



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ivety Jiříkové a soudkyně JUDr. Jaroslavy Štítkovcové a Mgr. Ing. Martiny Lacinové v právní věci žalobkyně **XXXXX XXXXX**, nar. **XXXXX**, bytem **XXXXX**, zastoupené JUDr. Bedřichem Benkem, advokátem v Českých Budějovicích, Žižkova 1, proti žalované **XXXXX XXXXX**, nar. **XXXXX**, bytem **XXXXX**, zastoupené JUDr. Jaromírem Hájkem, advokátem v Českých Budějovicích, U Tří lvů 8, o ochranu vlastnického práva a vzájemné žalobě o zřízení služebnosti, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 22.8.2014, č.j. 15 C 227/2012-328,

t a k t o :

Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku v odstavci I., v části ukládající žalované povinnost odstranit přesah střechy, vyjma lhůty k plnění, **p o t v r z u j e .**

Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku v odstavci I., v části týkající se zdržení se neoprávněných zásahů, ve lhůtě k plnění k odstranění přesahu střechy a ve výroku v odstavci III. a IV. **m ě n í t a k t o :**

Žaloba, aby žalovaná byla povinna zdržet se neoprávněných zásahů do vlastnického práva žalobkyně k pozemkům parcelní číslo **XXXXX**, **XXXXX** a **XXXXX** v k. ú. Dobrá

Voda u Českých Budějovic, zejména se zdržet zasahování do prostoru nad těmito pozemky žalobkyně přesahem střechy svého domu č. p. XXXXX v Dobré Vodě u Českých Budějovic postaveného na parcele číslo XXXXX v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, se **z a m í t á**, pokud jde o lhůtu k plnění k odstranění přesahu střechy, ta se žalované **s t a n o v í** jeden měsíc od právní moci rozsudku.

Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na nákladech řízení před soudem prvního stupně částku 21.495,- Kč, z toho částku 2.962,- Kč k rukám žalobkyně a částku 18.533,- Kč k rukám JUDr. Bedřicha Benka, advokáta v Českých Budějovicích, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Žalovaná je povinna zaplatit České republice, na účet Okresního soudu v Českých Budějovicích, na nákladech řízení částku 7.114,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem uložil soud prvního stupně žalované povinnost zdržet se neoprávněných zásahů do vlastnického práva žalobkyně k pozemkům parc. č. XXXXX, XXXXX a XXXXX v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, zejména zdržet se zasahování do prostoru nad těmito pozemky žalobkyně přesahem střechy svého domu č.p. XXXXX v Dobré Vodě u Českých Budějovic, postaveného na parcele č. XXXXX v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, a dále povinnost ve lhůtě 15ti dnů odstranit přesah střechy svého domu č.p. XXXXX v Dobré Vodě u Českých Budějovic, postaveného na parcele č. XXXXX v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, nad pozemky žalobkyně parc. č. XXXXX, XXXXX a XXXXX v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic. Žalobu, aby soud zřídil služebnost přesahu střechy domu č.p. XXXXX, který je součástí stavební parcely č. KN XXXXX, nad pozemky pozemková parcela č. KN XXXXX, XXXXX a XXXXX, v části pozemků vyznačených geometrickým plánem ze dne 4.4.2013, číslo plánu 1643-1/2014, vše v obci a k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, ve prospěch žalované – oprávněné a každého vlastníka domu č.p. XXXXX na stavební parcele č. KN XXXXX v obci a k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, a uložil žalobkyni a každému dalšímu vlastníkovi pozemků pozemková parcela č. KN XXXXX, XXXXX a XXXXX, vše v obci a k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, toto právo trpět, a aby tato služebnost se zřídila na dobu určitou, do dne nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude rozhodnuto o povolení stavby domu na pozemcích touto služebností zatížených, dále, aby žalovaná byla povinna přesah střechy odstranit do jednoho měsíce od zániku služebnosti a dále, aby soud uložil žalované zaplatit žalobkyni jako jednorázovou

