

Stavba garáže NA CIZÍM POZEMKU

● **Dobrý den, zdědil jsem před nedávnem po prarodičích pozemek, na kterém bych si nyní chtěl postavit rodinný domek. Bohužel jsem při jeho prohlídce zjistil, že si na něm soused postavil garáž. Prý když ji před třemi léty stavěl, netušil, že ji staví na cizím pozemku. Já jsem však přesvědčen, že to vědět musel, protože mezi našimi pozemky se táhne mez. Rád bych teď garáž zboural, což však soused zakázal, a navíc požaduje, abych si od něj buď garáž odkoupil, nebo abych mu uhradil náklady, které na výstavbu garáže vynaložil. Mohu nechat garáž strhnout i bez svolení souseda? A musím sousedovi za garáž něco zaplatit?**

Jestliže soused k umístění garáže na vašem pozemku neměl žádný soukromoprávní titul, představuje tato garáž tzv. neoprávněnou stavbu. Jak lze s takovou stavbou naložit, bude záviset na tom, kdy byla zbudována. Uvádíte, že dle sousedova tvrzení byla garáž vybudována před třemi léty, což znamená, že se na ni má aplikovat úprava zakotvená v aktuálně účinném občanském zákoníku (tj. zákoně č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014). Pakliže by však garáž ve skutečnosti byla postavena před 1. lednem 2014, řídil by se její režim předchozím občanským zákoníkem (tj. zákonem č. 40/1964 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. dubna 1964). Doporučuji proto skutečné stáří garáže prověřit, ať není pochyb, podle jaké zákonné úpravy postupovat.

Pokud jde o stavby na cizím pozemku zřízené v době od 1. ledna 2014, aktuální občanský zákoník ve svém ustanovení § 1084 odst. 1 výslovně stanoví, že takové stavby připadají vlastníkovu pozemku. Pokud tedy soused garáž na vašem pozemku skutečně vybudoval před třemi lety, vlastníkem garáže jste se stal vy a za takové situace jste oprávněn s garáží naložit dle vlastní libosti (samozřejmě v mezích právního řádu). Z pohledu otázky vlastnictví garáže je pak zcela bez významu, zdali váš soused garáž postavil na cizím pozemku vědomě, či nikoliv.

Ve dotazu uvádíte, že garáž chcete nechat zbourat. Tak můžete učinit buď svépomocí na vlastní náklady, nebo můžete soudu navrhnout, aby sousedovi přikázal garáž odstranit a váš pozemek uvést do

původního stavu, a to na jeho náklady. Soud nicméně při rozhodování o takovém návrhu bude povinen přihlídnout k tomu, zdali soused garáž na pozemku postavil v dobré víře, že jde o jeho pozemek. Z rozhodovací praxe soudů pak vyplývají další hlediska, která by měla být soudem při tomto rozhodování zohledněna, např. k jakému účelu byla stavba zřízena, zda zřizovatel stavby ve stavbě bydlí, za jakých okolností byla stavba vybudována či z jakých důvodů vlastník pozemku proti stavbě nezakročil. I kdyby však soud vašemu návrhu nevyhověl, nic vám nebude bránit v odstranění garáže vlastními silami.

Pokud jde o otázku náhrady nákladů vzniklých sousedovi v souvislosti s výstavbou garáže, výše takové náhrady bude odvislá od toho, zda soused věděl, že staví na cizím pozemku (tedy nebyl v dobré víře), či zdali to nevěděl (tedy byl v dobré víře). Pokud soused garáž na pozemku postavil v dobré víře, budete povinen nahradit mu náklady účelně vynaložené na vybudování této garáže. Pokud však soused v dobré víře nebyl, zákon stanoví, že v takovém případě má práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel. Nebudete tedy povinen hradit mu účelně vynaložené náklady, ale pouze to, o co se reálně zvýšila hodnota pozemku zásluhou předmětné garáže. K odhadu tohoto zvýšení hodnoty pozemku doporučuji obrátit se na znalce z oboru stavebnictví.

