

NEJVYŠŠÍ SOUD
ČESKÉ REPUBLIKY

22 Cdo 604/2013-245

Toto rozhodnutí nabylo právní moci:

výrok dne 23.2.2015

výrok

a je vykonatelný



V Písku

dne 29. 10. 2019



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Michala Králíka, Ph.D., a soudců JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., a Mgr. Davida Havlíka ve věci žalobce **Povodí Vltavy, státní podnik**, se sídlem v Praze 5, Holečkova 8, IČO: 70889953, zastoupené JUDr. Vladanou Tikalovou, advokátkou se sídlem v Praze 4, Jeremenkova 88, proti žalovaným: **1)** narozenému bytem v
zastoupenému JUDr. Janem Kerbachem, advokátem se sídlem v Praze 5, Spotřebitelská 483, **2)** bytem v
), zastoupené JUDr. Hanou Neštickou, advokátkou se sídlem v Praze 2, Ječná 1, o odstranění stavby a vyklizení pozemku, vedené u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 9 C 4/2011, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30. srpna 2012, č. j. 8 Co 1531/2012-206, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30. srpna 2012, č. j. 8 Co 1531/2012-206, s e ve výroku I. v části, v níž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že „žaloba o uložení povinnosti žalovaných odstranit z pozemku č. parc. st. v katastrálním území 1 stavbu technické vybavenosti a po odstranění stavby pozemek vyklidit a vyklizený předat žalobci, se zamítá“, a ve výroku II. **r u š í** a věc s e **v r a c í** Krajskému soudu v Českých Budějovicích v tomto rozsahu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud v Písku (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 6. října 2011, č. j. 9 C 4/2011-160, uložil žalovaným povinnost odstranit z pozemku parc. č. st.

v k. ú. (dále též jen „pozemek“) stavbu technické vybavenosti a pozemek vyklidit a vyklizený předat žalobci, a to do jednoho měsíce od právní moci rozsudku (výrok I.), zamítl vzájemný návrh žalovaného 1) na přikázání pozemku parc. č. st. k. ú.

do vlastnictví žalovaných za stanovenou náhradu nebo za zřízení věcného břemene užívání tohoto pozemku ve prospěch žalovaných za stanovenou náhradu (výrok II.), uložil žalovaným povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení o odstranění stavby a vyklizení pozemku ve výši 16 091,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III.) a uložil žalovanému 1) povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení o vzájemném návrhu ve výši 9 000,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV.). Podle soudu prvního stupně žalovaným zaniklo právo nájmu k pozemku, na němž stojí stavba ve vlastnictví žalovaných, uplynutím sjednané doby a žalobce nájemní vztah neprodloužil. Žalobce tak byl oprávněn domáhat se ochrany svého vlastnického práva a požadovat odstranění stavby. Ochrana vlastnického práva není podmíněna tím, že by vlastník pozemek nutně potřeboval. K námitce žalovaných, že nabyli stavbu od státu, soud prvního stupně uvedl, že žalovaní si museli být při koupi stavby vědomi rizika vyplývajícího z toho, že jim v té době nesvědčilo právo užívat stavební pozemek. Nicméně i kdyby v době nabytí v době nabytí stavby již měli nájemní smlouvu uzavřenou, pak by z dočasnosti nájmu vyplývala nejistota další existence práva užívat pozemek pod stavbou. Žalovaní neprokázali, ani nebylo zjištěno, že by byl výkon práv žalobce v rozporu s dobrými mravy. Co se týče vzájemného návrhu, nejednalo se od počátku o neoprávněnou stavbu, a proto nebylo možno na případ ani analogicky aplikovat § 135 občanského zákoníku.

Krajský soud v Českých Budějovicích (dále jen „odvolací soud“) k odvolání žalovaného 1) rozsudkem ze dne 30. srpna 2012, č. j. 8 Co 1531/2012-206, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. o zamítnutí vzájemného návrhu potvrdil a ve zbytku změnil tak, že žalobu o uložení povinnosti žalovaných odstranit z pozemku parc. č. st. k. ú.

