

a nezabýval se vztahem mezi vlastníkem pozemku a odlišným vlastníkem oprávněné stavby. Vlastníci oprávněných staveb byli za účinnosti dřívější právní úpravy v horším postavení, než vlastníci staveb neoprávněných. Dovolatel má za to, že vypořádání odlišného vlastnictví oprávněné stavby a pozemku lze řešit za splnění dalších podmínek podle § 1086 o. z. V uvedeném ustanovení byl odkaz na neoprávněnou stavbu odstraněn a závěr, že toto ustanovení dopadá pouze na neoprávněnou stavbu, nemá žádnou oporu v textu zákona a nelze k němu dospět žádnou z výkladových metod. Pro posouzení otázky, zda lze na danou věc aplikovat § 1086 o. z., řešící speciální případ neoprávněné stavby, je důležitá i odpověď na otázku, jaký je právní režim staveb zřízených na základě práva, které později zaniklo, na cizím pozemku před 1. 1. 2014, včetně posouzení možnosti aplikovat na režim těchto staveb ustanovení o neoprávněné stavbě analogicky (§ 10 odst. 1 o. z.). Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. neřeší výslovně další osudy neoprávněných staveb, vzniklých za platnosti občanského zákoníku z roku 1964, resp. i dříve. V ustanoveních přechodných a závěrečných sice pamatuje na vlastnický režim staveb na cizích pozemcích, které tu budou v době, kdy nabyt nový zákoník účinnosti, vztah mezi vlastníkem stavby a pozemku řeší jen zřízením předkupního práva (§ 3056 o. z.). Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. 1. 2014 není nová úprava použitelná. Na stavby zřízené před 1. 1. 2014 (s výjimkou přestavku – § 1087 o. z.) proto nejsou použitelná ustanovení nového občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby (tj. stavby na cizím pozemku, k jejímuž zřízení nepříslušel stavebníkovi soukromoprávní titul. Soudní praxe při posuzování (v době jejich vzniku oprávněných) staveb na cizím pozemku, zřízených do 1. 1. 2014 na základě časově neomezeného práva mít na pozemku stavbu, které později (po zřízení stavby) zaniklo, a na které se proto nevztahuje úprava vypořádání neoprávněné stavby (§ 135c obč. zák.), vychází z toho, že jde o konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv – ke stavbě a k pozemku. Zákon neumožňuje dát právu vlastníka pozemku přednost před právem vlastníka stavby; to ovšem platí i obráceně – vlastník stavby nemá přednost před vlastníkem pozemku. V projednávané věci není důvod pro to, aby žalobci – vlastníci staveb byla poskytována ochrana nad rámec vyplývající z judikatury, která nepřipouští žalobu na odstranění původně oprávněné stavby, příp. její přikázání vlastníci pozemku.

**Související judikatura:** rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 22 Cdo 162/2007.

**Relevantní ustanovení:** § 1084 až 1086 občanského zákoníku, § 3055 občanského zákoníku, § 135c „starého“ občanského zákoníku.

## Ústavní soud

### Nález Ústavního soudu České republiky sp. zn. I. ÚS 1440/14

**Datum rozhodnutí:** 11. července 2017

**Závěr:** *Žaloba na určení neplatnosti uzavřené smlouvy je přípustná vždy, když může rozhodnutí o takové žalobě objektivně eliminovat stav právní nejistoty, a to bez ohledu na to, že by jinak bylo možno vést spor o plnění z takové smlouvy. Zamítnutí žaloby odkazem na nedostatek naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti smlouvy je porušením práva na soudní ochranu.*

**Obsah:** Stěžovatelé podali tzv. negativní určovací žaloby, jimiž se domáhali určení neplatnosti smluv uzavřených s obchodní společností PROLUX Consulting Int. s. r. o., o podpoře prodeje nemovitostí. Žaloby byly odůvodněny tím, že předmětné smlouvy obsahují nepřipustná ujednání podle § 55 odst. 1 a § 56 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a že byly uzavřeny v omylu. Naléhavý právní zájem spatřovali stěžovatelé v tom, že vedlejší účastnice bude požadovat plnění ze smluvního závazku před soudem nebo se domáhat tohoto plnění u rozhodčího soudu podle rozhodčí doložky dohodnuté ve smlouvách. Obecné soudy dospěly k závěru, že žalobci nemají na tomto určení naléhavý právní zájem a žaloby proto zamítly, resp. odmítly jejich dovolání pro nepřipustnost. Z toho důvodu již soudy nepřistoupily ke zkoumání žalob po stránce věcné, tj. nezabývaly se již posuzováním platnosti či neplatnosti smluv. Stěžovatelé v ústavních stížnostech namítali nesprávné právní posouzení otázky naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti smluv. Ústavní soud dospěl k závěru o důvodnosti ústavních stížností. Obě smlouvy sjednané s obchodní společností PROLUX jsou ze své povahy formulářovými smlouvami o zprostředkování, resp. podle rozličných variant splnění smlouvy o součinnosti při zamýšleném prodeji nemovitostí ve vlastnictví stěžovatelů. Stěžovatelé neúspěšně napadli před

