družstvo – zřídilo v době účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. oprávněnou stavbu na pozemcích, které byly později vydány v restituci žalovaným; stavba se tak ocitla na pozemcích žalovaných a žalobci, který ji za tohoto stavu koupil, nesvědčí žádný právní titul opravňující jej mít na cizím pozemku stavbu. Jde o posouzení otázky právního režimu vzájemného vztahu vlastníka stavby a vlastníka pozemku za účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.; protože dovolací soud se touto otázkou ze všech hledisek uvedených v dovolání dosud nezabýval, je dovolání přípustné.

12. Dovolatel sice tvrdí, že právní otázka, pro kterou má být dovolání přípustné, je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, konkrétní případy však neuvádí a dovolacímu soudu nejsou známy. Má-li na mysli rozdíly v judikatuře k občanským zákoníkům č. 40/1964 Sb. a 89/2012 Sb., vyvolané opuštěním zásady superficies solo cedit, odkazuje se na to, co je uvedeno níže.

„Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku“ (§ 3055 odst. 1 o. z.).

„Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona“ (§ 3055 odst. 2 o. z.).

13. Občanský zákoník v § 1084 a násl. upravuje osud staveb na cizím pozemku, zřízených oprávněně či bez právního důvodu. Přestože neužívá pojem „neoprávněná stavba“, lze jej i nadále (v poměrech občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.) užívat pro stavby, které někdo zřídil na cizím pozemku, ačkoliv k tomu neměl soukromoprávní oprávnění. Dodává se, že právní režim staveb zřízených neoprávněně na pozemcích více vlastníků či spoluvlastníků, ať již splňují kritéria přestavku (§ 1087 o. z.) či nikoliv, není totožný s režimem stavby, která celá stojí na jediném cizím pozemku, jako je tomu i v dané věci.

K možnosti přímé aplikace § 1086 o. z. na vypořádání vztahu mezi vlastníkem původně oprávněné stavby, jehož právo mít na cizím pozemku stavbu zaniklo, a vlastníkem cizího pozemku:

14. Dovolatel se domáhá, aby jeho nárok byl posouzen podle § 1086 o. z., který zní: „Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu“ (odst. 1). Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu (odst. 2).

15. Obrat „kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu“ je třeba vykládat tak, že zřizovatel byl v dobré víře, že zřizuje stavbu na svém pozemku, neměl však ke zřízení stavby na cizím pozemku soukromoprávní titul.

16. Zákonodárce si byl vědom, že i po 1. 1. 2014 budou existovat dříve postavené stavby stojící na cizích pozemcích, a tuto situace řešil „v zásadě“ zřízením vzájemného předkupního práva k pozemku a ke stavbě; zjevně tedy neměl v úmyslu řešit tento stav konstitutivními rozhodnutími soudu, měnícím vlastnické poměry.

17. Ustanovení § 1084 odst. 2 až § 1086 o. z., upravující režim staveb zřízených neoprávněně na cizím pozemku, jsou založena na uplatnění superficiální zásady. „Režim § 506 o. z. se nevztahuje na stavby, které jsou věcí ve smyslu občanskoprávním a vznikly před 1. 1. 2014. Aby se takové stavby staly součástí pozemku, musel by být naplněn předpoklad uvedený v § 3054 o. z., tedy že vlastník pozemku je zároveň vlastníkem stavby stojícím na tomto pozemku“ (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 892/2016). To, že i § 1086 odst. 2 o. z. vychází ze superficiální zásady, tedy že stavba tam uvedená je součástí pozemku, vyplývá i z toho, že zákon tak, jako v ustanoveních předpokládajících oddělené vlastnictví (§ 3054 a násl. o. z.) nemluví o „vlastníkovi stavby“, příp. o „vlastnictví stavby“, ale o „zřizovateli stavby“; jde tu tedy o řešení případů, ve kterých se uplatní superficiální zásada, tedy staveb zřízených neoprávněně na cizím pozemku od 1. 1. 2014. Na jiné případy nelze uvedená ustanovení aplikovat.