stavbu technické vybavenosti a po odstranění stavby pozemek vyklidit a vyklizený předat žalobci zamítl (výrok I.), a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok II.). Podle odvolacího soudu nelze na věc aplikovat závěry uvedené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, neboť případ je skutkově odlišný. Tehdejší stav totiž vyvolal svým jednáním převážně stavebník, který měl v okamžiku realizace stavby domýšlet právní důsledky a být s nimi srozuměn pro případ, že mu právo dočasného užívání pozemku zanikne. V tomto případě stavebníkem pozemku byl stát, od něhož žalovaní nabyli stavbu prostřednictvím kupní smlouvy uzavřené v roce 2004. Pro situaci účastníků je tak relevantní, že vzniklý stav byl v roce 2004 založen jednáním obou účastníků řízení. Pokud Česká republika hodlala v roce 1972 postavit na sporném pozemku objekt s dočasnou dobou existence, neměla v roce 2004 stavbu žalovaným při nedořešení právního vztahu k pozemku vůbec prodávat. Podle odvolacího soudu neexistuje žádný skutkový důvod, proč by měl preferovat ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku. Uplatněný nárok je navíc v rozporu s dobrými mravy. Soud vzal v úvahu, že žalobci byla zaplacená „slušná kupní cena“ přesahující hodnotu podle znaleckého posudku a že je spor veden o pozemek bagatelní výměry. V neposlední řadě nelze pod pojem dočasného oprávnění k užívání pozemku zařadit jednání státních orgánů, které zřídily stavbu na pozemku v režimu vodního díla (na vybudování stavby se podílel jiný státní resort, než byl státní orgán vodní dílo spravující). Je zcela nepochybné, že žalovaní nemohli do těchto kroků státních orgánů jakkoliv zasáhnout a z jejich hlediska bylo pro ně relevantní pochopitelně pouze to, že v záležitostech stavby a pozemku pod ní jednají vždy s Českou republikou. V otázce vzájemné žaloby se odvolací

soud ztotožnil se závěry soudu prvního stupně, že nelze aplikovat § 135c občanského zákoníku.

Proti výroku I. rozsudku odvolacího soudu v části, v níž odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně, podal žalobce dovolání, které považuje za přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu, neboť napadeným rozsudkem bylo změněno rozhodnutí ve věci samé. Jako dovolací důvod uplatňuje nesprávné právní posouzení věci. Žalobce vlastní pozemek, na kterém stojí stavba žalovaných. Žalovaní pozemek užívají bez právního důvodu, přičemž stavbu jejich právní předchůdci postavili na základě práva dočasného užívání pozemku. Vzhledem k tomu se na věc vztahuje názor Nejvyššího soudu obsažený v rozsudku ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, což však odvolací soud nerespektoval, tudíž jeho právní posouzení je nesprávné. Odvolací soud dále pochybil, když ztotožňoval žalobce, právního předchůdce žalobce, právního předchůdce žalovaných a stát. Stavba byla postavena jiným subjektem, než tím, který byl oprávněn pozemek užívat. Rozhodně stavba nebyla postavena Českou republikou, jak ve vyjádření uvádí soud, "neboť Česká republika tehdy neexistovala". V roce 2004 koupili stavbu žalovaní od České republiky – Ministerstva obrany, přičemž žalobce coby státní podnik nemohl tuto skutečnost nikterak ovlivnit. Žalobce upozorňuje, že podle § 2 zákona o státním podniku jsou stát a státní podnik od sebe odlišné subjekty, přičemž podle § 3 odst. 3 zákona o státním podniku neručí státní podnik za závazky státu a naopak. Na žalobce se navíc na rozdíl od Ministerstva spravedlnosti nevztahuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

Žalobce byl v průběhu sporu osočen ze šikanózního jednání z důvodu neprodloužení nájemního vztahu jako jiným subjektům, které mají také stavby na pozemku státu v uvedené lokalitě. S tím však nesouhlasí, neboť v řízení bylo prokázáno, že žalovaní nájemní smlouvu nedodržovali a přes nesouhlas žalobce začali stavbu technické vybavenosti přestavovat bez stavebního povolení na rekreační objekt a teprve dodatečně požádali stavební úřad o vydání povolení stavby. Důvodem nesouhlasu bylo, že se pozemek nachází pod výkupovou čarou vodního díla Orlick. Žalovaní bez souhlasu žalobce zřídili ke stavbě elektrickou přípojku a při stavbě objektu zasáhli stavbou i na sousední pozemek ve vlastnictví třetí osoby. Za dané situace neměl žalobce zájem se žalovanými uzavírat nájemní smlouvu. Ostatní vlastníci nájemníci si v rozporu s nájemními smlouvami nepočínali a užívali své stavby k účelu zkolaudovanému. Kdyby však jednali obdobně jako žalovaní, uplatnil by žalobce proti nim stejný postup.

