



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl samosoudkyní JUDr. Ing. Radkou Zahradníkovou ve věci žalobce: **Obec Nučice**, IČO: 002 33 668, se sídlem Kubrova 31, 252 16 Nučice, zastoupeného JUDr. Mgr. Lukášem Váňou, Ph.D., advokátem se sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice, proti žalovanému: **ACRAN, a.s.**, IČO: 262 13 770, se sídlem Praha 5, Nad Klikovkou 1438/35, PSČ 15000, zastoupenému JUDr. Ivanou Kožíškovou, advokátkou se sídlem Buzulucká 6, 160 00 Praha 6, o **odstranění neoprávněné stavby**,

t a k t o :

- I. Žalovaný je povinen odstranit z pozemku parc.č. 1007/11 v obci a katastrálním území Nučice u Rudné stavbu vodovodu materiálu PE profil D 90 o délce 166,2 m a dále stavbu splaškové kanalizace materiálu PVC profil DN 300 o délce 149,04 m, které zde nechal zbudovat na základě stavebního povolení vydaného Městským úřadem Černošice ze dne 12.7.2010 pod č.j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/Audi-R a dále je povinen uvést pozemek do předešlého stavu, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- II. Vzájemná žaloba, aby bylo určeno, že žalovaný má právo přes pozemek parc. č. 1007/11 v obci a katastrálním území Nučice u Rudné vést vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, které na pozemku vybudoval na základě stavebního povolení vydaného Městským úřadem v Černošicích č. j. ŽP/MEUC-015122/2010 /V/Audi-R dne 12.7.2010 a má právo tyto inženýrské sítě provozovat a udržovat, se zamítá.**

- III. Vzájemná žaloba, aby byl žalobce povinen zdržet se všeho, co by vedlo k ohrožení vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace na pozemku parc. č. 1007/11 v obci Nučice, katastrální území Nučice u Rudné, které na pozemku vybudoval žalovaný na základě stavebního povolení vydaného Městským úřadem v Černošicích č. j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/Audi-R dne 12.7.2010 a po předchozím projednání je povinen umožnit oprávněné osobě, vlastníkovi či provozovateli příslušné inženýrské sítě vstup na pozemek parc. č. 1007/11 v obci Nučice, katastrální území Nučice u Rudné pro nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby příslušné inženýrské sítě, s e z a m í t á .**
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku na náhradě nákladů řízení částku 21.090,- Kč, a to k rukám zástupce žalobce.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou došlou soudu dne 15.1.2016 domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost odstranit z pozemku parc. č. 1007/11 v obci a Katastrálním území Nučice u Rudné stavbu vodovodu materiálu PE profil D 90 o délce 166,2 m a dále stavbu splaškové kanalizace materiálu PVC profil DN 300 o délce 149,04 m, které zde nechal zbudovat na základě stavebního povolení vydaného Městským úřadem Černošice ze dne 12.7.2010 pod č. j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/Audi-R a dále povinnost uvést pozemek do předešlého stavu. Svou žalobu odůvodnil tím, že je vlastníkem pozemku parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice, na kterém žalovaný na jaře 2014 zahájil stavbu označenou jako „Vodovod, splašková a dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 RD v obci Nučice“, a to na základě stavebního povolení Městského úřadu v Černošicích ze dne 12.7.2010 a na základě navazujících rozhodnutí o změně stavby před dokončením. Žalovaný odvozoval své právo pozemek pro účely výstavby užít na základě smlouvy o výpůjčce, kterou měl s žalobcem uzavřít dne 19.1.2010. Tato smlouva je však neplatná, neboť v daném případě žalobce jako obec v rozporu s právními předpisy nezveřejnil záměr uzavřít danou smlouvu o výpůjčce. Žalobce žalovaného na neplatnost smlouvy upozornil dopisem ze dne 22.4.2010, tedy tři měsíce před vydáním stavebního povolení a čtyři roky před skutečným zahájením stavby. Žalobce a žalovaný jednali o uzavření nové smlouvy, která však sjednána nebyla. Stavba, Vodovod, splašková a dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 RD v obci Nučice, byla v části, která je uložena v pozemku parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice, vybudována bez souhlasu žalobce a bez platného užívacího titulu k pozemku, a jde tedy o stavby neoprávněné, které nebyly zřízeny v dobré víře. Žalobkyně nemá zájem stát se vlastníkem uvedených staveb a jejich zachování nepovažuje za účelné, protože kanalizaci nelze napojit z kapacitních důvodů na čistírnu odpadních vod. Zmíněné rodinné domy zatím nebyly vystavěny, a proto se ani nevyužívají inženýrské sítě.

Žalovaný uvedl, že žaloba je nedůvodná, neboť žalobce se stavbou opakovaně vyjádřil souhlas a podporoval ji. Teprve po volbách do zastupitelstva na podzim 2010, kdy došlo ke změně osob ve vedení žalobce, začal žalobce dělat vše pro to, aby žalovaný svůj projekt nemohl uskutečnit. Na pozemku dnešního projektu „Za Kovárnou“ byl dříve nevzhledný statek a další objekty v havarijním stavu. Všechny tyto stavby žalovaný odstranil, s čímž mu vznikl náklad ve výši více než 1 milion korun. Žalobce byl účastníkem řízení o odstranění stavby a věděl o důvodu demolice staveb. Na pozemku mělo vzniknout 21 nových domů, což bývalé vedení žalobce podporovalo. Žalobce byl účastníkem územního i stavebního řízení na stavbu vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a vsakovacího objektu pro 21 rodinných

