

Toto rozhodnutí nabylo právní moci:  
výrok I, II, III dne 14. 5. 2019.

ne odpovídá 2 KS ze dne  
14. 4. 2019, č. j. 25Co 301/2018-351, 25Co 302/2018

výrok ..... dne .....

a je vykonatelné dnem 14. 5. 2019

V Kladně

dne 18. 10. 2019



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní JUDr. Jaroslavou Tenglerovou ve věci

žalobkyň:

a) Lenka S [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]

b) Lenka S [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]

obou zastoupených advokátem JUDr. Martinem Řezáčem  
sídlem Nad Stolou 1302/18, 170 00 Praha 7

proti

žalovaným:

1. JUDr. Otakar M [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]

2. Jaroslava M [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]

zastoupená advokátem Mgr. Janem Maškem  
sídlem Pekařská 658, 272 01 Kladno

o určení vlastnictví

o návrhu žalobkyň na přikázání pozemků do vlastnictví

takto:

- I. Návrh žalobkyň, aby soud přikázal do podílového spoluvlastnictví žalobkyň každé ideální jednou polovinou pozemky parc. č. [redacted] – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 35 m<sup>2</sup> a pozemek č. st. [redacted] – zastavěná plocha o výměře 13 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území a obci [redacted], okres Kladno, vymezené geometrickým plánem č. [redacted] z 18. 9. 2002, zpracovaným společností [redacted], s. r. o., [redacted], se sídlem [redacted], 272 01 Kladno, oproti povinnosti žalobkyň uhradit žalobcům obvyklou cenu pozemků ve výši stanovené rozsudkem soudu, se zamítá.

- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. O náhradě nákladů státu bude rozhodnuto samostatným usnesením.

### Odůvodnění:

1. Žalobkyně se původní žalobou domáhaly určení vlastnického práva k přístavbě domu č.p. ■ v ■ a ke stavbě kotelny a uhelny a dále zřízení věcného břemene užívání pozemku žalovaných s odůvodněním, že žalobkyně jsou podílovými spoluvlastnicemi domu č.p. ■ v ■, právními předchůdci žalobkyň byla vybudována přístavba k domu č.p. ■, která se částečně nachází na pozemku žalovaných parc. č. ■ a dále kotelna a uhelna, která je zcela na pozemku parc. č. ■. Přístavba i stavba kotelny byly prováděny s ústním souhlasem tehdejšího vlastníka nemovitostí žalovaných Karla Š ■, s nímž právní předchůdci žalobkyň jednali o rozdělení pozemku parc. č. ■ a odkoupení jeho zastavěných částí. K uzavření smlouvy kupní však nedošlo, nebo se nedochovala. Ve věci umístění těchto staveb je u Odboru výstavby Magistrátu města Kladna vedeno řízení o odstranění stavby a s ohledem na spornou skutečnost, kdy obě strany tvrdí, že jsou vlastníky stavby kotelny a uhelny, bylo řízení přerušeno do doby určení vlastnictví soudem.
2. Žalovaní s žalobou nesouhlasili, tvrdili, že jejich dům č. p. ■ existoval již v roce ■ ve stejném půdorysném tvaru jako dnes, jde o dvoupodlažní dům ve tvaru ležícího písmene „L“, v zadním traktu zapuštěný do terénu. Právní předchůdce žalobkyň provedl u místnosti v zadním traktu domu č. p. ■ stavební úpravy, kdy demontoval zastřešení obvodové zdi, místnosti snížil na úroveň terénu, místnost zastřešil betonovými panely a rodina žalobkyň ji začala užívat jako uhelnu, později kotelnu. Stavební úprava byla provedena bez stavebního povolení a bez souhlasu žalovaných, nejde o novou stavbu či přístavbu k domu č.p. ■, ale o nepovolenou a neodborně provedenou úpravu obytné místnosti v druhém podlaží domu č. p. ■. Kotelna je neodborně provedena, dochází k zatékání vody do stavební konstrukce domu č. p. ■, což vedlo k vážným poruchám stavebních konstrukcí v místnosti v prvním podlaží pod kotelnou, jedná se o pád klenby dveří a místnosti prvního podlaží. Žalobkyně neoprávněně užívají jednu místnost domu žalovaných, ke stavbám na parcele č. ■ nikdy neměly žádná práva a domáhají se tak v podstatě vyvlastnění této místnosti. Nejsou dány ani podmínky pro zřízení věcného břemene, geometrický plán, který žalobkyně opatřily, neodpovídá skutečnosti, nově oddělený pozemek parc. č. ■ je nesprávně označován jako ostatní plocha, ač je zastavěn sklepem v prvním podlaží domu č. p. ■ a nad ním v druhém podlaží stavbou kotelny. Žalovaní navrhovali zamítnutí žaloby v celém rozsahu.
3. Soud poprvé ve věci rozhodoval rozsudkem č. j. 18C 179/2002-80 ze dne 6. 5. 2004. Tímto rozsudkem soud určil, že žalobkyně jsou podílovými spoluvlastnicemi každá ideální jedné poloviny stavby kotelny a uhelny a přístavby k původní části domu č.p. ■, které se nacházejí na části pozemku parc. č. ■ v katastrálním území a obci ■, okres Kladno. Návrh na zřízení věcného břemene užívání části pozemku č. ■ byl zamítnut. Proti tomuto rozsudku podali odvolání žalobkyně i žalovaní a usnesením Krajského soudu v Praze č. j. 25 Co 334/2005-115 ze dne 14. 9. 2005 byl napadený rozsudek zrušen a věc vrácena zdejšímu soudu k dalšímu řízení.
4. Po doplnění dokazování zdejší soud ve věci znovu rozhodl rozsudkem č. j. 18 C 179/2002-198 ze dne 27. 9. 2007. Soud žalobu jako nedůvodnou v celém rozsahu zamítl. Ve věci dále k odvolání žalobkyň rozhodoval Krajský soud v Praze rozsudkem č. j. 25 Co 63/2008-228 ze dne 6. 8. 2008. Rozsudek soudu prvního stupně byl tímto rozsudkem potvrzen, s výjimkou části výroku II, jímž byla zamítnuta žaloba na zřízení věcného břemene užívání pozemku st. parcela č. ■ v k. ú. a obci ■, okres Kladno, k umístění, užívání a údržbě stavby domu č. p. ■ situovaného na pozemku st. parcela č. ■ a st. parcela č. ■ v k.ú. a obci ■, okres Kladno, ve prospěch vlastníků domu č. p. ■ jako oprávněných, k tíži vlastníků pozemku st. parcela č. ■. V této části a ve výrocích o nákladech řízení státu a nákladech řízení mezi účastníky byl rozsudek zrušen a věc vrácena zdejšímu soudu k dalšímu řízení. Žalobkyně proti

rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 25 Co 63/2008-228 ze dne 6. 8. 2008 podaly dovolání, jímž napadly potvrzení zamítavého výroku v části týkající se určení spoluvlastnictví žalobkyň k objektu kotelny - uhelny. Část zamítavého výroku týkajícího se určení spoluvlastnictví k přístavbě domu čp. ■ (ložnice, WC, předstíň) dovoláním napadena nebyla. Rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 5. 2011 č. j. 22 Cdo 4949/2008-247 byly napadený rozsudek Krajského soudu v Praze i rozsudek zdejšího soudu č. j. 18 C 179/2002-198 ze dne 27. 9. 2007 zrušeny a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení, v němž byl soud prvního stupně vázán právním názorem dovolacího soudu ve smyslu § 243d odst. 1 věta první o. s. ř. Dovolací soud konstatoval, že pro rozhodnutí ve věci samé je určující odpověď na otázku, zda předmětná kotelna - uhelna, jež je novou nástavbou na stavbě žalovaných a současně přístavbou k domu žalobkyň, je součástí stavby, na níž je postavena, anebo je součástí domu, s nímž je propojena bočně. Na základě předchozích skutkových zjištění, z nichž dovolací soud vycházel, jde o přístavbu (nástavbu), která nemá vlastní základové konstrukce, neboť její podlaha je na stropní konstrukci sklepa, jež je součástí domu žalovaných. Obvodové stěny kotelny - uhelny jsou provedeny z cihelného zdiva, které nepřiléhá ke zdi domu žalovaných. Přístup do ní je možný jen dveřmi a po schodišti zevnitř domu žalobkyň. Sporná přístavba stavebně technicky souvisí s oběma stavbami rozdílných spoluvlastníků a lze mít za to, že jde o od obou staveb stavebně neoddělenou část, resp. že její výstavbou došlo k propojení rozdílných staveb s rozdílnými vlastníky. Při řešení otázky jejího vlastnictví tak nelze vystačit s posouzením jejího stavebnětechnického provedení – tj. vycházet jen z jejího propojení v materiálním smyslu se stavbami, k nimž byla přístavěna, ale je třeba přistoupit k danému problému i z hlediska funkčního. Použití tohoto hlediska pak svědčí ve prospěch žalobkyň. Žalobkyně tuto přístavbu účelně využívají, z jejich domu je stavba přístupná, zatímco z domu žalovaných přístupná není a i z vnějšího („povrchního“) pohledu s domem žalobkyň tvoří celek, neboť sklep žalovaných je podzemní částí domu žalovaných; užívají i její přestřešení či spíše strop. Bez významu v daných poměrech není ani skutečnost, že sporná přístavba byla vybudována právním předchůdcem žalobkyň a zřejmě i z jeho prostředků. Dovolací soud se s ohledem na výše uvedené skutečnosti přiklonil k závěru, že v době, kdy o věci rozhodoval odvolací soud, byla sporná přístavba ve vlastnictví žalobkyň. V návaznosti na další provedené dokazování a shora citovaný závazný právní názor dovolacího soudu rozhodl Okresní soud v Kladně dne 8. 12. 2011 částečným rozsudkem č. j. 18 C 179/2002-286, jímž určil, že žalobkyně jsou podílovými spoluvlastnicemi, každá jedné ideální poloviny, stavby kotelny a uhelny na pozemku parc. č. ■ a stavební parc. č. ■ v katastrálním území a obci K■, jako součástí domu č. p. ■ v katastrálním území a obci ■, přičemž pozemky stavební parc. č. ■ a parc. č. ■ v katastrálním území a obci ■, okres Kladno, jsou vymezeny geometrickým plánem č. ■ ze dne 18.9.2002 zpracovaným společností HCM, s.r.o., se sídlem Nové Strašecí, Okružní 839, IČ 47543621, s tím, že o nároku žalobkyň na zřízení věcného břemene a o nákladech řízení mezi účastníky i o nákladech státu bude rozhodnuto konečným rozsudkem. Krajský soud v Praze rozsudkem č. j. 25 Co 149/2012-316 ze dne 13. 6. 2012 tento částečný rozsudek potvrdil, obě rozhodnutí nabyla právní moci dne 3. 8. 2012. Ve věci podali žalovaní dovolání, které bylo usnesením Nejvyššího soudu České republiky č. j. 22 Cdo 3308/2012-342 ze dne 26. 11. 2014 odmítnuto jako nepřípustné. Žalovaní se dále domáhali zrušení usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014, č. j. 22 Cdo 3308/2012-342, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2011, č. j. 22 Cdo 4949/2008-247, rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 13. 6. 2012, č. j. 25 Co 149/2012-316, a rozsudku Okresního soudu v Kladně ze dne 8. 12. 2011, č. j. 18 C 179/2002-286, cestou ústavní stížnosti. Ústavní soud usnesením č. j. II. ÚS 522/15 ze dne 17. 2. 2016 ústavní stížnost zamítl.