Tím, že odvolací soud odepřel žalobci ochranu vlastnického práva státu k pozemku, ke kterému má žalobce právo hospodařit, umožňuje žalovaným užívat pozemek bez právního důvodu a bez možnosti jakéhokoliv postihu poškozovat další majetek státu. Vzhledem k tomu žalobce navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný 1) považuje dovolání za nedůvodné a rozsudek odvolacího soudu za správný. Odvolací soud jasně uvedl, proč se ve věci neaplikuje zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu, neboť žalovaní nebyli stavebníky stavby, kterou nabyli až v roce 2004 od státu. Co se týče argumentu, že Česká republika v roce 1972 neexistovala, ten "je sice pravdivý", ale odvolací soud měl zřejmě na mysli „stát jako takový“. Žalovaný 1) souhlasí také s názorem odvolacího soudu, že uplatnění nároku žalobce by za tohoto stavu znamenalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Žalovaní totiž nabyli od státu pozemek za „vysoutěženou“ cenu, která byla dvakrát vyšší než cena odhadní a žalovaní zároveň hradí náhradu za užívání tohoto pozemku.

Vzhledem k tomu je jednání žalobce vsutku amorální. Nadto žalobce stejný postup k ostatním nájemcům pozemků v daném místě neuplatňuje. Argument, že žalovaní porušili nájemní smlouvu v tom, že chtějí svou nemovitost uzpůsobit rekreačním účelům, vadí opět jen žalobci, příslušný odbor výstavby s tímto problémem neměl, což je logické, neboť v okolí se nacházejí desítky rekreačních objektů. Žalovaný 1) má za to, že žalobce nemá jakoukoli právní oporu v tom, aby bylo rozhodnuto o odstranění stavby na úkor žalovaných a dále pak, že takovýto výkon práva je v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Vzhledem k tomu navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalobce jako nedůvodné zamítl a žalovanému 1) přiznal náhradu nákladů dovolacího řízení.

Žalovaná 2) má dovolání za nedůvodné. Rozhodnutí odvolacího soudu je správné a spravedlivé, když nezákonně nezvýhodňuje vlastníka pozemku, který dal souhlas ke stavbě takového charakteru a omezil svá vlastnická práva v tomto směru. Neexistuje žádný důvod, pro který by měla být preferovaná ochrana vlastnického práva vlastníka pozemku na úkor vlastníka oprávněné stavby. Žaloba je navíc výkonem práva v rozporu s dobrými mravy a požadavek je šikanózní vzhledem k bagatelní výměře pozemku, který žalobce nepotřebuje. Žalovaná 2) navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalobce jako nedůvodné zamítl.

Podle hlavy II. – ustanovení přechodných a závěrečných – dílu 1 – přechodných ustanovení – oddílu 1 – všeobecných ustanovení – § 3028 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Protože ke vzniku nároku žalobce na odstranění stavby mělo dojít před 1. lednem 2014 a před tímto datem také bylo o nároku žalobce odvolacím soudem pravomocně rozhodnuto, postupoval dovolací soud při posouzení tohoto nároku podle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“).

Podle článku II. – Přechodná ustanovení, bodu 2. zákona č. 293/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, pro řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se použije zákon č. 99/1963 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Podle článku II. – Přechodná ustanovení, bodu 7. zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, účinného od 1. ledna 2013, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou § 243c odst. 3 zákona, který se užije ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Protože napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno dne 30. srpna 2012, projednal a rozhodl dovolací soud o dovolání dovolatelky podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2012 (tj. před novelou provedenou zákonem č. 404/2012 Sb.) – (dále jen „o. s. ř.“).

Podle § 237 odst. 1 o. s. ř. dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, a) jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve

věci samé, b) 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, c) jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, oprávněnou osobou a je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

V posuzovaném případě žalovaní nabyli smluvně od České republiky – Ministerstva obrany stavbu technické vybavenosti ležící na pozemku parc. č. st.

nenabyli však vlastnické právo k pozemku. Žalovaní si následně zajistili právo užívání pozemku, když s žalobcem, který má k pozemku právo hospodaření, uzavřeli dne 2. 1. 2006 nájemní smlouvu na dobu určitou, a to do 31. 12. 2010. Tato nájemní smlouva nebyla i přes snahu žalovaných žalobcem prodloužena, proto žalovaní užívají od 1. 1. 2011 pozemek bez právního důvodu, i když platí žalobci za užívání pozemku úplatu ve výši nájemného podle nájemní smlouvy ze dne 2. 1. 2006.