domů a nevznesl žádné námitky. Naopak souhlasil s napojením stavby na obecní vodovod, dešťovou i splaškovou kanalizaci a s odváděním splaškových vod do čistírny odpadních vod v Nučicích. Žalovaný dokládal své právo ke stavbě inženýrských sítí smlouvou o výpůjčce ze dne 19.1.2010, neboť v té době nevěděl, že je neplatná. Nezveřejnění záměru výpůjčky pozemků bylo přitom chybou žalobce. Platí přitom, že nikdo nesmí těžit z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Pro stavební řízení ovšem postačovalo předložit pouze souhlas žalobce, který žalovaný měl. Žalobce měl také možnost podat odvolání proti územnímu rozhodnutí, což neučinil. Ani v následném stavebním řízení žalobce žádné námitky nevznesl, což znamená, že s umístěním stavby souhlasil. Stavební povolení na předmětnou stavbu vydal Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství č.j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/Audi-R a č.j. ŽP/S/MEUC-015122/2010/V/Audi dne 12.7.2010. Stavební povolení nabylo právní moci dne 13.8.2010. Stavba byla zahájena 13.3.2012 předáním staveniště a skryvkou ornice. Žalovaný v průběhu provádění stavby postupoval tak, aby co nejvíc šetřil práva žalobce, a proto stavbu vodovodu neprováděl výkopem, nýbrž bezvýkopovou technologií, tzv. protlakem. Pozemek žalobce tak nebyl stavbou nikterak dotčen. Žalovaný dále uvedl, že odstraněním inženýrských sítí by byla zcela zmařena investice žalovaného nejen do stavby inženýrských sítí pro 21 rodinných domů, nýbrž i investice vynaložené na koupi staveb a pozemků v lokalitě „Za Kovárnou“, jakož i investice na demolici původních staveb a na projektovou dokumentaci pro 21 rodinných domů. Celkem by tak byla zmařena investice v hodnotě cca 12.800.000,- Kč. Stavbu inženýrských sítí pro uvedenou lokalitu nelze vybudovat jinde než na pozemku parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné a žalobce nemá žádný racionální důvod se stavbou nesouhlasit, když žalobce stavba nijak neomezuje. Stávající jednání žalobce je tak dle žalovaného v rozporu s dobrými mravy. Žalovaná odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 22 Cdo 432/2002 ze dne 17.4.2002, dle kterého se účelnost odstranění stavby hodnotí s přihlédnutím ke všem okolnostem a k povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí také přihlížet k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy.

Žalovaný vůči žalobci dále uplatnil vzájemný návrh, aby mezi žalobcem a žalovaným nedocházelo ohledně umístění, provozování, oprav a údržby předmětné stavby inženýrských sítí na pozemku parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné k dalším sporům. Žalovaný proto navrhl, aby soud určil, že a) žalobkyně má právo přes pozemek parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice, vést vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, které na pozemku vybudoval na základě stavebního povolení vydaného Městským úřadem v Černošicích, č.j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/Audi-R dne 12.7.2010, a má právo tyto inženýrské sítě provozovat a udržovat a b) žalobce je povinen se zdržet všeho, co by vedlo k ohrožení vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace na pozemku parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice, které na pozemku vybudoval žalovaný na stavebního povolení vydaného Městským úřadem v Černošicích, č.j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/Audi-R dne 12.7.2010, a po předchozím projednání je povinen umožnit oprávněné osobě (vlastníku či provozovateli příslušné inženýrské sítě) vstup na pozemek parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby příslušné inženýrské sítě.

Z fotografií místa provádění výkopových prací soud zjistil, že pozemek parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice je zhruba šesti metrovým pásem mezi domy a předzahrádkou jiného domu, směřující k uzavřeným vratům, a to z obecní komunikace.

Ze smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 19.1.2010 soud zjistil, že strany se dohodly, že na základě této smlouvy je pro účely realizace stavby komunikace vodovodů, splaškové kanalizace, veřejného osvětlení a odvodnění na pozemku

parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné žalovaný oprávněn bezplatně užívat předmětný pozemek parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné v rozsahu, v jakém by k tomu byl oprávněn vlastník. Žalobce dále souhlasil s napojením na vodovod a splaškovou kanalizaci na obecní řady a s odvodem splaškových vod do čističky odpadních vod obce Nučice. Jelikož pro účely stavebního řízení o povolení uvedené stavby je nevyhnutelné, aby stavebník prokázal svůj právní vztah k pozemkům, smlouva je tak oprávněním ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona na zřízení výše uvedené stavby.

Mezi účastníky byly nesporné, že smlouva nebyla zveřejněna na úřední desce žalobce.

Z uplatnění námitky ze dne 4.7.2014 soud zjistil, že žalobce sdělil Městskému úřadu Černošice, že nesouhlasí se změnou stavby Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 rodinných domů, jelikož stavebník nedokončil stavbu v termínu daném stavebním povolením, ani neprodloužil stavební povolení před uplynutím platnosti stavebního povolení. Obcí Nučice byla uvolněna rezervovaná kapacita pro připojení do stávající čističky odpadních vod pro jinou výstavbu v obci. V současné době již nemá čistička odpadních vod dostatečnou kapacitu pro připojení stavby Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 rodinných domů. Vzhledem k prudkému zvýšení zástavby v katastru obce a s tím spojeným násobným zvýšením zpevněných ploch, který mění zásadně odtokové poměry v území a snížením retence vody je v současné době nutné odvádět dešťovou povrchovou kanalizaci mimo zastavěné území obce a nezasakovat v lokalitě. Stavebník nemá žádné dispoziční právo provádět jakékoli činnosti na pozemku parc. č. 1007/1, není jeho vlastníkem ani nemá smlouvu o výpůjčce, tento pozemek je součástí plochy stavby.

Z rozhodnutí Veřejná vyhláška Městského úřadu Černošice - odbor životního prostředí ze dne 30.3.2015 soud zjistil, že byla povolena změna stavby „Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 rodinných domů před jejím dokončením tak, že podmínka č. 11 výrokové části rozhodnutí sp.zn. ŽP/S/MEUC-015122/2010/V/Audi, č.j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/AudiSP ze dne 12.7.2010 nově zní „Stavba bude dokončena do 12 měsíce roku 2015“, ostatní části rozhodnutí zůstávají beze změny. Z odůvodnění plyne, že námitka, že stavba byla zahájena v květnu, červnu roku 2014, tedy po skončení platnosti stavebního povolení se zamítá, neboť stavebník předložil kopii stavebního deníku, podle něhož byla stavba zahájena v březnu 2012 skrývkou ornice a provedením hrubých terénních úprav. To lze považovat za okamžik, kdy stavebník zahájil práce směřující k realizaci předmětné stavby. Případným přerušením stavebních prací platnost stavebního povolení nezaniká.

Z dopisu starosty Vladimíra Kubíka ze dne 19.10.2015 soud zjistil, že starosta sdělil žalovanému, že na Smlouvu o výpůjčce pozemku parc.č. 1007/11 se hledí jako na absolutně neplatnou a tento dokument nelze použít pro jakékoli jednání při správních řízeních. Starosta uvedl, že žalovaný si je dle svého konání zřejmě neplatnosti smlouvy vědom, neboť v roce 2013 žádal o schválení výpůjčky předmětného pozemku.

Ze sdělení žalobce ze dne 30.7.2010 soud zjistil, že starostka obce sdělila pro potřeby stavebního řízení a povolení stavby, že uzavřením smlouvy o výpůjčce pozemku parc.č. 1007/11 došlo k porušení zákona o obcích a tento právní úkon je neplatný a nelze jej použít pro stavebního řízení a povolení stavby.

Ze sdělení žalobce ze dne 22.4.2010 soud zjistil, že starostka obce sdělila žalovanému, že smlouva o výpůjčce pozemku parc.č. 1007/11 je neplatným právním úkonem.