náhradu za zřízení věcného břemene částku 10.000,- Kč, zamítl. Žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni na nákladech řízení částku 65.600,- Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám JUDr. Bedřicha Benka, advokáta v Českých Budějovicích a dále jí uložil i povinnost zaplatit státu, na účet Okresního soudu v Českých Budějovicích, náklady řízení ve výši 7.114,- Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Soud prvního stupně měl za prokázané, že nově zrekonstruovaná střecha na domku ve vlastnictví žalované přesahuje na pozemky č. XXXXX, XXXXX a XXXXX ve vlastnictví žalobkyně. Ze znaleckého posudku Ing. Arch. Jiřího Krause zjistil, že přesah střechy má plochu 3,84 m², ocenění překládky střechy se pohybuje v rozmezí 15.000,- Kč až 23.000,- Kč bez DPH a s DPH se může jednat o částku představující 26.000,- Kč. Soud zjistil, že původní střešní krytina byla eternitová a tento typ krytiny technicky vylučoval provedení přesahu na sousední pozemek. Žalobkyně nedala souhlas s přesahem střechy, naopak se proti němu bránila, jak zjistil z podnětu podaného u Stavebního úřadu v Českých Budějovicích v květnu 2011, proto jako nelogické se mu jevilo, že by přítel dcery žalované, pan XXXXX XXXXX, řešil se žalobkyní přesah střechy, když by před tím souhlas existoval. Prohlášení ze dne 30.5.2011 zaslané na Magistrát města České Budějovice o tom, že byla jen vyměňována střešní krytina, včetně několika shnilých latí a trámů s tím, že rozměr střechy, včetně jejího přesahu, zůstal nezměněn, považuje soud za nepravdivé. Učinil závěr o tom, že na daný případ je nutno použít ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. účinného od 1.1.2014, v ustanovení § 1087 o přestavku a za situace, kdy žalovaná nestavěla v dobré víře, neboť žádný souhlas s přesahem střechy jí žalobkyně nedala, je povinna dle ust. § 1085 o.z. účinného od 1.1.2014 přesah střechy vlastním nákladem odstranit. Soud vyšel z názoru vysloveného Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 19.12.2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, dle kterého přesah střechy na sousední pozemek se posuzuje jako neoprávněná stavba.

Proti tomuto rozsudku, proti výroku I., III. a IV. se žalovaná odvolala s tím, že soud při svém rozhodování nepřihlédl k tvrzené skutečnosti žalované o tom, že výkon práva žalobkyně je v rozporu s dobrými mravy, když rozpor s dobrými mravy žalovaná spatřuje v podání žaloby na odstranění přesahu střechy, který fakticky nezpůsobuje žádné problémy, před jeho zhotovením žalobkyně přesah střechy připustila a sama je vlastníkem problematické nepovolené stavby přistavěné k štítové zdi domu žalované. Výkonu práva v rozporu s dobrými mravy by neměla být poskytnuta právní ochrana, měl být aplikován občanský zákoník č. 40/1964, jeho ust. § 3, srovnatelná ustanovení má i nový občanský zákoník, např. § 2, § 547 a § 580. Žalobkyně se dle svého tvrzení na stavební úřad ohledně přesahu střechy obrátila až v květnu 2011, střecha byla zhotovena, jak vyplývá z potvrzení zhotovitele XXXXX, v lednu 2011 a na žalovanou se žalobkyně obrátila až dopisem v roce 2011. Soud uvěřil každému tvrzení žalobkyně, která se nenávistně chová k žalované, o čemž svědčí i její fyzické napadení a nevěří svědkovi, který vypovídá pod sankcí trestního stíhání a jeho výpovědi odpovídá i výsledek stavebních prací, neprovedení zateplení a zhotovení přesahu střechy. Pokud by odvolací soud dospěl k závěru, že jednání žalobkyně je v souladu s dobrými mravy a potvrdil by povinnost žalované přesah střechy odstranit, pak žádá žalovaná, aby soud změnil výrok ve lhůtě k plnění a lhůtu k odstranění přesahu střechy stanovil v délce minimálně dvou měsíců. Za nespravedlivý považuje výrok o nákladech řízení, výsledek sporu, zamítnutí zřízení věcného břemene – služebnosti přesahu střechy, je ovlivněn tím, že soud