Problematika staveb na cizím pozemku se v režimu obč. zák. podle rozhodovací praxe dovolacího soudu typově rozpadá do dvou základních skupin případů. První skupinu tvoří případy, kdy jsou stavby od počátku postavené neoprávněně na cizím pozemku, na něž se vztahuje úprava § 135c obč. zák. Druhou skupinu potom tvoří případy, kdy je stavba postavena na cizím pozemku na základě práva, které stavebníka k takové stavbě opravňuje, nicméně toto právo později zaniklo. Rozhodovací praxe druhou skupinu případů dále dělí na situace, a) kdy stavebník staví stavbu na základě práva, jež není časově omezeno, anebo stavebník se mohl důvodně domnívat, že existence jeho stavby nebude časově omezena, a b) kdy stavebník již od zahájení stavby věděl či vědět měl a mohl, že jeho právo k vybudování stavby není časově neomezené, ale naopak je nebo může být časově limitováno. Jelikož soudy obou stupňů dospěly k závěru, že se nejednalo situaci, kdy stavba byla od počátku postavena neoprávněně, nadále je třeba se toliko zabírat problematikou práva ke stavbě, které později zaniklo.

Případy, kdy stavebník staví na základě občanskoprávního titulu ke stavbě, jenž není časově omezen, ale toto jeho právo později zanikne, obč. zák. ani jiný právní předpis výslovně neřeší. Vlastnická práva ke stavbě a pozemku zůstávají odlišná (neuplatní se princip *superficies solo cedit*), jsou rovnocenná, navzájem si konkurující a žádné z nich nelze označit za právo silnější; ve vztahu k právu vlastníka stavby právě proto, že v době výstavby mohl objektivně očekávat, že v budoucnu nebude konfrontován se ztrátou občanskoprávního oprávnění mít stavbu na cizím pozemku. Po zániku tohoto práva se přitom nemůže jednat o tzv. neoprávněnou stavbu ve smyslu § 135c obč. zák., neboť charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí občanskoprávního titulu v době, kdy je stavba prováděna.

Jinými slovy řečeno, pokud v době vzniku stavby jako věci v právním slova smyslu nejde o tzv. neoprávněnou stavbu, skutečnosti, které nastaly později, již aplikaci ustanovení o tzv. neoprávněné stavbě nemohou založit [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2013, sp. zn. 22 Cdo 1840/2011, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. března 2013, sp. zn. 22 Cdo 2697/2011 (obě dostupná na www.nsoud.cz)].

Tento judikatorní přístup vyjádřil již Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 9. září 1992, sp. zn. 3 Cdo 45/92 (publikovaném v časopise Právní rozhledy, 1993, č. 2, str. 47). Aktuální judikatura toto výchozí stanovisko precizovala a upřesnila potud, že zřídil-li na cizím pozemku stavbu stavebník, který měl časově neomezené právo mít na tomto pozemku stavbu, a toto právo později zaniklo, nemůže se vlastník pozemku domáhat odstranění této stavby, a to ani proti právnímu nástupci stavebníka [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. března 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007 (uveřejněné pod C 4809 v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck – dále též jen „Soubor“)].

K odlišným závěrům však dospěla rozhodovací praxe v případech, kdy stavebník v době stavby má občanskoprávní titul ke stavbě, ale jedná se o oprávnění časově omezené, nebo v případech, kdy stavebník věděl nebo vědět mohl a měl, že jeho právo stavby je pouze dočasné.

Řešení těchto situací naznačil dovolací soud v rozsudku ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000 (uveřejněném v časopise Soudní rozhledy, 2001, č. 1, str. 47) závěrem, podle kterého *„pokud stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je oprávněn užívat pouze dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (či po jiném způsobu zániku práva) nadále mít na tomto pozemku umístěnou stavbu, a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby.“*

Toto rozhodnutí navázalo na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. července 1999, sp. zn. 2 Cdo 240/97 (uveřejněný pod č. 72/2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupný na www.nsoud.cz), podle něhož zřídil-li stavebník na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, je povinen po uplynutí sjednané doby stavbu odstranit. Uvedené závěry vztahující se k povinnosti odstranit stavbu se týkají také případů, kdy stavebník zřídil stavbu na základě souhlasu vlastníka pozemku, který byl následně odvolán [usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 22 Cdo 234/2011 (dostupné na www.nsoud.cz)].