Z rozhodnutí Veřejná vyhláška ze dne 12.7.2010 soud zjistil, že Městský úřad Černošice vydal stavební povolení na vodovod; místní zásobovací síť pro veřejnou potřebu; materiál PE profil D 90 o délce 166,2 m, na splaškovou kanalizaci; materiál PVC, profil DN 300 o délce 149,04 m. a na dešťovou kanalizaci; materiál PVC profil DN 200 o délce 50,9 m.

Z dopisu předsedy představenstva žalovaného, Ing. Štilijanov, ze dne 27.9.2011 soud zjistil, že Ing. Štilijanov uvedl, že zasílá „v souladu s Vaším požadavkem návrh smlouvy o výpůjčce, které je třeba uzavřít pro realizaci obytných souborů za Kovárnou a Na Stráži ve Vaší obci“. Obsah smluv je stejný jako u dříve uzavřených smluv o výpůjčce, které žalobce považuje za neplatné. Dále uvádí, že žádá o urychlené uzavření těchto smluv a dovoluje si připomenout, že chybným postupem minulého vedení obce, v důsledku kterého byla zpochybněna platnost dříve uzavřených smluv, společnosti vznikly značné škody.“

Z žádosti o stanovisko k územnímu (stavebnímu) řízení ze dne 24.11.2008 soud zjistil, že Petr Šimoník za žalovaného žádal žalobce o stanovisko ke stavbě řadových rodinných domů, komunikací včetně odvodnění a inženýrských sítí na pozemku mimo jiné parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné. Na žádosti je uvedeno poznámkou provedenou vlastní rukou s razítkem obce Nučice ze dne 14.1.2009, že Obecní úřad Nučice souhlasí s výše uvedenými stavbami bez připomínek.

Z kopie katastrální mapy soud zjistil umístění obecní komunikace Pražská, dále pozemku parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice a umístění připravovaných 20 rodinných domů na pozemku parc. č. 1233 1234 a 1235, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice.

Z projektu rozdělení stavby na inženýrské objekty soud zjistil, kde se nachází nezpevněná cesta na parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice.

Ze stanoviska obce Nučice k negativnímu stanovisku Odboru životního prostředí ze dne 2.2.2009 soud zjistil, že poté co se žalobce seznámil se stanoviskem Městského úřadu Černošice, Odboru životního prostředí, kategoricky nesouhlasí s částí napsanou orgánem ochrany přírody. Žalobce uvedl, že uvítal iniciativu žalovaného k demolici zemědělského areálu a nevzhledných budov a přestavění nevzhledné části obce na lokalitu rodinných domů. Záměr byl s představiteli obce v průběhu zpracování projektové dokumentace konzultován a výsledný stav odpovídá požadavkům a potřebám obce zobrazených mimo jiné v platném územním plánu. Žalobce podobné iniciativy na adaptaci vybydlených budov v obci jenom vítá a nelze pochopit odmítavý přístup ze strany odboru životního prostředí.

Z koordinační situace stavby, akce příjezdová komunikace ke dvaceti řadovým rodinným domům, investor ACARAN a. s. soud zjistil, kde je vyznačen navrhovaný vodovod (řad PE D90, přípojky PED 32) a dále navrhovaná splašková kanalizace (řad PVC DN300, přípojky PVC DN 160).

Z kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem dle § 588 a následující občanského zákoníku soud zjistil, že B [redacted] N [redacted] a V [redacted] N [redacted] jako prodávající převedli vlastnické právo k původním pozemkům, které jsou nyní pozemky, na kterých má být vystavěno 20 rodinných domů, a to pozemek [redacted] s tím, že došlo k přečíslování pozemků, na žalovaného, a to za částku 9.200.000,- Kč.

Z rozhodnutí Městského úřadu Rudná o odstranění stavby ze dne 23.3.2009 soud zjistil, že bylo povoleno odstranění stavby rodinného domu č. p. 47 a dvou skladových hal Nučice č. p. 47 na pozemku parc. č. st. 9/1, 9/2 a 305 v katastrální území Nučice u Rudné.

Z územního rozhodnutí ze dne 16.6.2009 vydaného Městským úřadem Rudná, které nabylo právní moci dne 25.7.2009 soud zjistil, že bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby 20 rodinných domů včetně přípojek na vodovod, kanalizaci, komunikace a veřejné osvětlení.

Ze smlouvy o dílo uzavřené mezi žalovaným a ESTA spol. s r. o. dne 15.3.2012 soud zjistil, že ESTA spol. s r. o. se zavázala provést dílo, a to zásobování vodou a odkanalizování zástavby dvaceti rodinných domů a odvodnění komunikace v katastrálním území Nučice východně od ulice Pražská a jižně pod Radotínských potokem na parc. č. st. 1233, 1234 a 1235. Jedná se o vodovodní řad, přípojky, splaškovou kanalizaci, kanalizační přípojky, dešťovou kanalizaci, přípojky UV a 2 ks zasakovacích jímek. Součástí díla je geometrické zaměření skutečného provedení, zkoušky těsnosti a napojení na stávající inženýrské sítě. Termín zahájení prací byl stanoven od 3. měsíce roku 2012, dokončení a předání pak bylo určeno do 30.6.2014, a to za celkovou částku 1.698.971,29 Kč.

Ze smlouvy o výpůjčce a podmínkách užívání pozemku ze dne 30.12.2013 uzavřené mezi manželi H. [redacted] a žalovaným soud zjistil, že manželé Hanušovi jako půjčitelé přenechali žalovanému jako vypůjčitelu k bezplatnému užívání část pozemků parc. [redacted] a [redacted] v katastrálním území Tachlovice, který je přístupovým pozemkem pro výstavbu vypůjčitele na pozemku parc. č. 1233, 1234 a 1235, vše v katastrálním území Nučice u Rudné, a to výlučně za účelem staveništní dopravy, tak aby žalovaný mohl na pozemcích parc. č. 1233, 1234 a 1235 jako investor výstavby provést stavbu rodinných domů a komunikace a inženýrských sítí.

Mezi účastníky je nesporné, že na pozemcích parc. č. 1233, 1234 a 1235, vše k.ú. Nučice u Rudné, stojí veřejné osvětlení a jsou vybudovány komunikace.

Z nákrese žalovaného s vyznačením parcel žalovaného parc.č. 1233 a 1234, katastrální území Nučice u Rudné soud zjistil způsob napojení na ulici Pražská a umístění vjezdu na pozemek parc. č. 1007/11, katastrální území Nučice u Rudné.

Z fotografií pozemku parc. č. 1007/11, katastrální území Nučice u Rudné s již vybouranými vraty po pravé straně soud zjistil umístění vjezdu na pozemky žalovaného.

Z fotografií pozemků parc. 1233, 1234 a 1235, katastrální území Nučice u Rudné soud zjistil, že na těchto pozemcích žalovaného jsou již vybudovány pozemní komunikace.