V souvislosti s výše uvedeným si ještě dovoluji poznamenat, že dobrá víra se podle současného občanského zákoníku předpokládá. To znamená, že v případě soudního sporu skutečnost, že soused v dobré víře nebyl, budete muset prokázat vy. Pokuste se proto již nyní shromáždit potřebné důkazy, kterými by bylo možné toto tvrzení v případném soudním řízení dokázat.

Pro úplnost je třeba vás také upozornit na existenci ustanovení § 1085 odst. 1 aktuálního občanského zákoníku, na základě kterého osoba, která na cizím pozemku zřídí stavbu v dobré víře, že ji staví na vlastním pozemku, se může po vlastníkovu pozemku domáhat, aby na ni pozemek za obvyklou cenu převedl, pokud vlastník pozemku o takové stavbě věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Nelze proto vyloučit, že soused vedle tvrzení o své dobré víře bude navíc tvrdit, že vaši prarodiče o výstavbě ga-

ráže věděli a přesto ji nezakázali, a z tohoto důvodu bude požadovat, abyste mu pozemek pod garáží prodal. V případném soudním řízení sice tvrzení o tom, že prarodiče o výstavbě garáže skutečně věděli, bude muset prokázat soused, nicméně z procesní opatrnosti bych vám i v tomto případě doporučila, abyste si již nyní obstaral důkazy, které by takové případné tvrzení souseda vyvrátily.

Jak jsem již v úvodu zmínila, nelze vyloučit, že se v průběhu času (například v rámci dokazování v soudním řízení) zjistí, že soused garáž ve skutečnosti zbudoval před 1. lednem 2014, a nikoliv před třemi lety, jak uvedl. V takovém případě se při řešení vaší situace bude postupovat podle předchozího občanského zákoníku. Ten výslovně nestanovil, že by se vlastníkem stavby postavené na cizím pozemku měl stát vlastník pozemku, což by ve vašem případě znamenalo, že vlastníkem garáže by byl soused, a nikoliv vy. Vy jakožto vlastník pozemku byste pak měl právo obrátit se na soud s návrhem, aby sousedovi přikázal garáž na své náklady z pozemku odstranit. Soud by však vašemu návrhu nemusel vyhovět, a to tehdy, pokud by došel k závěru, že odstranění garáže nebude účelné. Pakliže by soud došel k tomuto závěru, mohl by rozhodnout tak, že garáž s vaším souhlasem přikáže do vašeho vlastnictví, a to za náhradu, nebo by mohl zvolit i jiné řešení (například zřízení věcného břemene k vašemu pozemku, které by bylo nezbytné k výkonu vlastnického práva ke garáži, a to rovněž za náhradu). Domnívám se nicméně, že v případě, kdy se vám podaří prokázat, že soused při výstavbě garáže nebyl v dobré víře, by soud vašemu návrhu za situace, kdy garáž brání v zamýšlené výstavbě rodinného domu, spíše vyhověl.

Na závěr mi tedy dovoluji shrnout má doporučení ohledně dalšího postupu. V první řadě shromážděte věrohodné důkazy prokazující, že si soused byl vědom toho, že garáž staví na cizím pozemku, a současně prověřte skutečné datum zhotovení garáže. Pokud zjistíte, že se sousedovo tvrzení o stáří garáže zakládá na pravdě, nechte si znalcem odhadnout, o kolik se zvýšila hodnota pozemku v důsledku garáže. Na základě takto získaných informací a podkladů se pak pokuste dohodnout se sousedem na smírném vyřešení věci. V případě, že takové jednání bude bezvýsledné, nezbuďte, než garáž vlastními silami zbourat, či podat k soudu proti sousedovi návrh na přikázání odstranění garáže z Vašeho pozemku. ■

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