Dočasné právo mít na cizím pozemku stavbu se nemůže přeměnit na trvalé právo jen tím, že pozemek nabude nový vlastník, který je o existenci stavby informován; vědomí nabyvatele o existenci stavby nemůže založit úspěšnou námitku proti vlastnické žalobě po zániku práva mít na pozemku stavbu [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 1690/2004 (uveřejněný pod C 3405 v Souboru)].

Na druhou stranu stavba ani po zániku práva mít ji na cizím pozemku umístěnou není stavbou neoprávněnou ve smyslu § 135c obč. zák., neboť v době její výstavby občanskoprávní titul existoval. Judikatura nepřipustila, aby právní režim takových případů byl řešen postupem podle § 135c obč. zák. Tato úvaha vychází z toho, že pokud stavebník věděl nebo z okolností musel vědět, že jeho oprávnění mít stavbu na pozemku umístěnou zanikne, lze jako jediný způsob řešení připustit pouze odstranění stavby, kterého se vlastník pozemku domáhá podle ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. Případy výjimečné tvrdosti odstranění stavby jsou

mimořádně řešitelné prostřednictvím § 3 odst. 1 obč. zák. [srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2013, sp. zn. 22 Cdo 1840/2011 (dostupný na www.nsoud.cz)].

Proto také není možno v těchto případech, kdy stavebník věděl nebo z okolností vědět musel, že jeho oprávnění mít na cizím pozemku stavbu, je dočasné, v řízení o odstranění stavby zřídit v jeho prospěch časově neomezené právo odpovídající věcnému břemeni [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. července 2009, sp. zn. 22 Cdo 162/2007 (uveřejněný pod C 7489 v Souboru)], neboť analogickou aplikaci § 135c odst. 3 obč. zák., který zřízení věcného břemene umožňuje, nelze použít na jiné stavby než neoprávněné [usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 1654/2009 (uveřejněné pod C 8615 v Souboru)].

Nejvyšší soud se také zabýval otázkou, zdali je možno časově neomezené právo k pozemku nahradit právem časově omezeným (typicky nájemní vztah) a naopak. Tato možnost byla dovolacím soudem dovozena z principu autonomie vůle stran, který je jedním z vůdčích principů soukromého práva. Z tohoto principu vyplývá nejen oprávnění účastníků občanskoprávních vztahů dát vzniknout právním vztahům, ale i oprávnění tyto vztahy měnit, rušit či nahrazovat. Není tak vyloučeno, aby účastníci řízení nahradili určité právo za právo jiné s odlišným obsahem a povahou, které může být nahlíženo pro některého účastníka právního vztahu např. jako méně výhodné [k těmto závěrům se Nejvyšší soud přihlásil aktuálně např. v rozsudku ze dne 30. září 2014, sp. zn. 22 Cdo 2653/2012 (uveřejněném na www.nsoud.cz)].

Možnost nahrazení právního vztahu opravňujícího k vybudování a umístění stavby právním vztahem jiným formou privativní novace (§ 570 obč. zák.) v obecné rovině připustil Nejvyšší soud také v rozsudku ze dne 14. února 2013, sp. zn. 22 Cdo 4707/2010 (uveřejněnému na www.nsoud.cz), v němž se jednalo situaci, kdy původní právní titul k vybudování a umístění stavby byl založen výměrem o vyvlastnění a omezení dispozičního práva, vydaným podle ustanovení § 20 zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, jehož obsah měl být nahrazen právě nájemním vztahem. V uvedeném rozhodnutí tak dovolací soud připustil možnost privativní novace původního právního poměru založeného nikoliv soukromoprávním ujednáním účastníků, ale na základě správního rozhodnutí, zakládajícího práva a povinnosti účastníků.

Jestliže by došlo k privativní novaci, v jejímž rámci dochází k nahrazení dosavadního závazku závazkem novým, je zřejmé, že po zániku nového závazku se nemůže obnovit předchozí právní režim založený právním vztahem, jenž byl zrušen právě závazkem vyplývajícím z privativní novace. To znamená, že po zániku práv a povinností vyplývajících z uzavřeného nájemního poměru by se další právní režim neřídil právním poměrem existujícím před uzavřením nájemních smluv právě proto, že tento poměr by byl nahrazen závazkem novým při současném zrušení původního právního vztahu. Po zániku nájemního vztahu by tak bylo nutno vycházet z právního stavu, jenž by nastal po skončení nájemního poměru [k těmto závěrům se Nejvyšší soud přihlásil aktuálně např. v rozsudku ze dne 30. září 2014, sp. zn. 22 Cdo 2653/2012 (uveřejněném na www.nsoud.cz)].