Z návrhu smíru v soudním sporu mezi obcí Nučice a společností ACARAN a. s., zasílané zástupkyní žalovaného zástupci žalobce dne 14.6.2016 soud zjistil, že žalovaný navrhl žalobci smírné řešení, které by spočívalo v odkupu pozemků, jakož i budov a projektové dokumentace žalobcem, a to za částku 44.175.000,- Kč.

Ze sdělení starostky Obce Nučice, Ludmily Svobodové, ze dne 26.9.2011 zasílané žalovanému ve věci výstavby lokality „Za Kovárnou“ a „Na Stráži“ soud zjistil, že žalovanému bylo sděleno, že obec Nučice nemá námitek proti výstavbě lokality „Za Kovárnou“ dle platného územního rozhodnutí a rovněž se nebrání uzavření nové smlouvy o výpůjčce či smlouvy o smlouvě budoucí na uzavření věcného břemene pro položení inženýrských sítí a vybudování komunikace pro dokončený areál.

Z rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 12.1.2015 soud zjistil, že o odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí, kterým byla povolena změna stavby „Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace

a vsakovací objekt pro 21 rodinných domů“ v katastrálním území Nučice, spočívající v posunutí termínu pro dokončení stavby do 12 měsíce roku 2014, bylo rozhodnuto tak, že se rozhodnutí Městské úřadu Černošice potvrzuje a námitky se zamítají. Z odůvodnění plyne, že Krajský úřad posoudil uplatněné námitky, kdy k námitce poukazující na to, že stavební povolení vydané v roce 2010 pozbylo platnosti, neboť stavba nebyla zahájena do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení vydaného dne 12.7.2010, bylo uvedeno, že ji vyvrací zápis ze stavebního deníku, ve kterém je uvedeno datum předání a převzetí staveniště 13.3.2012 a zahájení prací na skrývce ornice dne 14.3.2012 s tím, že antidatování (zfalšování) tohoto zápisu nebylo prokázáno. Stavba tedy byla zahájena do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení.

Z rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 21.7.2015 soud zjistil, že o odvolání proti rozhodnutí Městské úřadu Černošice, odboru životního prostředí, kterým byla povolena změna stavby „Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 rodinných domů“ v katastrálním území Nučice, spočívající v druhém posunutí termínu pro dokončení stavby do 12 měsíce roku 2015, bylo rozhodnuto tak, že se rozhodnutí Městské úřadu Černošice potvrzuje a námitky se zamítají. Krajský úřad posoudil uplatněné námitky, kdy k námitce poukazující na to, že stavební povolení vydané v roce 2010 pozbylo platnosti, neboť stavba nebyla zahájena do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení vydaného dne 12.7.2010, bylo uvedeno, že ji vyvrací zápis ze stavebního deníku, ve kterém je uvedeno datum předání a převzetí staveniště 13.3.2012 a zahájení prací na skrývce ornice dne 14.3.2012 s tím, že antidatování (zfalšování) tohoto zápisu nebylo prokázáno. Stavba tedy byla zahájena do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení. Dále se uvádí, že z investorem vedeného a předloženého stavebního deníku vyplývá, že stavba vodovodu a kanalizace pro 21 rodinných domů v Katastrálním území Nučice povolená rozhodnutím Městské úřadu Černošice dne 12.7.2010 byla zahájena v březnu roku 2012. Vydané stavební povolení je tedy nadále platné a měnit jej lze po uplynutí lhůt pro zahájení mimo odvolacích řízení, pouze na žádost stavebníka. Námitky uvedené účastníky řízení v odvolání proti rozhodnutí o posunutí termínu dokončení stavby poukazující protiprávnost pokračujících stavebních a montážních prací nebyly odvolacím orgánem shledány důvodnými či opodstatněnými.

Z žádosti o souhlas podle § 15 SZU ke stavebnímu řízení soud zjistil, že P. Š. za ACRAN a. s., žádal dne 28.1.2010 Stavební úřad Rudná o souhlas podle § 15 stavebního zákona ke stavbě komunikací včetně inženýrských sítí na pozemku parc. č. st. 9/1, st. 9/2, st. 305, 189/2, 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné.

Ze souhlasu Městské úřadu Rudná ze dne 17.2.2010 soud zjistil, že Stavební úřad souhlasil s vydáním rozhodnutí o povolení stavby 20 rodinných domů včetně přípojek na pozemku parc. č. st. 9/1, st. 9/2, st. 305, 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné a na pozemku parc. č. 189/2, k.ú. Tachlovice.

Z projektové dokumentace pro stavební povolení soud zjistil podrobnou technickou specifikaci inženýrských sítí.

Ze závazného stanoviska Městské úřadu Černošice, odboru územního plánování ze dne 5.12.2008 soud zjistil, že referentka úřadu územního plánování v Černošicích za Městský úřad Černošice, odbor územního plánování ve věci žádosti žalovaného o stanovisko ke stavbě řadových rodinných domů, komunikací, inženýrských sítí na pozemcích parc. č. st. 9/1, st. 305, 189/2 a 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, vydala souhlas s výše uvedeným záměrem stavby řadových rodinných domů.

Ze smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene uzavřené dne 2.3.2009 mezi Středočeským krajem a žalovaným soud zjistil, že Středočeský kraj prohlásil, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1006/1 v obci a katastrálním území Nučice u Rudné a žalovaný jako budoucí oprávněný je budoucím provozovatelem stavby komunikace a inženýrské sítě na pozemcích parc. č. 9/1, 9/2, 305 a 1006/1 v katastrálním území Nučice u Rudné. Mezi stranami bylo dohodnuto, že žalovanému vzniká na základě této smlouvy právo na uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene k nemovitosti uvedené v článku 1 shora podle § 151n a následujícího občanského zákoníku. Dále též právo vstupovat na dotčenou nemovitost na nezbytně nutnou dobu za účelem zajištění výstavby, právo umístit po provedené opravě silnice zpět do silničního pozemku svoje zařízení s tím, že budoucí povinný touto smlouvou prohlašuje, že vydává budoucímu oprávněnému souhlas s umístěním a provozem dotčené stavby za účelem vydání příslušného rozhodnutí o umístění a povolení stavby.

Z výzvy a usnesení ze dne 6.4.2010 vydané Městským úřadem Černošice soud zjistil, že bylo přerušeno řízení ve věci vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a vsakovacího objektu pro 21 rodinných domů, a to podle výzvy k doplnění na dobu nejdéle do 31.5.2010. Z odůvodnění se podává, že předložená žádost neobsahuje náležitosti potřebné pro posouzení návrhu.

Ze stanoviska Městského úřadu Černošice, odbor dopravy ze dne 30.4.2010 soud zjistil, že byl dán souhlas s výstavbou inženýrských sítí s tím, že se tato stavba dotýká silnice a místních komunikací.

