

## Vyklizení pozemku a odstranění nemovité stavby

**Žaloba na vyklizení pozemku je prostředkem, který poskytuje vlastníku pozemku ochranu proti tomu, kdo má neoprávněně na tomto pozemku umístěny věci movité, příp. tento pozemek užívá; nedotýká se věci nemovité, nacházející se na pozemku a náležející tomu, kdo má pozemek vyklidit. Vlastník pozemku se může domáhat jeho vyklizení bez ohledu na to, zda se na uvedeném pozemku nachází rovněž nemovitá stavba náležející osobě, proti které žaloba na vyklizení směřuje. Pokud se vlastník pozemku chce domoci vyklizení pozemku, na kterém je též umístěna cizí stavba, nemusí žalovat na odstranění stavby.**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. října 2003, sp. zn.  
22 Cdo 396/2003

### Z odůvodnění.

Žalobce se domáhal vyklizení a předání části svého pozemku specifikovaného níže, který žalovaný užívá bez právního důvodu. Smlouvu o přenechání pozemku do dočasného užívání, uzavřenou mezi žalovaným a právním předchůdcem žalobce, národním podnikem Státní statek L., považoval žalobce za neplatnou pro neurčitost. Žalovaný na žalobcovy výzvy k vyklizení pozemku nereagoval.

Okresní soud v Litoměřicích (dále jen "soud prvního stupně") rozsudkem ze dne 20. března 2001, č. j. 15 C 18/2000-29, uložil žalovanému povinnost "vyklidit část pozemku p. č. 5102/1 v k. ú. Litoměřice, označenou geometrickým plánem č. 202-275/4-86 ze dne 29. 9. 1986 jako p. č. 5102/6 a vyklizený předat žalobci do 7 dnů od právní moci rozhodnutí", a dále rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že smlouva o dočasném užívání předmětného pozemku, uzavřená mezi shora jmenovaným národním podnikem a žalovaným 31. 5. 1984, je neplatná pro neurčitost. Navíc byla vypovězena, a to již v roce 1992. Pokud žalovaný na pozemku vybudoval zahradní chatu, je povinen provést její likvidaci.

Krajský soud v Ústí nad Labem jako soud odvolací rozsudkem ze dne 30. července 2002, č. j. 11 Co 450/2001-42, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení. Odvolací soud se s právními závěry soudu prvního stupně neztotožnil. Konstatoval, že předmětná dohoda o dočasném užívání sporného pozemku z 31. 5. 1984 byla platná. Obsahovala náležitosti vyžadované § 397 občanského zákoníku (dále jen "ObčZ") v tehdy platném znění i vyhláškou č. 156/1975 Sb. , o správě národního majetku. Pozemek v ní uvedený byl identifikován dostatečně přesně a nelze ji tedy pokládat za neplatnou z důvodu neurčitosti. Vztah založený zmíněnou smlouvou se při změně vlastníka ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb. , o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, změnil ve vztah nájemní, do něhož vstoupil žalobce. Skutečnost, že nájemní vztah mezi žalobcem a žalovaným v současnosti již neexistuje, nebyla v řízení zpochybňována. Pokud žalovaný zřídil na základě dohody s vlastníkem stavbu na pozemku, který byl oprávněn užívat jen dočasně, pak po zániku práva užívání pozemku neoprávněně zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. Nikoliv však žalobou na vyklizení pozemku, ale žalobou na odstranění stavby. Uzavřel, že jestliže se vlastník pozemku domáhá ochrany svého vlastnického práva podle § 126 odst. 1 ObčZ a žádá, aby byl vyklizen pozemek, na němž se nachází stavba, nemůže tak učinit pouze žalobou na

vyklizení pozemku, ale musí se domáhat odstranění stavby, neboť jinak by nebylo možno rozhodnutí vykonat.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen "OSŘ") a uplatňuje dovolací důvod odpovídající § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ . Souhlasí s právním názorem soudu prvního stupně, že smlouva o dočasném užívání pozemku uzavřená mezi účastníky byla neplatná pro neurčitost. Této neurčitosti si byl žalovaný vědom, neboť se již v roce 1986 pokoušel uvést smlouvu do pořádku vypracováním geometrického plánu, avšak rozparcelování pozemku již nebylo uvedeno do souladu se smlouvou. Žalobce dal žalovanému výpověď z užívání pozemku v roce 1992 a žalovaný tudíž nemá právní titul k jeho užívání. Dovolatel nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, že je nutné žalovat na odstranění stavby. Nejprve musí proběhnout řízení o vyklizení pozemku, neboť žalovaný ho užíval i mimo stavbu a teprve po vyklizení pozemku by bylo možno se dožadovat odstranění stavby. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud zjistil, že dovolání je důvodné.

Podle § 126 odst. 1 ObčZ má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnictví neoprávněně zasahuje, zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Neoprávněný zásah do vlastnického práva k pozemku může spočívat i v tom, že na pozemku jsou umístěny movité věci jiného, aniž se jejich umístění opírá o právní důvod. V takovém případě se může vlastník pozemku domáhat ochrany svého vlastnického práva k pozemku žalobou na vyklizení proti vlastníku movitých věcí. Stejně tak se podle konstantní judikatury může žalobce domáhat vyklizení proti tomu, kdo jeho pozemek bez právního důvodu užívá.

Z toho vyplývá, že žaloba na vyklizení pozemku je prostředkem, který poskytuje vlastníku pozemku ochranu proti tomu, kdo má neoprávněně na tomto pozemku umístěny věci movité, příp. tento pozemek užívá; nedotýká se věci nemovité, nacházející se na pozemku a náležející tomu, kdo má pozemek vyklidit. Vlastník pozemku se může domáhat ochrany podle § 126 odst. 1 ObčZ jeho vyklizení bez ohledu na to, zda se na uvedeném pozemku nachází rovněž nemovitá stavba náležející osobě, proti které žaloba na vyklizení směřuje (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu z 10. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 740/99, publikovaném v časopise Soudní rozhledy č. 4/2001). Žaloba na vyklizení pozemku je jednou z vlastnických žalob, které mají samostatný skutkový základ, podle toho jakým způsobem žalovaný do vlastnického práva zasahuje; jinou takovou žalobou je žaloba na odstranění stavby. Vlastník totiž může mít zájem na tom, aby pozemek sám užíval, aniž by mu vadila stavba na něm zřízená; tu může buď nadále užívat její vlastník (platné právo mu poskytuje dostatečné prostředky k zajištění přístupu ke stavbě, pokud by mu v něm vlastník pozemku bránil) anebo se účastníci mohou poté, co bude v soudním řízení rozhodnuto o povinnosti vlastníka stavby pozemek vyklidit, dohodnout o prodeji stavby vlastníku pozemku, příp. upravit své vztahy jinak. Nelze tedy souhlasit s právním názorem, že pokud se vlastník pozemku chce domoci vyklizení pozemku, na kterém je též umístěna cizí stavba, nezbyvá mu než žalovat na odstranění stavby. Stejně tak nelze přisvědčit dovolateli, který tvrdí, že by se mohl domáhat odstranění stavby chaty až po rozhodnutí o vyklizení pozemku; tyto nároky lze uplatnit současně.

Lze souhlasit s odvolacím soudem v tom, že pokud se žalobce domáhá odstranění nemovitých staveb zřízených na jeho pozemku žalovaným, musí žalovat na odstranění stavby.

V dané věci však z žaloby nevyplývalo, že by se žalobce domáhal i odstranění stavby chaty, a tak úvahám odvolacího soudu nelze přisvědčit.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení ( 243b odst. 2 , 3 OSŘ ).