obecnými soudy platnost celé řady smluvních ustanovení. Soudy dovodily nedostatek naléhavého právního zájmu stěžovatelů poukazem na tezi, podle níž pravomocný rozsudek o žalobě na určení, zda tu právo nebo právní vztah je nebo není, nevytváří – zásadně – překážku věci rozsouzené pro žalobu na plnění a v daném případě by tedy určení neplatnosti smluv nebylo překážkou pro vedení řízení a rozhodnutí o žalobě na plnění. Žaloba o určení neplatnosti smlouvy (tedy určovací žaloba i v této negativní podobě) v tomto případě plní preventivní funkci. Rozhodnutí o ní je objektivně způsobilé eliminovat nejisté postavení žalobce a vyřešit sporné vztahy mezi stranami tak, aby se předešlo případným budoucím sporům. Zamítnutím určovací žaloby pro nedostatek naléhavého právního zájmu, resp. odmítnutím dovolání pro nepřipustnost byla stěžovatelům odňata možnost chránit svá práva a s ohledem na skutečnost, že jde o jediný možný prostředek ochrany práv stěžovatelů, jim tak bylo odepřeno právo na přístup k soudu, resp. právo na soudní ochranu. Obecné soudy vyložily v posuzované věci zákonný postulát naléhavého právního zájmu na určovací žalobě flagrantně nesprávným způsobem. Jejich interpretace a aplikace podústavního práva založila v kontextu zjištěných skutečností porušení

práva stěžovatelů na přístup k soudu. Takový postup soudů odporuje principu právní jistoty a zákazu libovůle. Stalo se tak navíc v situaci, v níž bylo zapotřebí ad hoc reflektovat slabší pozici stěžovatelů v dané fázi smluvního vztahu. Ne vždy postačí k ochraně práv žaloba na plnění; někdy je nevyhnutelné postavit právo či právní vztah najisto, a to i cestou negativní určovací žaloby. Při naplnění podmínek vyložených výše se může účastník smlouvy (zde smlouvy příkazního typu se spotřebitelským akcentem) takto procesně bránit ještě předtím, než začne být sporné právo na plnění z kontraktu uplatňováno protistranou před soudem – i když okolnosti případu mohou vždy zajisté vést i k relevantním úvahám, nakořím postupoval takový účastník při sjednávání kontraktu s běžnou péčí a opatrností, jež se od něj v soukromoprávním vztahu principiálně očekává.

**Související judikatura:** rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ve věci *Ashingdane proti Spojenému království* ze dne 28. 5. 1985, č. stížnosti 8225/78.

**Relevantní ustanovení:** § 80 občanského soudního řádu, čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Zpracoval Jan Tryzna

## Sledujte legislativu na [www.noveaspi.cz](http://www.noveaspi.cz)



### Registrujte se a získáte zdarma:

- zákony ve všech časových zněních a v potřebných souvislostech
- rozhodnutí soudů včetně právních vět
- automatická upozornění na změny předpisů



### Nové ASPI na [www.noveaspi.cz](http://www.noveaspi.cz) nabízí řadu výhod

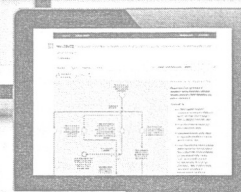
✓ **Jistota aktuálních dat**  
S Novým ASPI máte jistotu, že informace jsou vždy aktuální

✓ **Rychlé vyhledávání relevantních dokumentů**  
Výsledky se řadí podle jejich významu pro právní praxi

✓ **Upozornění na změny legislativy**  
Sami si můžete nastavit upozornění (notifikace) na změny zákonů, které potřebujete sledovat



✓ **Snadná práce s dokumenty**  
Export, tisk a zaslání emailem, ukládání potřebných dokumentů do oblíbených



✓ **Možnost psát si vlastní poznámky**

Registrujte se zdarma a využívejte výhod Nového ASPI na [www.noveaspi.cz](http://www.noveaspi.cz)