Aniž by dovolací soud musel posuzovat právní poměry existující při vybudování stavby, při aplikaci uvedených závěrů na posuzovaný případ je zřejmé, že žalovaným svědčilo k předmětným pozemkům toliko právo dočasného charakteru, které skončením nájmu dne 31. 12. 2010 zaniklo, a žalovaní od tohoto data užívali pozemek neoprávněně, čímž nepřipustně zasahovali do práv žalobce. Žalobce se tak mohl domáhat po žalovaných

odstranění stavby. Namítají-li žalovaní, že nebyli přímo stavebníky, nýbrž že stavbu toliko nabyli od svých právních předchůdců, nemá tato skutečnost na právní posouzení věci žádný vliv. Oprávněnost umístění stavby se posuzuje po celou dobu její existence. Stavba může být neoprávněná od počátku, nebo stavebník může pozbyt právní titul k umístění stavby později v důsledku zániku práva mít stavbu na cizím pozemku. Oprávněnost stavby dále nezávisí na tom, jestli vlastník stavby byl či nebyl stavebníkem, ale naopak závisí na tom, jak si vlastník stavby upraví své vztahy s vlastníkem pozemku. Jinými slovy i vlastník stavby, který nebyl stavebníkem, může mít zřízenou neoprávněnou stavbu na cizím pozemku.

Na závěrech, že žalovaní nemají k pozemku, na němž mají zřízenou stavbu, žádné právo, a že se tedy užívají pozemek žalobce bez právního důvodu, ničeho nemění ani argumentace odvolacího soudu, že právní předchůdce žalovaných a vlastník pozemku jsou totožnou osobou. Důvodem je, že i kdyby právní předchůdce žalovaných měl vlastnické právo jak ke stavbě, tak k pozemku, a bylo by z této skutečnosti možno dovozovat oprávněnost stavby, která by byla trvalého charakteru, v řízení bylo prokázáno, že si žalovaní s žalobkyní upravili právo k pozemku nově, a to prostřednictvím nájemního vztahu coby typického práva dočasného charakteru. Tím by ve shodě s judikatorními závěry dovolacího soudu původní právo trvalého charakteru zaniklo. Pokud také posléze uplynutím doby zanikl nájemní vztah, je nutno vycházet z judikatury vztahující se k situaci, kdy zaniklo právo dočasného charakteru, a není možno se dovolávat stavu, který existoval před vznikem nájemního vztahu.

Argumentace odvolacího soudu je ostatně do jisté míry rozporná, neboť odvolací soud uzavírá, že v dané situaci se jedná o konkurenci dvou vlastnických práva, pročež „neexistuje žádný skutkový důvod, který by měl preferovat ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku“. Kdyby tomu tak skutečně bylo, musela by vést k zamítnutí žaloby právě tato skutečnost, protože žalobní požadavek by neměl oporu v hmotném právu. Za této situace by nebyla namíště úvaha o použití § 3 odst. 1 obč. zák., neboť ten míří zjevně na výkon práva, kterému by bylo možné poskytnout ochranu, která je však dočasně odmítána právě pro rozpor s ustanovením § 3 odst. 1 obč. zák.

Jelikož jsou však závěry odvolacího soudu nesprávné pokud jde o nemožnost domáhat se odstranění stavby pro „konkurenci vlastnických práv“, musel se dovolací soud zabývat otázkou, zdali odvolací soud postupoval správně, když shledal důvody, aby byl žalobci odepřen výkon jeho práva pro rozpor s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák.

Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., podle kterého výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy, patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Pro použití korektivu „dobré mravy“ zákon nestanoví, z jakých hledisek má soud vycházet; vymezení hypotézy právní normy tedy závisí v každém konkrétním případě na úvaze soudu [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. srpna 2003, sp. zn. 21 Cdo 633/2002 (uveřejněný pod C 2084 v Souboru)]. Byla-li hypotéza právní normy vymezena správně, nemůže být rozhodnutí ve věci v rozporu se zákonem z důvodu, že nebyly objasněny okolnosti další, případně že nebylo přihlédnuto k jiným okolnostem, které v posuzovaném případě nelze považovat za podstatné či významné, neboť takové okolnosti nejsou součástí hypotézy právní normy, vymezené soudem v souladu se zákonem, z níž soud při právním posouzení věci vychází [srovnej např.