Z oznámení zahájení vodoprávního řízení ze dne 10.5.2010 soud zjistil, že veřejnou vyhláškou bylo oznámeno zahájení vodoprávního řízení ve věci vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a vsakovacího objektu.

Z úředního záznamu Městské policie Rudná ze dne 23.5.2014 soud zjistil, že dne 23.5.2014 v 10:57 hod. telefonicky oznámil starosta obce Nučice pan Kubík, že se v ulici Pražská na pozemku vedle domu č. p. 568 provádí nepovolené výkopové práce. Na místo se dostavila společně se starostou obce hlídka městské policie Rudná. Na místě byl zjištěn stavbyvedoucí J. S. Jmenovaný uvedl, že pracuje pro firmu ESTA, jako zadavatele prací označil firmu Acran. Hlídka vyzvala pana Sajtla k předložení stavebního povolení, ten uvedl, že žádné nemá. Na místě provedena fotodokumentace.

Z fotografie staveniště soud zjistil, že na staveništi se nacházelo vozidlo společnosti ESTA s. r. o.

Z úředního záznamu ze dne 22.6.2015 soud zjistil, že dne 22.6.2015 v 10:30 hod. oznámil hlídce policie starosta obce Nučice pan Kubík, že v Nučicích ve vjezdu z ulice Pražská mezi domy č.p. 568 a 265 na pozemku parc. č. 1007/11 provádějí tři muži podkop obecního pozemku bez patřičných povolení k těmto pracím. Na místě byli ztotožněni tři dělníci. Všichni muži sdělili, že tuto práci dostali zadanou od firmy ESTA Kladno.

Z úředního záznamu ze dne 29.10.2015 sepsaném Městskou policií Rudná soud zjistil, že dne 29.10.2015 hlídka Městské policie Rudná přijala oznámení od starosty obce pana Kubíka ohledně neoprávněných stavebních prací na ulici Pražská. Na místě byl přítomen zástupce firmy Acran, a.s. a dělníci provádějící stavební práce.

Ze stavebního a montážního deníku na splaškovou a dešťovou kanalizaci, vodovod a vsakovací objekty Nučice pro 20 rodinných domů soud zjistil, že objednatelem byl žalovaný a zhotovitel ESTA spol. s r. o., vodohospodářské a pozemní stavby. Z prvního zápisu v tomto stavebním deníku plyne, že k předání a převzetí staveniště došlo 13.3.2012 a dne 14.3.2012 začala práce skryvkou ornice a prováděním hrubých terénních úprav. Práce pak následně pokračují v dubnu 2014, květnu 2014, dále v červnu 2014, červenci a srpnu 2014. Poslední záznam je ze dne 18.11.2015 a 7.12.2015, kdy byla provedena tlaková zkouška a zkouška požárních hydrantů. Ve stavebním deníku jsou na listu č. 799225 přepsány poslední čísla v roce z pětky na čtyřku.

Po provedeném dokazování soud zjistil následující skutkový stav. Na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 19.1.2010 se strany dohodly, že pro účely realizace stavby komunikace vodovodů splaškové kanalizace, veřejného osvětlení a odvodnění na pozemku parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné je žalovaný oprávněn bezplatně užívat předmětný pozemek parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné v rozsahu, v jakém by k tomu byl oprávněn vlastník. Žalobce dále souhlasil s napojením na vodovod a splaškovou kanalizaci na obecní řady a s odvodem splaškových vod do čističky odpadních vod obce Nučice. Pozemek parc.č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice je zhruba šesti metrovým pásem mezi domy a předzahrádkou jiného domu, směřující k uzavřeným vratům, směřujícím z obecní komunikace. Smlouva nebyla zveřejněna na úřední desce žalobce. Žalovaný je vlastníkem pozemků parc. č. 1233, 134 a 1235, k.ú. Nučice u Rudné, na kterých má být vystaveno 20 rodinných domů, které však zatím vystaveny nejsou. Na pozemcích se nacházejí pouze komunikace a veřejné osvětlení. Na pozemcích dříve stály stavby, které nechal žalovaný odstranit. Ještě na počátku roku 2009 souhlasila obec Nučice s výstavbou inženýrských sítí na svém pozemku. Dne 22.4.2010 starostka obce Nučice sdělila žalovanému, že smlouva o výpůjčce pozemku parc.č. 1007/11 je neplatným právním úkonem. Starostka obce Nučice sdělila dne 30.7.2010 pro potřeby stavebního řízení a povolení stavby, že uzavřením smlouvy o výpůjčce pozemku parc.č. 1007/11 došlo k porušení zákona o obcích a tento právní úkon je neplatný a nelze jej použít pro stavebního řízení a povolení stavby. Starostka Obce Nučice, Ludmila Svobodová, dopisem ze dne 26.9.2011 sdělila žalovanému, že obec Nučice nemá námitek proti výstavbě lokality „Za Kovárnou“ dle platného územního rozhodnutí a rovněž se nebrání uzavření nové smlouvy o výpůjčce či smlouvy o smlouvě budoucí na uzavření věcného břemene pro položení inženýrských sítí a vybudování komunikace pro dokončený areál. Dne 27.9.2011 Ing. Š. [redacted] zaslal žalobci dopis, ve kterém uvedl, že zasílá „návrh smlouvy o výpůjčce, které je třeba uzavřít pro realizaci obytných souborů za Kovárnou a Na Stráži ve Vaší obci. Obsah smluv je stejný jako u dříve uzavřených smluv o výpůjčce, které žalobce považuje za neplatné. Dále uvádí, že žádá o urychlené uzavření těchto smluv a dovoluje si připomenout, že chybným postupem minulého vedení obce, v důsledku kterého byla zpochybněna platnost dříve uzavřených smluv, společnosti vznikly značné škody.“ Dne 12.7.2010 Městský úřad Černošice vydal stavební povolení na vodovod; místní zásobovací síť pro veřejnou potřebu; materiál PE profil D 90 o délce 166,2 m, na splaškovou kanalizaci; materiál PVC, profil DN 300 o délce 149,04 m a na dešťovou kanalizaci; materiál PVC profil DN 200 o délce 50,9 m. Výstavba začala dne 14.3.2012 skryvkou ornice a prováděním hrubých terénních úprav. Práce pak následně pokračují v dubnu 2014, květnu 2014, dále v červnu 2014, červenci a srpnu 2014. Nakonec 7.12.2015 byla provedena tlaková zkouška a zkouška požárních hydrantů. Dne 4.7.2014 žalobce sdělil Městskému úřadu Černošice, že nesouhlasí se změnou stavby Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 rodinných domů, jelikož stavebník nedokončil stavbu v termínu daném stavebním povolením, ani neprodloužil stavební povolení před uplynutím platnosti stavebního povolení. Rozhodnutím Městského