neracionálně jednal ve věci dva roky a během této doby nabyt účinnosti nový občanský zákoník a výkladem jeho přechodných ustanovení došel soud k tomu, že věcné břemeno nemůže zřídit, což by pravděpodobně při rozhodování dle staré právní úpravy učinil a tím by současně zamítl i žalobu žalobkyně, čemuž svědčí i žalovanou zmíněná judikatura. Soud by měl zvážit i to, že žalobkyně podala žalobu na odstranění přesahu střechy, když před tím s ním souhlasila a dále i to, že při šetření za účasti znalce žalovanou fyzicky napadla. Navrhuje proto, aby výrok o nákladech řízení byl změněn tak, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo a každému z účastníků bude uložena povinnost zaplatit státu polovinu nákladů řízení.

Krajský soud v Českých Budějovicích, jako soud odvolací shledal, že odvolání žalované má náležitosti uvedené v ust. § 205 odst. 1 o.s.ř. Jako odvolací důvod je uveden odvolací důvod dle ust. § 205 odst. 2 písm. b) a e) o.s.ř. Po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou a je přípustné, přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v napadené části dle ust. § 212 o.s.ř., shora uvedené odvolací důvody neshledal a neshledal ani existenci jiných odvolacích důvodů. Rozsudek soudu prvního stupně ve výroku v odstavci II. nebyl odvoláním dotčen a nabyt samostatně právní moci.

Odvolací soud zopakoval důkaz znaleckým posudkem Ing. Arch. Jiřího Krause v části týkající se možné výstavby na pozemku žalobkyně v případě zachování přesahu střechy na domě žalované a dále znaleckým posudkem Ing. Petry Bednářové, Ph.D., ze kterých zjistil, že v případě zachování přesahu střechy by byla žalobkyně při výstavbě novostavby omezena, neboť nově postavený dům by musel být nižší než dům žalované, což je s ohledem na umístění ve svahu omezující. Územní plán nepředepisuje dodržení uliční čáry, žalobkyně by též mohla dům situovat hlouběji do pozemku tak, aby dodržela definované odstupy dle § 25 vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, tím by ale rozdělila celistvost zahrady a snížila její užitnou hodnotu.

Žalobkyně se žalobou domáhá uložení povinnosti žalované zdržet se neoprávněných zásahů do vlastnického práva žalobkyně k pozemkům v k.ú. Dobrá Voda přesahem střechy a dále uložení povinnosti žalované ve lhůtě 15ti dnů přesah střechy domu č.p. XXXXX v Dobré Vodě u Českých Budějovic, postaveného na parcele č. XXXXX v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic na pozemku žalobkyně odstranit. Žalobkyně žalobu podala za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964, který výslovně neřešil, zda v případě, že některá součást stavby přesáhne bez právního důvodu na sousední pozemek, jde o neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku, nebylo však pochyb o tom, že vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem. Přesah střechy nad sousední pozemek soudy posuzovaly jako neoprávněnou stavbu podle ust. § 135c obč. zák. a nikoliv podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. a § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. (obč. zák.). Dle ust. § 135c odst. 1 obč. zák. 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. Dle ust. § 135c odst. 2 obč. zák. pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Podle ust. § 135c odst. 3 obč. zák. soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem

stavby jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Dne 1.1.2014 však nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.) a soud prvního stupně učinil správný závěr o tom, že ve smyslu ust. § 3028 přechodných ustanovení je třeba nárok žalobkyně posoudit podle občanského zákoníku účinného od 1.1.2014. Dle ust. § 1085 o.z. soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře. Ačkoliv nový zákoník, na rozdíl od § 135c odst. 2 obč. zák., o kritériu „účelnosti“ nehovoří a jako jediné kritérium se uvádí dobrá víra stavebníka, ke které soud „přihlédne“, účelnost odstranění stavby je třeba brát do úvahy. Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby je třeba hodnotit s přihlédnutím ke všem okolnostem a k povaze jednotlivého případu, přihlíží se zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku či naopak, zda stavěl v dobré víře, že mu pozemek patří, přihlédnout je třeba i k tomu, proč vlastník případně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, též k době, která od zřízení stavby uplynula. Již sama skutečnost vědomí stavebníka, že nestaví na vlastním pozemku a k takové činnosti nemá občanskoprávní oprávnění je však zásadním důvodem pro vyhovění žalobě vlastníka pozemku na odstranění takto vzniklé stavby (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.10.2009, sp. zn. 22 Cdo 2357/2007). Soud prvního stupně se otázkou dobré víry žalované zabýval a založil své rozhodnutí na správném závěru o tom, že přístavba domu žalované v části přesahu střechy, jejíž odstranění se žalobkyně domáhá, se z části nachází na pozemku žalobkyně, přičemž žalovaná neměla od žalobkyně souhlas k tomu, aby střecha domu žalované přesahovala nad pozemky ve vlastnictví žalobkyně. Soud prvního stupně učinil správné zjištění o tom, že žalobkyně se přesahu střechy bránila, když ke stavebnímu úřadu podala podnět k prošetření stavebních práv na domě ve vlastnictví žalované. Odvolací soud zopakoval důkaz protokolem sepsaným Magistrátem města České Budějovice o podání podnětu a zjistil, že tento podnět byl podán dne 14.2.2011 a nikoliv v květnu roku 2011, jak zjistil soud prvního stupně. Za prokázaný není ani dodatečný souhlas žalobkyně s přesahem střechy, neboť výpověď svědka XXXXX je nelogická v tom směru, že by řešil se žalobkyní přesah střechy za situace, kdy by rozměr střechy, včetně jejího přesahu (jak uvedla žalovaná, XXXXX XXXXX a další v prohlášení ze dne 30.5.2011) měl zůstat nezměněn. Závěr soudu prvního stupně o tom, že žalobkyně nestavěla v dobré víře je správný, správné je i zjištění soudu prvního stupně o tom, že žalobkyně zakročila proti neoprávněné stavbě v době její realizace. Žalovaná věděla, že střecha přesahuje na pozemek ve vlastnictví žalované a vzhledem k tomu, že odstranění přesahu střechy se bude pohybovat kolem částky 26.000,- Kč s DPH, podmínky uvedené v ust. § 1085 o.z. jsou splněny a žaloba na odstranění přesahu střechy je důvodná. Odvolací soud proto potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o povinnosti žalované odstranit přesah střechy na domě ve vlastnictví žalované dle ust. § 219 o.s.ř. Výrok o lhůtě k plnění k odstranění přesahu střechy změnil tak, že žalobkyni stanovil lhůtu k odstranění přesahu střechy jeden měsíc od právní moci rozsudku, když přihlédl k tomu, že se jedná o činnost, kterou nemůže vykonat žalovaná sama, ale vyžaduje provedení dodavatelskou firmou, a proto se za přiměřenou lhůtu k jejímu zajištění a provedení odstranění považuje lhůta jednoho