5. Předmětem řízení po pravomocném určení vlastnictví žalobkyň ke kotelně a uhelně tedy zůstal nárok žalobkyň na zřízení věcného břemene. Žalobkyně navrhly, aby jejich požadavku na zřízení věcného břemene umístění stavby bylo v plném rozsahu vyhověno oproti jejich povinnosti zaplatit za zřízení věcného břemene částku stanovenou znaleckým posudkem. Žalobkyně poukázaly na skutečnost, že stavby umístěné na pozemku žalovaných tam stojí několik desetiletí,

nikterak podstatně nezasahují do možnosti užívání nemovitostí žalovaných, přičemž se jedná o pozemky ve svažitém terénu za domem žalovaných, které by těžko mohly být žalovanými smysluplně a bez nákladných investic užívány. Dále žalobkyně poukázaly na skutečnost, že k vybudování kotelny a uhelny i přístavby domu č. p. ■ došlo právními předchůdci žalobkyň v době, kdy žádná z nich v domě nežila. Nezřízením věcného břemene by žalobkyním vznikla vzhledem k okolnostem nepřiměřeně vysoká škoda, současně by došlo k znemožnění užívání jejich domu. Žalovaní nadále s návrhem nesouhlasili, zdůrazňovali, že stavby žalobkyň jsou černými stavbami, není žádný zákonný důvod k jejich legalizaci, a že zřízení věcného břemene na nově vytvořených pozemcích p. č. ■ a p. č. ■ by se netýkalo pouze pozemků, ale vždy přinejmenším částí domu žalovaných, protože se jedná o stavby na stavbě. Žalovaní proto navrhovali zamítnutí žaloby.