úřadu Černošice - odbor životního prostředí ze dne 30.3.2015 byla povolena změna stavby „Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace a vsakovací objekt pro 21 rodinných domů před jejím dokončením tak, že podmínka č. 11 výrokové části rozhodnutí sp.zn. ŽP/S/MEUC-015122/2010/V/Audi, č.j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/AudiSP ze dne 12.7.2010 nově zní „Stavba bude dokončena do 12 měsíce roku 2015“, ostatní části rozhodnutí zůstávají beze změny. Starosta obce Nučice Vladimír Kubík dne 19.10.2015 sdělil žalovanému, že na Smlouvu o výpůjčce pozemku parc.č. 1007/11 se hledí jako na absolutně neplatnou a tento dokument nelze použít pro jakékoli jednání při správních řízeních. Výstavbu inženýrských sítí provedl ESTA spol. s r. o., a to za celkovou částku 1.698.971,29 Kč. Žalobce ke stavbě několikrát zavolal policii ČR a informoval ji o nelegálních výkopových pracích, a to dne 23.5.2014, 22.6.2015 a 29.10.2015.

Podle ust. § 1085 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) 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.

Dle ust. § 1086 odst. 1 občanského zákoníku 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. Dle odst. 2 citovaného ustanovení soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

Podle ust. § 1084 odst. 1 občanského zákoníku stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku. Dle odst. 2 citovaného ustanovení vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.

Dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění do 31.12.2013 (dále jen „obecní zřízení“) záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona a platného ke dni zveřejnění záměru.

Podle ust. § 6 odst. 1 občanského zákoníku každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Dle odst. 2 citovaného ustanovení nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Jako prvotní otázku soud v dané věci posuzoval, zda lze vodovodní a kanalizační přípojku projednat jako neoprávněnou stavbu a případně rozhodnout o jejich odstranění. Dle ustálené judikatury (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1308/2003 ze dne 4.11.2003) přitom platí, že uvedené stavby inženýrských sítí je možné jako neoprávněné stavby projednat, jsou-li zřízeny na cizím pozemku.

Soud dále řešil, dle jaké právní úpravy by se případná neoprávněnost stavby měla posuzovat. Dle judikatury Nejvyššího soudu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22

Cdo 2392/99 ze dne 17.4.2001) je třeba odlišit právní úpravu vzniku stavby jako neoprávněné od právní úpravy, podle níž probíhá její vypořádání. Zatímco existenci neoprávněné stavby je třeba posoudit podle právní úpravy, jaká tu byla v době vzniku stavby, způsob vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu. Vzhledem k tomu, že v daném případě stavba inženýrských sítí dle stavebního deníku vznikla v roce 2014, soud celou věc posuzoval ke dni vzniku stavby jako věci v právním slova smyslu, tj. k roku 2014, když v roce 2012 byla sice stavba zahájena, ale došlo pouze ke skrývce ornice, a jak plyne ze stavebního deníku, následně byla stavba přerušena. Soud tedy věc posuzoval dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Dle závěru soudu je aktuální koncepce právní úpravy oprávněnosti či neoprávněnosti stavby v zásadě totožná s právní úpravou dle zákona č. 40/1964 Sb. Neoprávněnou stavbou se rozumí nikoli stavba zřízená v rozporu se stavebními předpisy, tedy tzv. černá stavba, nýbrž stavba zřízená bez legální možnosti stavebně využít cizí pozemek. Soud pouze dodává, že občanský zákoník s účinností od 1.1.2014 umožňuje takové právo zřídit jako právo věcné, a to jako právo stavby dle ust. § 1240 občanského zákoníku. Na cizím pozemku je tedy možné zřídit stavbu buď na základě věcného práva stavby či práva nájemního, a to bez rizika, že se stavba stane součástí pozemku. Stavební zásah do cizího pozemku je dále možný i na základě služebnosti, její sjednání však v daném případě nebylo tvrzeno a tím méně pak prokazováno.

Soud proto danou věc posuzoval dle ust. § 1085 občanského zákoníku, dle kterého platí, že 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. Citované ustanovení dále uvádí, že soud přitom přihlédně, zda ke zřízení stavby došlo v dobré víře.

V dané věci odvozuje žalovaný své právo stavět na pozemku žalobce ze smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 19.1.2010, dle které se strany dohodly, že na základě této smlouvy pro účely realizace stavby komunikace vodovodů splaškové kanalizace, veřejného osvětlení a odvodnění na pozemku parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné je žalovaný oprávněn bezplatně užívat předmětný pozemek parc. č. 1007/11, k.ú. Nučice u Rudné v rozsahu, v jakém by k tomu byl oprávněn vlastník. Žalobce dále souhlasil s napojením na vodovod a splaškovou kanalizaci na obecní řady a s odvodem splaškových vod do čističky odpadních vod obce Nučice. Mezi žalobcem a žalovaným bylo dále smlouveno, že smlouva je oprávněním ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona na zřízení výše uvedené stavby.

Dle ust. § 39 odst. 1 obecního zřízení musel být záměr uzavřít uvedenou smlouvu o výpůjčce zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr mohla obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Sankcí za nesplnění této podmínky je pak dle citovaného ustanovení neplatnost právního úkonu, a to od počátku. Jedná se přitom o neplatnost absolutní, ke které soud musí přihlédnout ex officio. V dané věci bylo prokázáno, že smlouva o výpůjčce na úřední desce obecního úřadu zveřejněna nebyla. Smlouva o výpůjčce uzavřená mezi žalobcem a žalovaným dne 19.1.2010 je tak stížena absolutní neplatností.

Namítá-li žalovaný, že stavbu vybuodoval na základě stavebního povolení, soud musí konstatovat, že stavební povolení není pro posouzení (ne)oprávněnosti stavby rozhodující. Stavba je neoprávněná tehdy, stavěl-li někdo na cizím pozemku, aniž by mu svědčil právní

titul umožňující tuto stavbu na cizím pozemku zřídit. Jedná se přitom o občanskoprávní titul pro zřízení stavby na cizím pozemku. Podle ustálené judikatury je pro klasifikaci stavby jako neoprávněné nerozhodné, zda stavebník měl stavební povolení. Stejně tak není rozhodující samotný souhlas, resp. vědomí vlastníka pozemku, resp. státních orgánů, na které žalovaný odkazuje (blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2612/2003 ze dne 27.4.2004). Pokud tedy žalovaný odkazuje na skutečnost, že dne 26.9.2011 napsala starostka obce Nučice žalovanému, že nemá námitek proti výstavbě lokality „Za Kovárnou“ dle platného územního rozhodnutí a rovněž se nebrání uzavření nové smlouvy o výpůjčce či smlouvy o smlouvě budoucí na uzavření věcného břemene pro položení inženýrských sítí a vybudování komunikace pro dokončený areál, nemá takový souhlas charakter občanskoprávního titulu, který by žalovaného opravňoval bez dalšího stavět na pozemku žalobce, neboť pouhý souhlas vlastníka pozemku nevyklučuje, aby se vlastník v budoucnu domáhal odstranění stavby.