K právnímu režimu neoprávněných staveb, zřízených před 1. 1. 2014, a k možnosti analogické aplikace ustanovení o neoprávněné stavbě na vypořádání vztahu mezi vlastníkem původně oprávněné stavby, jehož právo mít na cizím pozemku stavbu zaniklo, a vlastníkem zastavěného pozemku:

18. Pro posouzení otázky, zda lze na danou věc aplikovat § 1086 o. z., řešící speciální případ neoprávněné stavby, je důležitá i odpověď na otázku, jaký je právní režim staveb zřízených na základě práva, které později zaniklo, na cizím pozemku před 1. 1. 2014, včetně posouzení možnosti aplikovat na režim těchto staveb ustanovení o neoprávněné stavbě analogicky (§ 10 odst. 1 o. z.). K této otázce se vyslovilo již usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1070/2016,

na jehož závěry lze odkázat. K věci se dále uvádí:

19. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. neřeší výslovně další osudy neoprávněných staveb, vzniklých za platnosti občanského zákoníku z roku 1964, resp. i dříve. V ustanoveních přechodných a závěrečných sice pamatuje na vlastnický režim staveb na cizích pozemcích, které tu budou v době, kdy nabyl nový zákoník účinnosti, vztah mezi vlastníkem stavby a pozemku řeší jen zřízením předkupního práva (§ 3056 o. z.). Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. 1. 2014 není nová úprava použitelná. Nový občanský zákoník totiž vychází z toho, že „stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku“ (§ 3055 odst. 1 o. z.). Toto řešení je jediné možné, jiné by bylo v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

20. Na stavby zřízené před 1. 1. 2014 (s výjimkou přestavku – § 1087 o. z.) proto nejsou použitelná ustanovení nového občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby (tj. stavby na cizím pozemku, k jejímuž zřízení nepřísluše stavebníkovi soukromoprávní titul a která je podle své povahy součástí pozemku – § 506 odst. 1 o. z.), neboť ta vycházejí z opačného přístupu; zatímco podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. byl vlastníkem stavby stavebník, vlastníkem neoprávněné stavby, zřízené za platnosti nového zákoníku se stává ze zákona vlastník pozemku, takže pokud by se měl stát vlastníkem stavebník, musel by mu ji soud i se zastavěným pozemkem jako jeho součást přikázat. Na stávající stavby nelze užít ani pravidlo platné v případech, kdy vlastník pozemku o zřizování neoprávněné stavby věděl, avšak bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Je tedy zřejmé, že přímá aplikace § 1084 a násl. nepřichází do úvahy (shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012).

21. Proto vypořádání neoprávněných staveb, zřízených před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se provádí podle dosavadních předpisů (§ 135c obč. zák.). Aplikace ustanovení o stavbě na cizím pozemku (§ 1084 a násl. o. z.) na stavby zřízené před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (1. 1. 2014) je vyloučena již proto, že by šlo o nepřípustnou retroaktivitu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015). Pro úplnost se uvádí, že jde-li o přestavek, pak s ohledem na znění § 3059 o. z. větu druhou, lze i na případy vzniklé před 1. 1. 2014 aplikovat § 1087 (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015; k přestavku a stavbám na více pozemcích viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2017. sp. zn. 22 Cdo 5780/2016).

22. Judikatura, podle které vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99, na který dovolatel odkazuje), se týká jen doby, ve které se neuplatňovala zásada superficies solo cedit (tj. od 1. 1. 1951 do 1. 1. 2014); proč takto nelze postupovat i ve vztahu k novému občanskému zákoníku, vysvětluje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, a také usnesení ze dne 5. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 480/2015.

23. Soudní praxe při posuzování (v době jejich vzniku oprávněných) staveb na cizím pozemku, zřízených do 1. 1. 2014 na základě časově neomezeného práva mít na pozemku stavbu, které později (po zřízení stavby) zaniklo, a na které se proto nevztahuje úprava vypořádání neoprávněné stavby (§ 135c obč. zák.), vychází z toho, že jde o konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv – ke stavbě a k pozemku. Zákon neumožňuje dát právu vlastníka pozemku přednost před právem vlastníka stavby; to ovšem platí i obráceně – vlastník stavby nemá přednost před vlastníkem pozemku (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 22 Cdo 162/2007).