6. Soud ve věci znovu rozhodl rozsudkem č. j. 18 C 179/2002-436 ze dne 2. 6. 2016, jímž zřídil ve prospěch žalobkyň a k tíži žalovaných věcné břemeno užívání pozemků parc. č. ■ a st. p. č. ■ v katastrálním území a obci ■ k umístění, užívání a údržbě stavby – části domu žalobkyň č. p. ■ v ■, včetně kotelny a uhelny jako součástí domu č. p. ■, oproti povinnosti žalobkyň zaplatit žalovaným na náhradě za zřízení věcného břemene částku 20 000 Kč. Dále soud rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky i o náhradě nákladů státu. Soud při rozhodování vycházel z původní právní úpravy dané ustanovením § 135c, odst. 1 až 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (ve znění platném do 31. 12. 2013), jelikož nároky na vypořádání neoprávněné stavby vznikly již před dlouhou dobou, za účinnosti staré právní úpravy, a nový občanský zákoník neřeší vypořádání neoprávněných staveb vzniklých před jeho účinností.
7. K odvolání žalovaných byl výše uvedený rozsudek zdejšího soudu usnesením Krajského soudu v Praze č. j. 25 Co 62/2017-482 ze dne 31. 5. 2017 zrušen a věc byla vrácena k dalšímu řízení. Odvolací soud konstatoval, že jestliže se žalobkyně domáhaly zřízení věcného břemene užívání pozemků ve vlastnictví žalovaných, tedy rozhodnutí, jímž je právo zakládáno, je nutno při posouzení takového nároku vycházet ze stavu v době rozhodování, a ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 1 občanského zákoníku i podle právní úpravy platné v době rozhodování, tedy podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Není možné vydat konstitutivní rozhodnutí podle právní úpravy v době vydání již neplatné, byť by se to jevilo v konkrétní věci jako nejvhodnější řešení. Odvolací soud uložil soudu prvního stupně, aby žalobkyně poučil o tom, že v důsledku změny právního předpisu nelze uplatněnému nároku vyhovět, a dále aby vyzval žalobkyně ke změně žalobního petitu a v souvislosti s tím i k uvedení tvrzení a navržení důkazů. Odvolací soud dále k věci poznamenal, že vztahy mezi účastníky by byly asi nejvhodněji uspořádány smluvním zřízením služebnosti užívání pozemků a části stavby žalovaných ve prospěch vlastníků pozemku st. č. parc. ■ jehož součástí je dům č.p. ■ v kat. úz. ■ za přiměřenou náhradu, když neumožněním užívání pozemků by ve svých důsledcích došlo k znehodnocení nemovitostí žalobkyň.
8. Usnesením č. j. 18 C 179/2002-487 ze dne 11. 9. 2017 byly žalobkyně ve smyslu pokynu odvolacího soudu poučeny, že věci bude nutno rozhodnout podle platné právní úpravy a v souvislosti s tím byly vyzvány k doplnění skutkových tvrzení, označení důkazů a úpravě petitu žaloby. Podáním ze dne 18. 10. 2017 žalobkyně upravily žalobu tak, že se domáhají podle § 1083 a následujících nového občanského zákoníku, aby soud přikázal do podílového spoluvlastnictví žalobkyň, každé ideální jednou polovinou, pozemky p. č. ■ a p. č. st. ■ v katastrálním území a obci ■, oproti povinnosti žalobkyň uhradit žalovaným obvyklou cenu pozemků, ve výši stanovené rozhodnutím soudu. Žalobkyně uvedly, že v dosavadním průběhu řízení bylo jednoznačně prokázáno, že právní předchůdci žalobkyň postavili předmětnou část vlastního domu č. p. ■ (na pozemku označeném dle výše citovaného geometrického plánu jako p. č. st. ■ i kotelnu a uhelnu (na p. č. ■) na pozemku právního předchůdce žalovaných Karla Š ■ za jeho vědomí a souhlasu, aniž by kdykoli později proti stavbě vznesl jakékoli námitky. Po dlouhou dobu po nabytí vlastnictví k domu č. p. ■ ani žalovaní nevznášeli žádné námitky

proti stavbě žalobkyň, resp. ani proti jejich právním předchůdcům. K tomu žalobkyně navrhly případně zopakovat dosavadní dokazování, zejm. číst protokoly o výslechu svědků, kteří popsanou situaci potvrdili, případně znovu slyšet ty svědky, kteří dosud žijí. Změnu žaloby soud připustil usnesením č. j. 18 C 179/2002-494 ze dne 28. 2. 2018.