Pokud jde o posouzení oprávněnosti stavby inženýrských sítí, soud konstatuje, že se v daném případě jedná o stavbu neoprávněnou. Žalovaný vybudoval inženýrské sítě na pozemku žalobce bez příslušného občanskoprávního oprávnění, čehož si byl sám vědom, neboť jej o tom žalobce několikrát vyrozuměl a žalovaný sám žádal zjednání nápravy a uzavření nové smlouvy. Předchozí souhlas žalobce ani stavební povolení nemohou na posouzení stavby jako neoprávněné ničeho změnit.

Pokud jde o vypořádání neoprávněné stavby, zákon především umožňuje dohodu mezi účastníky o uspořádání vzájemných vztahů. V daném případě však k dohodě mezi účastníky nedošlo a ve věci tak musel rozhodnout soud.

Z dikce ust. § 1085 občanského zákoníku plyne, že soud nemusí návrhu na odstranění stavby vyhovět, i když jde o stavbu neoprávněnou. Jako jediné hodnotící kritérium pro odstranění stavby zákon uvádí dobrou víru stavebníka, ke které soud přihlédně. Předchozí právní úprava v ust. § 135c odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. jako další kritérium výslovně uváděla účelnost odstranění stavby. Dle názoru soudu však je třeba i za současné právní úpravy zohlednit kritérium účelnosti (stejně i rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích sp.zn. 19 Co 1903/2014 ze dne 25.11.2014), stejně jako další kritéria stanovená dosavadní judikaturou, neboť vždy je třeba detailně hodnotit specifické okolnosti každé jednotlivé věci a pouhé kritérium dobré víry by bylo pro zhodnocení celé věci nedostatečné. Soud proto kromě prioritního hlediska dobré víry stavebníka vzal v úvahu následující skutečnosti a) účelnost odstranění stavby, b) povahu a rozsah hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, c) účel ke kterému byla stavba zřízena a jaký je její charakter, d) zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoli, e) rozsah zastavěného pozemku, příp. pozemku nutného k řádnému užívání neoprávněné stavby, f) za jakých okolností byla stavba zřízena, g) zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku, h) porovnání hospodářské a jiné ztráty, která odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby, přičemž hospodářskou ztrátou vzniklou odstraněním staveb se rozumí nejenom náklady na odstranění staveb, ale i samotná cena staveb, ch) zda vlastník pozemku zakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace.

Hlavním kritériem je tedy dle ust. § 1085 občanského zákoníku dobrá víra stavebníka. Dle ust. § 7 občanského zákoníku se dobrá víra presumuje. Presumpce dobré víry je změnou oproti předchozí právní úpravě dle zákona č. 40/1964 Sb. a vychází ze zahraničních právních řádů, především z francouzského. Bylo tedy na žalobci, aby prokázal, že žalovaný jako stavebník v dobré víře nebyl. Soud přitom uzavírá, že žalobci se podařilo tuto zákonnou vyvratitelnou domněnku vyvrátit. Již z dopisu předsedy představenstva žalovaného, Ing.

Š██████, ze dne 27.9.2011 je prokázáno, že žalovaný věděl o neplatnosti smlouvy o výpůjčce, když uváděl, že zasílá „návrh smlouvy o výpůjčce, které je třeba uzavřít pro realizaci obytných souborů za Kovárnou a Na Stráži ve Vaší obci“. Žalovaný dále uvedl, že obsah smluv je stejný jako u dříve uzavřených smluv o výpůjčce, které žalobce považuje za neplatné. Dále uvádí, že žádá o urychlené uzavření těchto smluv a dovoluje si připomenout, že chybným postupem minulého vedení obce, v důsledku kterého byla zpochybněna platnost dříve uzavřených smluv, společnosti vznikly značné škody.“ V řízení bylo dále prokázáno, že žalobce opakovaně upozorňoval žalovaného na neplatnost uzavřené smlouvy o výpůjčce, a to například sdělením žalobce ze dne 22.4.2010 či 30.7.2010. Žalobce dále námitku neplatnosti uzavřené smlouvy opakovaně vznášel ve správních řízeních. Vzhledem k tomu, že se žalobci podařilo vyvrátit domněnku existence dobré víry na straně žalovaného, nemohl být žalovaný v době započetí stavby v dobré víře, že stavba je stavbou oprávněnou. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2357/2007 ze dne 21.10.2009 již přitom sama skutečnost vědomí stavebníka, že nestaví na vlastním pozemku a k takové činnosti nemá občanskoprávní oprávnění je zásadním důvodem pro vyhovění žalobě vlastníka pozemku na odstranění takto vzniklé stavby.

Pokud jde o hospodářskou ztrátu, která by žalovanému odstraněním stavby inženýrských sítí vznikla, soud vyšel ze smlouvy o dílo uzavřené mezi žalovaným a ESTA spol. s r. o. dne 15.3.2012, který stavbu vybudoval, a to za celkovou částku ve výši 1.698.971,29 Kč. Další náklady by pak žalovanému vznikly při samotném odstranění stavby. Přestože se jedná o relativně vysokou částku, dle nálezu Ústavního soudu ČR sp.zn. I. ÚS 198/95 ze dne 28.3.1996 ekonomická nevhodnost odstranění stavby je z hlediska posouzení veřejného zájmu sama o sobě jako důvod k zamítnutí návrhu na její odstranění nepostačující.

Stavbu inženýrských sítí prováděl žalovaný pro plánovanou stavbu rodinných domů na pozemcích žalovaného parc. č. 1233, 1234 a 1235, vše k.ú. Nučice u Rudné. Na těchto pozemcích však žádné rodinné domy dosud nestojí. Na pozemcích je zatím vybudováno veřejné osvětlení a komunikace. Dále je třeba konstatovat, že žalobce se snažil zakročit proti vybudování inženýrských sítí na svém pozemku, a to jednak ve stavebním řízení a dále přímo při výstavbě, kdy opakovaně přivolal policii ČR ohledně neoprávněných stavebních prací na ulici Pražská. Žalobce dále i během výstavby upozorňoval žalovaného, že stavbu provádí bez příslušného občanskoprávního oprávnění, když smlouva o výpůjčce je neplatná.