měsíce. Odvolací soud pak změnil postupem dle ust. § 220 žalobu v části týkající se zdržení se neoprávněných zásahů do vlastnického práva žalobkyně k pozemkům přesahem střechy domu č.p. XXXXX v Dobré Vodě u Českých Budějovic ve vlastnictví žalované, neboť jak již bylo shora uvedeno přesah střechy nad sousední pozemek je neoprávněnou stavbou, jejíž odstranění se může vlastník pozemku, na kterém se stavba nachází domáhat ve smyslu ust. § 1085 o.z. a nikoliv dle ust. § 1042 a následující o.z. Pokud se žalovaná dovolávala dobrých mravů dle ust. § 3 zákona č. 40/1964 Sb. pak nutno zdůraznit, že nárok žalobkyně je posuzován dle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník účinného od 1.1.2014 a podle principů v něm stanovených. Dle ust. § 6 odst. 2 o.z., nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. V řízení bylo prokázáno, že žalovaná věděla, že pozemek, nad nímž se nachází přesah střechy nevlastní a není tedy oprávněna na něm přesah střechy realizovat. Ochrana vlastnického práva majitele pozemku musí být prioritní, neboť pokud by tento princip nebyl respektován, vytvořilo by se podvědomí o „výhodnosti“ nedodržování práv ostatních se všemi nežádoucími důsledky. Proto nelze takovému neoprávněnému stavebníkovi zajišťovat ochranu.

Odvolací soud změnil i výrok o nákladech řízení před soudem prvního stupně, když odměnu advokáta za zastupování v řízení zahájeném žalobou je třeba stanovit dle § 9 odst. 1 zákona č. 177/1996 Sb., tj. částkou 1.500,- Kč, jednak z žaloby o zdržení se neoprávněných zásahů a dále s žaloby na odstranění přesahu střechy. Do té doby, než bylo vedeno společné řízení o vzájemné žalobě, učinil advokát 4 úkony právní služby (převzetí, sepis žaloby, podání ze dne 4.2.2013, jednání u soudu 8.2.2013), celkem mu tedy náleží odměna ve výši 12.000,- Kč. Poté, co již bylo jednáno i o vzájemné žalobě, je nutno odměnu stanovit i z této vzájemné žaloby, a to dle § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb., další částkou 1.500,- Kč. Celkem tedy odměna za 1 úkon právní služby činí 4.500,- Kč. Advokát pak učinil 8 úkonů právní služby (vyjádření ke vzájemnému návrhu, jednání 17.10.2013, jednání 26.6.2013, místní ohledání 12.8.2013, jednání u soudu dne 28.3.2014 od 13:00 hodin do 17:00 hodin, tj. dva úkony právní služby, jednání u soudu 18.7.2014 a závěrečný návrh) a náleží mu za ně odměna ve výši 36.000,- Kč. S připočtením 12 režijních paušálů po 300,- Kč ve výši 3.600, Kč pak odměna za právní zastoupení žalobkyně činí 51.600,- Kč a spolu se zaplaceným soudním poplatkem ve výši 4.000,- Kč částku 55.600,- Kč. Vzhledem k tomu, že žalobkyně měla v řízení úspěch ze 2/3 a z 1/3 neúspěch, náleží jí 1/3 celkových nákladů, tj. částka 18.533,- Kč. K těmto nákladům je dále třeba připočíst i částku 2.962,- Kč představující zálohu na znalečné, neboť s ohledem na poměr úspěchu a neúspěchu žalobkyně v řízení je povinna se na nákladech státu podílet částkou 5.038,- Kč, ona však složila zálohu ve výši 8.000,- Kč. Proto částku 2.962,- Kč je třeba zahrnout do nákladů a tuto částku 2.962,- Kč je žalovaná povinna zaplatit přímo k rukám žalobkyně. Zbytek nákladů ve výši 18.533,- Kč pak k rukám JUDr. Bedřicha Benka, advokáta v Českých Budějovicích.

Dle ust. § 148 odst. 1 o.s.ř. byla žalované uložena povinnost zaplatit České republice na nákladech řízení částku 7.114,- Kč představující státem vyplacené znalečné.

P o u ě n í : Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání za podmínek uvedených v ust. § 237 o.s.ř. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení rozsudku k Nejvyššímu soudu ČR v Brně u Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Krajský soud v Českých Budějovicích
dne 25. listopadu 2014

JUDr. Iveta J i ř í k o v á , v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Markéta Prajerová