9. Žalovaní se změnou žaloby nesouhlasili s odůvodněním, že navrhovaná úprava je právně i fakticky nemožná, když minimálně část staveb je postavena na části domu žalovaných. Jeví se jako absurdní, aby z vlastnictví žalovaných byla vyňata část pozemku, na které je postaven dům žalovaných, a byla přikázána do vlastnictví žalobkyň, v důsledku čehož by se část domu žalovaných ocitla na cizím pozemku. Žalovaní poukázali na to, že přístavba k domu žalobkyň i stavba kotelny – uhelny jsou neoprávněnými stavbami, které byly především právními předchůdci žalobkyň vybudovány bez dobré víry, že na místě mohou stavět. Neměla by jim tedy svědčit možnost přikázání pozemků do vlastnictví žalobkyň.
10. Soud se pokusil o dosažení smíru mezi účastníky, strany však konstatovaly, že v rámci tohoto řízení nevidí možnost uzavření smíru, byť jsou si vědomi, že do budoucna bude třeba situaci nějak řešit. Žalobkyně i žalovaní se v podstatě shodli na tom, že mají zájem, aby bylo ve věci rozhodnuto, aby se pozice účastníků vyjasnily.
11. Soud nepovažoval z důvodu procesní ekonomiky za potřebné opakovat již provedené dokazování, a proto při novém rozhodování ve věci vyšel z dosud zjištěného skutkového stavu, který byl konstatován v předchozích rozhodnutích, na něž soud pro stručnost odkazuje. Žalobkyně se svého nového nároku domáhaly podle ustanovení § 1086 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle něhož 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. Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.
12. Soud po zhodnocení všech zjištěných skutečností dospěl k závěru, že pravidlo pro vypořádání neoprávněné stavby dle shora citovaného ustanovení nelze v tomto případě aplikovat. Vlastník pozemku nemohl bez zbytečného odkladu zakázat neoprávněnou stavbu, jestliže v době vzniku neoprávněné stavby taková povinnost nebyla v zákoně stanovena, nelze se proto úspěšně domáhat přikázání pozemku do vlastnictví žalobkyň. Další podstatnou skutečností je, že pokud by i soud žalobě vyhověl, vztahy mezi účastníky by se tím neřešily, protože v případě pozemku pod kotelnou a uhelnou, na kterém se současně nachází část domu žalovaných, by vznikla obdobná situace jako nyní, pouze v opačném postavení, kdy část domu žalovaných by se ocitla na cizím pozemku, čímž by nepochybně vznikl další zdroj sporů mezi účastníky. Takový stav svým rozhodnutím soud nepochybně nemůže založit (v této souvislosti viz i rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4461/2015 ze dne 16. 3. 2016, podle něhož se vypořádání neoprávněných staveb zřízených před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., provádí podle dosavadních předpisů). Žaloba tedy byla v celém rozsahu zamítnuta.
13. O nákladech řízení mezi účastníky soud rozhodl podle § 150 o. s. ř. Žalobkyně měly ve věci částečný úspěch, pokud jde o určení jejich spoluvlastnictví ke kotelně – uhelně, žalovaní naopak měli částečný úspěch v souvislosti se zamítnutím nového nároku žalobkyň na přikázání pozemků do jejich spoluvlastnictví. Soud vzal dále v úvahu i tu skutečnost, že vzhledem ke změně právní úpravy nebylo postaveno najisto, jakých nároků se žalobkyně mohou domáhat. Z těchto důvodů soud považuje za spravedlivé, aby žalobkyně i žalovaní nesli každý své náklady ze svého.
14. O náhradě nákladů státu, které byly vynaloženy na úhradu znalečného, soud rozhodne samostatným usnesením dle § 151 odst. 5 o. s. ř.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení rozsudku ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu v Kladně.

Kladno 12. dubna 2018

JUDr. Jaroslava Tenglerová v. r.  
samosoudkyně