24. V rozsudku ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 22 Cdo 162/2007, dovolací soud dále vyložil, že v řízení o odstranění původně oprávněné stavby nelze zřídit ve prospěch stavebníka časově neomezené právo odpovídající věcnému břemenu, neboť analogická aplikace § 135c odst. 3 obč. zák. není použitelná na jiné stavby než neoprávněné (k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1654/2009, nebo usnesení ze dne 28. 1. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3700/2013). Tento právní názor vychází (pro vztahy, které se řídí občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb.) z úvahy, že rozhodnutí o vypořádání neoprávněné stavby je rozhodnutím konstitutivním, neboť se jím zřizuje či mění hmotněprávní vztah mezi účastníky. Konstitutivní soudní rozhodnutí však nelze vydávat na základě analogické aplikace ustanovení občanského zákoníku. Konstitutivní rozhodnutí nedeklaruje již existující práva a povinnosti, ale zasahuje do hmotněprávní sféry účastníků tak, že zakládá, mění nebo ruší subjektivní práva a povinnosti. K takovému zásahu je třeba výslovného ustanovení zákona, který výjimečně dovoluje soudu z podnětu žalobce zasáhnout do soukromých práv a povinností. Takto ovšem nelze zasahovat do práv účastníků podle analogického použití zákona; v případě vlastnického práva by takový postup byl v rozporu i s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Nejvyšší soud v této souvislosti opakovaně vyslovil, že v jiných případech, než které jsou upraveny v zákoně, nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevilo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 1989, sp. zn. 3 Cz 4/89, publikovaný pod č. 47/1991 Sb. rozh. obč.).

25. Poté, co nabyl účinnosti občanský zákoník č. 89/2012 Sb., se úprava stavby na cizím pozemku včetně vypořádání neoprávněné stavby změnila, nicméně důvody pro vyloučení přímé či analogické aplikace § 1086 o. z. na jiné případy než uvedené v hypotéze tohoto ustanovení platí i nyní, neboť nosné důvody, na kterých spočívají dřívější rozhodnutí, se nezměnily.

26. I v případě hypotetické úvahy o analogické aplikaci norem upravujících vypořádání neoprávněné stavby by muselo jít o použití § 135c obč. zák., nikoliv o § 1084 a násl. o. z. Nicméně ustanovení § 1084 – §1086 o. z. nelze aplikovat na stavby zřízené před 1. 1. 2014, a již proto je nelze použít na právní vztahy účastníků v této věci. Z důvodů uvedených shora pak není možná ani analogická aplikace § 135c obč. zák.

27. Právní vztahy mezi vlastníkem stavby, zřízené celé na cizím pozemku před 1. 1. 2014 na základě časově neomezeného práva mít na cizím pozemku stavbu, které později zaniklo (zejména v důsledku změny právní úpravy), nelze posuzovat analogicky podle § 135c obč. zák. ani podle § 1084 až § 1086 o. z.; to platí i pro stavbu zřízenou v té době na vlastním pozemku, jestliže vlastnické právo vlastníka stavby k pozemku později zaniklo.

28. Zřídil-li na pozemku stavbu stavebník, který byl vlastníkem pozemku v době výstavby, a šlo tak o stavbu oprávněnou, nepřichází do úvahy odstranění stavby ani tehdy, jestliže po vybudování stavby dojde k oddělení vlastnického režimu pozemku a stavby. Vlastník pozemku se proto nemůže domáhat odstranění stavby; přesto je nutno vzájemný vztah mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku vypořádat, protože stavba objektivně stojí na cizím pozemku a vlastník stavby užívá pozemek bez právního důvodu. Tento vztah mezi nimi se vypořádá podle ustanovení o bezdůvodném obohacení (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 33 Odo 1405/2005, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1226/2015).

29. V projednávané věci není důvod pro to, aby žalobci – vlastníkovi staveb byla poskytována ochrana nad rámec vyplývající z judikatury, která nepřipouští žalobu na odstranění původně oprávněné stavby, příp. její přikázání vlastníkovi pozemku. Ostatně tato judikatura není vlastníkovi stavby tak nepříznivá, jak se dovolatel domnívá; chrání jej totiž proti žalobě vlastníka pozemku, aby stavba zřízená před 1. 1. 2014 na základě původně trvalého práva mít na pozemku stavbu, které později zaniklo, byla buď odstraněna, nebo přikázána vlastníku pozemku, jehož právo není „slabší“ než právo vlastníka stavby. Nelze tedy dovozovat, že vlastník oprávněné stavby zřízené před 1. 1. 2014 na

základě vlastnického či jiného časově neomezeného práva mít na cizím pozemku stavbu, které později zaniklo, by byl v horším postavení než vlastník stavby neoprávněné, kterému hrozí, že mu soud uloží povinnost stavbu odstranit.

30. Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné. Proto nezbylo než dovolání zamítnout [§ 243d písm. a) o. s. ř.].