

ZAMĚŘENÍ POZEMKU a přestavek

● **Před pár dny se na mě a mou ženu obrátila naše sousedka s tím, že chce svůj pozemek, který sousedí s naším domem, prodat, a proto si jej nechala u geodeta zaměřit. Jenže při tomto zaměření se zjistilo, že část naší zděné garáže, kterou jsme postavili před třemi roky, zasahuje na pozemek naší sousedky, a ta nyní požaduje, abychom jí za onu přesahující část zaplatili nemalou finanční částku (údajně za omezení jejího vlastnického práva). My jsme ale garáž stavěli v souladu se stavebním povolením a byli jsme přesvědčeni, že ji stavíme na našem pozemku. Při stavbě jsme totiž vycházeli i z polohy plotu, kterým si sousedka svůj pozemek před šesti lety oplotila. Nyní se tak obáváme, že pokud sousedce nezaplatíme částku, kterou požaduje, začaluje nás a soud nám nařídí, abychom naši garáž zbourali. Může tato situace nastat?**

Neuvádíte, v jakém rozsahu vaše garáž zasahuje na pozemek vaší sousedky, což je však třeba znát pro správné zodpovězení vašich otázek. Pokud by totiž zasahovala pouze na jeho malou část, mohlo by se jednat o tzv. přestavek. Podstata institutu přestavku spočívá v tom, že ta část pozemku, na kterou zasahuje cizí stavba, se stane vlastnictvím zřizovatele (tedy stavitele) stavby. Avšak aby bylo možné v konkrétním případě hovořit o institutu přestavku, je třeba splnit všechny níže uvedené zákonné podmínky.

V prvé řadě musí být stavba, která zasahuje na cizí pozemek, stavbou trvalou a nikoliv stavbou dočasnou. Vzhledem k tomu, že se o dočasné povaze vaší garáže nezmínujete, předpokládáme, že tato podmínka je ve vašem případě splněna.

Dále je třeba, aby byla zastavěna pouze malá část cizího pozemku. Zákon však blíže nespecifikuje, co se touto „malou částí“ rozumí. Ačkoliv jasnou odpověď na tuto otázku nám dá až budoucí rozhodovací praxe soudů, tak již nyní se někteří odborníci domnívají, že „malou částí“ se má rozumět maximálně pět až sedm procent podlahové plochy cizího pozemku, přičemž vždy bude při výkladu tohoto pojmu třeba

přihlídnout k okolnostem konkrétního případu.

Dále musí platit, že přesahující část stavby představuje současně pouze malou část z celé této stavby. Zákon nicméně ani u této podmínky blíže neurčuje, jak malá či velká by tato „malá část“ měla být. Definitivní výklad tohoto pojmu nám opět přinese až budoucí judikatura, nicméně i zde již nyní někteří odborníci vyslovují názor, že o „malou část“ půjde pouze tehdy, pokud přesahující část stavby bude činit maximálně pět až sedm procent z celé takové stavby. I tento pojem nicméně bude třeba vykládat s ohledem k okolnostem konkrétního případu.

Poslední podmínkou, kterou je třeba splnit pro uplatnění institutu přestavku, je naplnění dobré víry zřizovatele stavby. To znamená, že zřizovatel stavby musí být v dobré víře, že stavbu buduje výlučně na svém vlastním pozemku. Ve svém dotazu uvádíte, že jste byli přesvědčeni o tom, že garáž stavíte na svém vlastním pozemku, a to i s ohledem na oplocení pozemku vaší sousedky. Lze se tedy domnívat, že jste skutečně v dobré víře byli. Nicméně v případě soudního sporu skutečnost, že jste byli v dobré víře, nebudete muset (alespoň zprvu) prokazovat, neboť zatímco splnění ostatních výše uvedených podmínek pro uplatnění přestavku musí prokazovat zřizovatel stavby, tak ve vztahu k dobré víře aktuální občanský zákoník výslovně stanoví, že dobrá víra se předpokládá. To ve svém důsledku vede k obrácení důkazního břemene a tedy k tomu, že dobrou víru nemusí prokazovat ten, kdo tvrdí, že je „dobrověrný“, ale naopak ten, kdo dobrou víru vyvrací. To, že jste s vaší ženou v dobré víře nebyli, by tedy u soudu musela primárně prokazovat vaše sousedka.

Jestliže tedy ve vašem případě byly splněny všechny výše uvedené zákonné podmínky, stali jste se s vaší ženou vlastníky té části pozemku vaší sousedky, na kterou vaše garáž zasahuje. Občanský zákoník (ani jiný zákon) nicméně nestanoví, k jakému okamžiku se tak stane – osobně se domnívám, že takovým okamžikem bude nejpozději okamžik dokončení stavby. Současně je pak třeba pamatovat na to, že i přesto, že jste se těmito vlastníky stali, jste povinni zaplatit vaší sousedce náhradu

za nabytou část pozemku, přičemž náhrada by dle občanského zákoníku měla odpovídat obvyklé ceně takto nabyté části pozemku.

Pokud nicméně ve vašem případě jakákoliv z výše uvedených zákonných podmínek přestavku splněna nebyla, tak pozemek vaší sousedky jste nenabýli a vaše garáž nyní na tomto pozemku představuje neoprávněnou stavbu. Pro její umístění na tomto pozemku totiž nemáte žádný právní titul. Proto pokud by se v takovém případě vaše sousedka domáhala svých práv u soudu, tak v krajním případě by vám soud skutečně mohl uložit, abyste garáž z pozemku vaší sousedky odstranili, jestliže tak vaše sousedka navrhne. Soud však takovému návrhu vaší sousedky vyhovět nemusí, pokud například dojde k závěru, že by odstranění garáže z jejího pozemku nebylo vzhledem k okolnostem účelné a vy jste ji stavěli v dobré víře, že ji stavíte na svém pozemku.

Zůstává však otázkou, jak by soud dále postupoval, jestliže by návrhu na odstranění vaší garáže z pozemku vaší sousedky nevyhověl. Domnívám se, že soudy v těchto případech patrně navážou na svou předchozí rozhodovací praxi z doby účinnosti předchozího občanského zákoníku. Tehdy soudy zpravidla v takových případech rozhodly o zřízení věcného břemene ve prospěch zřizovatele stavby a současně k tíži cizího pozemku, na který stavba zasahuje, a za zřízení takového věcného břemene povinnému (tedy vlastníkovi pozemku) přiznaly úplatu. Podle mého názoru nelze nicméně rovněž vyloučit ani postup, že soud v případě, že tak navrhne vlastník pozemku, s odkazem na ustanovení § 1086 občanského zákoníku přikáže zastavěnou část pozemku do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku příslušnou náhradu.

Na závěr si dovoluji shrnout, že s největší pravděpodobností ve všech výše popsaných situacích, pokud soud nerozhodne o odstranění garáže, budete povinni vaší sousedce vyplatit určitou finanční částku jakožto kompenzaci za ztrátu (části) pozemku či za jeho zatížení. Proto bych vám doporučila nechat si znalcem odhadnout obvyklou cenu zastavěné části pozemku vaší sousedky a s tímto cenovým odhadem oslovit vaší sousedku ve snaze vyjednat na základě výše uvedených závěrů takové řešení, které bude pro všechny strany přijatelné, a předejít tak soudnímu sporu. ■

Mgr. Nikola Neumanová
bpv Braun Partners s.r.o.