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 264/2001 (uveřejněný pod C 1404 v Souboru)].

Soudní praxe v tomto směru vychází z názoru, že za dobré mravy je třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence jsou sdíleny rozhodující částí společnosti, a mají povahu norem základních [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. září 1998, sp. zn. 3 Cdon 51/96 (uveřejněný pod č. 5/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupný na www.nsoud.cz), a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 1997, sp. zn. 2 Cdon 473/96 (uveřejněný pod č. 16/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupný na www.nsoud.cz)], který je konformní se závěrem obsaženým v nálezu Ústavního soudu ze dne 26. února 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97 (dostupném na <http://nalus.usoud.cz>), který za dobré mravy považuje souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.

Vzhledem k výše zmíněnému charakteru § 3 odst. 1 obč. zák. jako právní normy s relativně neurčitou hypotézou, je třeba rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití § 3 odst. 1 obč. zák., učinit vždy po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu na stranách obou účastníků sporu, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jejího práva (práva domáhat se odstranění stavby) dočasně odepřena. Odpovídající úsudek soudu tu musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a musí současně přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují – v konkrétním případě – závěr, že výkon práva je s dobrými mravy skutečně v rozporu [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. srpna 2003, sp. zn. 21 Cdo 633/2002 (uveřejněný pod C 2084 v Souboru) či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. listopadu 2002, sp. zn. 31 Cdo 1096/2000 (uveřejněný v časopise Soudní judikatura, 2002, č. 11, s. 839)].

Z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2000 sp. zn. 22 Cdo 740/99 (uveřejněného v časopise Soudní rozhledy, 2001, č. 4, str. 111) potom vyplývá, že zamítnutí vlastnické žaloby pro rozpor výkonu vlastnického práva s dobrými mravy připadá výjimečně do úvahy, pokud výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovvi přinesl odpovídajících prospěch, a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště významného zájmu žalovaného. Úvahu o tom, zda výkon práva v konkrétním případě je či není v rozporu s dobrými mravy, je oprávněn dovolací soud přezkoumat pouze v případě, že by úvaha soudů v nalézacím řízení byly zjevně nepřiměřené.

V posuzovaném případě odvolací soud spatřoval důvody pro aplikaci § 3 odst. 1 obč. zák. v okolnostech, že žalovaní nabyli v roce 2004 stavbu od České republiky – Ministerstva obrany za velmi slušnou kupní cenu přesahující hodnotu podle znaleckého posudku, že spor je veden o pozemek bagatelní výměry, že pozemek a stavba měly před realizací prodeje stavby stejného vlastníka a že žalobce postupoval v daném místě k různým vlastníkům staveb na pozemcích, s nimiž měla právo hospodařit, rozdílně. Tyto argumenty však z hlediska uvedených judikатурních závěrů dovolacího soudu bez dalšího závěr o výkonu práv žalobce v rozporu s dobrými mravy nezakládají.

Odvolací soud pochybil, když řádně neprovedl analýzu toho, jak by se projevil zamítavý rozsudek z důvodu rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák. do sféry jednotlivých účastníků řízení, a když řádně nezohlednil všechny okolnosti případu. Odvolací

soud na jednu stranu argumentoval tím, že žalovaní zaplatili za nemovitost „velmi slušnou kupní cenu“, na druhou stranu však nikterak nezohlednil, že žalovaní již v době koupě stavby věděli o tom, že nenabývají vlastnické právo k pozemku pod stavbou. Odvolací soud dále uvedl, že žalovaní užívají pozemek o bagatelní výměře, nezabýval se však otázkou, zdali i pozemek o bagatelní výměře není pro žalobce důležitý z hlediska plnění úkolů, které má plnit. Ani skutečnost, že žalobce uzavřel nájemní vztahy k pozemkům, na nichž mají stavby jiní vlastníci staveb, ale neuzavřel nájemní vztah s žalovanými, bez dalšího neznamená, že by žalobce bez adekvátního důvodu s jednotlivými vlastníky zacházel nerovně, a lze proto v jeho jednání spatřovat prvky svévole.