Vzhledem k výše uvedenému tak soud uložil žalovanému odstranit stavbu inženýrských sítí z pozemku žalobce veden přitom ust. § 1085 občanského zákoníku, dle kterého se primárně posuzuje dobrá víra stavebníka. V řízení bylo prokázáno, že žalovaný při výstavbě nebyl v dobré víře, žalobce se výstavbě bránil, a to jak před jejím započutím, tak v jejím průběhu. Inženýrské sítě měly sloužit rodinným domům na pozemcích žalovaného. Tyto rodinné domy však dosud nejsou vystavěny, proto bydlení žádné osoby není ohroženo. Žalovaný utrpí hospodářskou ztrátu rovnající se jednak částce ve výši 1.698.971,29 Kč, což je cena výstavby odstraňovaných inženýrských sítí a dále pak částce vynaložené za samotné odstranění stavby. Ač tedy není ekonomicky zcela vhodné stavbu inženýrských sítí odstraňovat, ochrana vlastnického práva žalobce musí být v daném případně upřednostněna, neboť žalovaný po celou dobu věděl, že ke stavbě nemá občanskoprávní oprávnění a přesto ve stavbě pokračoval a dokončil ji. Zároveň není ohrožena potřeba bydlení žádné osoby. Žalovanému jako neoprávněnému stavebníkovi tak nelze za daných okolností poskytnout ochranu, a proto soud rozhodl o odstranění stavby.

V souvislosti s odstraněním stavby soud dále řešil otázku, zda při existenci neoprávněné stavby musí dojít vždy pouze nutně k odstranění stavby, či zda lze použít řešení

mírnějšího. Dle ust. § 135c odst. 1, 2 zákona č. 40/1964 Sb. mohl totiž soud buď přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí, případně soud mohl uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. V dané věci je tedy otázkou, zda je soud vázán návrhem žalobce, či zda může přikázat buď stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku, či pozemek do vlastnictví vlastníka stavby.

Dle ust. § 1086 občanského zákoníku je sice možné přikázat vlastnictví pozemku za náhradu vlastníkovu stavby, ovšem lze tak učinit pouze na návrh. Navíc je vyžadována dobrá víra stavebníka, což v daném případě naplněno nebylo. Podle ust. § 1084 občanského zákoníku stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku. Znění tohoto ustanovení však přímo předpokládá, že bylo stavěno bez vědomí vlastníka pozemku (viz Gl. U. 6296, cit. podle Rouček, Sedláček: Komentář, II. díl, s. 453). V daném případě však žalobce o probíhající stavbě věděl, a proto stavba kanalizační a vodovodní přípojky žalobci nepřípadla.

Dle závěru soudu je v režimu občanského zákoníku soud vázán návrhem žalobce. Nelze přitom využít judikaturu k zákonu č. 40/1964 Sb. pokud jde o možnosti, kterak naložit s neoprávněnou stavbou, když soud nemůže ingerovat do občanskoprávního vztahu, pokud mu to zákon neumožňuje. Soud tedy nemohl např. zřídit služebnost vedení inženýrských sítí bez návrhu účastníka, když dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1438/2004 ze dne 16.5.2005 soud nemůže svým rozhodnutím zřídit věcné břemeno na základě analogické aplikace zákona. Zřízení věcného břemene je přitom konstitutivním rozhodnutím soudu, které nelze vydat na základě analogické aplikace občanského zákoníku. Soud tedy věcné břemeno zřídit nemohl, když mu takový postup neumožňuje ani ust. § 1085, ani § 1086, ani ustanovení týkající se služebností, které mohou být zřízeny taktéž pouze na návrh.

Pokud žalovaný namítá, že jednání žalobce je v rozporu s dobrými mravy dle ust. § 6 občanského zákoníku, kdy žalovaný zejména upozorňoval na odst. 2, dle kterého nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu, soud uvádí, že v řízení bylo prokázáno, že žalovaný věděl o tom, že inženýrské sítě staví na cizím pozemku, a že k takovému jednání nemá platný občanskoprávní titul. 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.

Z výše uvedených důvodů tedy bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

Výrokem II. rozhodl soud o zamítnutí vzájemného návrhu na určení, že žalovaný má právo přes pozemek parc. č. 1007/11 v obci a Katastrálním území Nučice u Rudné vést vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, které na pozemku vybudoval na základě stavebního povolení vydaného Městským úřadem v Černošicích č. j. ŽP/MEUC-015122/2010/V/Audi-R dne 12.7.2010 a má právo tyto inženýrské sítě provozovat a udržovat, neboť výrokem I. rozhodl o odstranění uvedené stavby inženýrských sítí. Za této situace tak soud nemohl vzájemnému návrhu vyhovět. Stejně tak nemohl vyhovět vzájemnému návrhu žalovaného na zdržení se všeho, co by vedlo k ohrožení inženýrských sítí, a proto soud rozhodl, jak je uvedeno ve výroku III. tohoto rozsudku.

O nákladech řízení rozhodl soud podle § 151 odst. 1 o.s.ř. za použití § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že ve věci zcela úspěšnému žalobci přiznal právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši 21.090,- Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5.000,- Kč a z nákladů zastoupení advokátem, kdy žalobci náleží odměna stanovená podle § 6, § 7 a § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. z tarifní hodnoty 10.000,- Kč ve výši 1.500,- Kč za každý z 5 úkonů právní služby vykonané advokátem (za převzetí a přípravu zastoupení, návrh ve věci samé, účast na jednání dne 31.5.2016, podání žalobce ze dne 7.7.2016 a účast na jednání dne 9.8.2016) a paušální náhrada výdajů stanovená § 13 odst. 1, 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. v částce 300,- Kč za těchto 5 úkonů právní služby. Dále pak cestovné ve výši 3.100,- Kč (2x cesta z Pardubic do Prahy a zpět, při celkové vzdálenosti 512 km, kombinované spotřebě paliva ve výši 7,6l/100 km a ceně benzínu Natural 95 29,70 Kč/l a sazbě základní náhrady za 1 km jízdy ve výši 3,80 Kč), náhrada za promeškaný čas ve výši 1.200,- Kč (2x cesta z Pardubic do Prahy a zpět za 5:36 hod.). Dále pak daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % stanovená ze shora uvedených částek, vyjma soudního poplatku. Lhůta k zaplacení nákladů řízení byla určena 3 denní (§ 160 odst. 1 věta první o.s.ř.) s povinností plnit k rukám advokáta (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu Praha - západ, a to ve dvou stejnopisech. Do běhu lhůty se nezapočítává den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty. Lhůta je zachována, je-li posledního dne lhůty učiněn úkon u soudu nebo podání odevzdáno orgánu, který má povinnost je doručit (§ 57 odst. 1 a 3 o.s.ř.). Nesplní-li povinný co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon tohoto rozhodnutí.

V Praze dne 11. srpna 2016

JUDr. Ing. Radka Zahradníková
samosoudkyně