Z uvedené judikatury vyplývá, že možnost odmítnout ochranu vlastnické žalobě pro rozpor s ustanovením § 3 odst. 1 obč. zák. je založena na kumulativním splnění následujících podmínek: a) jde o postup mimořádný, b) výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, c) vlastníkovu věci nepřináší odpovídající prospěch, d) vyhovění žalobě by se dotýkalo zvláště závažného zájmu žalovaného. Tyto podmínky nastavila judikatura proto, že ochrana vlastnického práva je vzhledem k jeho významu prioritní a její odepření musí představovat výjimečný postup.

Z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu však není patrné, v čem by v daných poměrech měla spočívat výjimečnost odepření ochrany vlastnického práva žalobce, v čem by měli být žalovaní vážně poškozeni, aniž by to přineslo vlastníku pozemku odpovídající užitek a jakého zvláště významného zájmu žalovaných by se vyhovění žalobě dotklo. Okolnosti, které odvolací soud při úvaze o použití § 3 odst. 1 obč. zák. uvedl, mohou být zohledněny, bez dalšího však v poměrech souzené věci nemohou opodstatňovat závěr, že výkon práva žalobce je v rozporu s dobrými mravy a to tím spíše, že odvolací soud v této souvislosti nechal na zřetel tvrzení žalobce, které soud I. stupně vzal za prokázáno, že žalovaní porušovali podmínky nájemní smlouvy, což byl důvod, pro který žalobce nepřistoupil k uzavření nové nájemní smlouvy. V souvislosti s úvahou o použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. nelze také přehlednout, že žalovaní přistoupili k uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou, důsledkem čehož byla nutně vědomost o tom, že po skončení sjednané doby nájmu pozbudou právní titul k užívání pozemku a žalobci vznikne právo domáhat se odstranění předmětné stavby, pokud žalovaní nebudou mít jiný právní titul k užívání předmětného pozemku. Závěr odvolacího soudu o splnění podmínek pro postup podle § 3 odst. 1 obč. zák. tak byl předčasný.

V další fázi řízení bude na odvolacím soudu, aby se ve věci znovu zabýval otázkou uplatnění podmínek, za kterých žalobce výkon svého práva realizuje. Aplikace tohoto institutu musí být také adekvátně a přesvědčivě odůvodněna a z odůvodnění musí být zcela patrné, proč se v posuzovaném případě jeví jako spravedlivé žalobci ochranu vlastnického práva odepřít a naopak ochranu práv žalovaným přiznat. Jinými slovy řečeno, z rozhodnutí odvolacího soudu musí být v souladu s principy vymezenými dovolacím soudem vysvětleno, v čem je v postup žalobkyně „nemravný“, jestliže se domáhá odstranění stavby z pozemku, kde vlastníků stavby nesvědčí žádný právní titul k užívání pozemku, a to již od 1. 1. 2011, tj. po dobu více než 4 let. V této souvislosti odvolací soud nepřehlédne, že v dalším řízení již na posouzení nároku žalobce dopadají ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který již konstrukci odpovídající § 3 odst. 1 obč. zák. neobsahuje a vychází z principu zakotveného v § 8 zákona č. 89/2012 Sb.

Z uvedeného vyplývá, že výrok I. rozsudku odvolacího soudu v části, v níž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že „žaloba o uložení povinnosti žalovaných odstranit z pozemku č. parc. St. . . . v katastrálním území stavbu technické

vybavenosti a po odstranění stavby pozemek vyklidit a vyklizený předat žalobci, se zamítá“, spočívá ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. na nesprávném právním posouzení věci. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil výrok I. v napadené části a na něm závislý výrok II. rozsudku odvolacího soudu a podle § 243b odst. 3 věty první o. s. ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. V dalším řízení je odvolací soud vázán vysloveným právním názorem dovolacího soudu ve smyslu § 243d odst. 1 věty první, části za středníkem o. s. ř. V této souvislosti dovolací soud podotýká, že účastníkem řízení v další fázi již není žalovaná 2), neboť žalovaní mají v řízení postavení samostatných, nikoliv nerozlučných společníků (§ 91 o. s. ř.). Protože však odvolací soud jednal s žalovanou 2) jako s účastnicí odvolacího řízení, týká se rušící rozhodnutí dovolacího soudu takto vymezeného výroku rozsudku odvolacího soudu.

O nákladech dovolacího řízení bude rozhodnuto v další fázi řízení před odvolacím soudem (§ 243d odst. 1 *in fine* o. s. ř.).

Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 28. ledna 2015

Mgr. Michal Králík, Ph.D., v. r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení: