16. 5. 2003

ID: 21682

Dobrá víra

Sama skutečnost, že konkrétní osoba si oplotí větší díl pozemku než jí náleží, bez dalšího neznamená nedostatek její dobré víry. Je třeba zkoumat i ostatní okolnosti, které mohou vyloučit případný omluvitelný omyl, jako je např. porovnání poměrů výměr obou pozemků s přihlédnutím k okolnímu uspořádání pozemků a terénu.

Sama skutečnost, že konkrétní osoba si oplotí větší díl pozemku než jí náleží, bez dalšího neznamená nedostatek její dobré víry. Je třeba zkoumat i ostatní okolnosti, které mohou vyloučit případný omluvitelný omyl, jako je např. porovnání poměrů výměr obou pozemků s přihlédnutím k okolnímu uspořádání pozemků a terénu.

22 Cdo 1669/2002

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., a soudců JUDr. Jany Hráchové a JUDr. Františka Baláka ve věci žalobce J. K., zastoupeného advokátem, proti žalované K. S., zastoupené obecným zmocněncem, o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Olomouci pod sp. zn. 23 C 239/98, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. listopadu 2001, čj. 13 Co 820/2001-105, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. listopadu 2001, sp. zn. 13 Co 820/2001, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud v Olomouci rozsudkem ze dne 20. března 2000, čj. 23 C 239/98-51 (dále jen „soud prvého stupně“) vyhověl žalobě na určení, „že žalobce je vlastníkem pozemku parcelní číslo 389 orná půda tak jak je tento zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 323 pro katastrální území S. K., obec a okres O. u Katastrální úřadu v O.“. Současně rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvého stupně vyšel ze zjištění, že rodiče žalobce postavili v letech 1968 –1972 na pozemku parc. č. 387 dům čp.173 a dále byli vlastníky parcely č. 388 -zahrada. Od počátku užívali i sporný sousední pozemek parc. č. 389 - orná půda, který byl jimi i oplocen. Až do roku 1997 nebylo nikým zpochybněno jejich užívací právo k tomuto pozemku, když i ve znaleckých posudcích založených ve spisech bývalého Státního notářství v O. sp. zn. 8 D 168/89 a 3 Rt 4072/92 (řízení o projednání dědictví po otci žalobce a řízení o registraci smlouvy darovací mezi matkou žalobce a žalobcem) jsou oceněny porosty a drobné stavby, které se na sporném pozemku parc. č. 389 nacházejí. Soud prvního stupně proto dospěl k závěru, že došlo k vydržení předmětného pozemku již právními předchůdci žalobce, když tito nabyli podle §135a ObčZ ve znění před novelou (míněn zákon č. 509/1991 Sb.) právo, aby s nimi byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku a žalobce si podle § 872 odst. 6

ObčZ může započítat dobu, po kterou rodiče měli pozemek nepřetržitě v držbě i před účinností této novely (tedy před 1. 1. 1992). Námitka žalované, že žalobce, respektive již jeho právní předchůdci, nemohli být v dobré víře, pokud jde o užívání pozemku, podle názoru soudu prvého stupně neobstojí, neboť sporný pozemek užívali včetně staveb, které na něm postupně vybudovali, v dobré víře, že jsou jeho vlastníky. Na straně žalobce pak soud shledal naléhavý právní zájem na žádaném určení, když nyní je jako vlastník pozemku zapsána v katastru nemovitostí žalovaná.

Krajský soud v Ostravě (dále jen „odvolací soud“) k odvolání žalované změnil napadené rozhodnutí rozsudkem ze dne 19. listopadu 2001, čj. 13 Co 820/2001-105, tak, že návrh na žádané určení zamítl, když předtím prováděl sám dokazování ve věci. S ohledem na charakter žaloby (žaloba na určení podle § 80 písm c/ OSŘ) shledal odvolací soud na straně žalobce splněnu podmínku věcné legitimace. Naléhavý právní zájem na určení pak žalobce tvrdit ani prokazovat nemusel, neboť ten vyplýval z odkazu stavebního úřadu při přerušení stavebního řízení k podání žaloby (nemovitost fakticky užívá a drobné stavby na pozemku jsou v jeho vlastnictví). Z hlediska právního posouzení věci pak odvolací soud (vycházeje ze skutkového stavu zjištěného v odvolacím řízení) dospěl k závěru, že se zřetelem k objektivním okolnostem nemohli být rodiče žalobce v dobré víře, že jim právo k tomuto pozemku přísluší, když získali do osobního užívání konkrétní nemovitost o výměře 801 m2 a sporný pozemek nikdy nebyl součástí této parcely. Pokud pak oplotili i pozemek (parcelu č. 389) o výměře 176 m2, učinili tak bez právního důvodu (bez domnělého právního titulu) a nemohli být ani subjektivně v dobré víře, že jsou oprávněni ho užívat. Na tom nemůže změnit nic ani to, že rodiče žalobce a později i on fakticky pozemek užívali od počátku 70-tých let. Svévolný, byť nikým nerušený výkon vlastnického práva k cizímu pozemku nemůže nahradit oprávněnou držbu a nelze proto z něj usuzovat na dobrou víru takového držitele.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodů nesprávného právního posouzení věci podle § 241 odst. 3 písm. d/ občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. Odvolací soud sice došel k závěru, že žalobce ani jeho předchůdci nedrželi předmětný pozemek v dobré víře, ale není uvedeno, na základě čeho k tomuto závěru došel. Pouze vyjmenoval provedené důkazy, avšak neuvedl, které důkazy má za rozhodující. Dovolatel je naopak toho názoru, že důkazy hovoří pro jeho závěr, že se stal vlastníkem sporného pozemku.V roce 1973 byl vyhotoven geometrický plán č. 451-0093-74-7050 za účelem zaměření novostavby čp. 173 a oddělení parcely č. 180. Do tohoto plánu byli u části parcely č.180/2 zapsáni jako uživatelé jeho rodiče, tedy u části, kterou tvoří nyní sporná parcela. Do června 1997 byl u této nemovitosti, (přečíslované v roce 1983 na p.
č. 389) evidován jako uživatel J. K. Z toho tedy vyplývá, že od roku l993 (správně 1983) je u sporné parcely uváděno to, co je v souladu s tehdy platnými předpisy – uživatel pozemku, tedy takový, který pozemek užívá po právu. Toto oprávněné užívání – držení pozemku - je v souladu s tím, že hranice pozemku, který byl oddělen z parcely č. 180, jsou tvořeny zdí a plotem. Tedy nejpozději od tohoto okamžiku je zřejmé, že držitel byl v dobré víře, že sporný pozemek užívá ze stejného titulu jako pozemek původní parc. č. 191. Tímto geometrickým plánem byl založen stejný režim pro všechny dotčené parcely a tudíž jde o držbu oprávněnou. Navrhl, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná se k podanému dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud jako soud dovolací podle bodu 17, hlavy první části dvanácté zákona č. 30/2000 Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že dovolání bylo podáno osobou oprávněnou včas, je splněna podmínka povinného zastoupení, dovolání má všechny potřebné náležitosti a je přípustné (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 a 2,

§ 238 odst. 1 písm. a/ OSŘ), přezkoumal dovolací soud napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Dovolatel nenamítal, že se v řízení vyskytly vady uvedené v § 237 odst. 1 OSŘ, a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé takové vadě došlo. Dovolací soud však zjistil, že řízení trpí jinou (v § 237 odst. 1 OSŘ neuvedenou) vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a tím zakládá dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. b/ OSŘ.

Podle § 130 odst. 1 ObčZ je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.

Podle § 134 odst. 1 a 3 ObčZ oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost. Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.

V posuzovaném případě žalobce opíral svůj nárok na určení vlastnického práva k pozemku par. č. 389 – orná půda o výměře 176 m2 o skutkovou okolnost, že již jeho rodiče (právní předchůdci) vlastnické právo k tomuto pozemku vydrželi, neboť nemovitost nepřetržitě a pokojně užívali od roku 1968, kdy jim bylo zřízeno právo osobního užívání k sousednímu pozemku o výměře 801 m2 (tehdy označenému jako par. č. 440/61). Od počátku byly oba pozemky oploceny, později i zastavěny domem a drobnými stavbami a až do roku 1998 nebylo nikým a ničím jejich právo k pozemku zpochybněno.

Odvolací soud dovodil, že žalobce si nemůže započíst dobu, po kterou měli jeho rodiče věc v držbě, neboť nebyli se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jim toto právo držby přísluší. Tento závěr dává odvolací soud do souvislosti s tím, že rodiče žalobce získali pro výstavbu domku pozemek o výměře 801 m2, ve skutečnosti však oplotili i další pozemek o výměře 176 m2 a že tak učinili bez domnělého právního titulu. Zda a jaký význam však odvolací soud přisuzoval porovnání výměry obou pozemků navzájem však nelze zjistit, neboť odůvodnění rozsudku dál tuto okolnost nerozvádí. Rovněž nelze spolehlivě učinit závěr, které konkrétní objektivní okolnosti pokládal odvolací soud za překážku pro závěr, že rodiče žalobce byli v dobré víře, že jsou oprávněnými držiteli pozemku. Stejně pak nelze zjistit, oč opíral odvolací soud svůj závěr o oplocení a tedy užívání pozemku č. 389 bez domnělého právního titulu, (důvodu držby), tedy proč nemohlo být domnělým právním důvodem držby právě přidělení pozemku parc. č. 440/61 rodičům žalobce.

Zákon nevyžaduje k oprávněné držbě žádný titul, pouze jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. Znamená to, že oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod, ale postačí, aby tu byl důvod domnělý (titulus putativus). O takový závěr se opírá např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 431/96, publikované v časopise Právní rozhledy č. 5/99, rozhodnutí ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98 jde ještě dál („Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelného omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku“).

Z uvedeného je třeba konstatovat, že bez bližšího objasnění okolností, za nichž došlo rodiči žalobce k uchopení pozemku parc. č. 389 v roce 1968 a jeho oplocení spolu s pozemkem parc. č. 440/61, nelze zodpovědět otázku jejich dobré víry. Znamená to, že se soud neobejde bez bližšího objasnění, zda a kým byly vůbec v roce 1968 hranice pozemků v terénu vytyčeny a zda se tohoto vytyčení aktivně účastnil některý z rodičů žalobce, zda se oplocení vybudovalo v těchto hranicích, zda rodiče žalobce byli seznámeni v roce 1973 či později s geometrickým plánem č. 451-0093-74-7050, jehož účelem bylo zaměření jejich novostavby čp. 173 a který rovněž obsahoval zaměření nově oddělené části

pozemku parc.č. 180, nyní označené jako parc. č. 389. Bez významu nebude rovněž ani porovnání poměrů obou výměr pozemků s přihlédnutím k okolnímu uspořádání pozemků a terénu a to pro případný závěr o omluvitelném omylu, kterému se právní předchůdci žalobce nemuseli vyhnout, pokud by bylo zjištěno, že zachovali obvyklou opatrnost, kterou bylo lze po každém jiném požadovat.

Vzhledem k tomu, že je v tomto směru rozhodnutí odvolacího soudu nepřezkoumatelné, trpí toto rozhodnutí vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. b/ OSŘ). Dovolání žalobce je proto důvodné.

Rozhodnutí odvolacího soudu tedy ze shora uvedených důvodů není správné a proto bylo Nejvyšším soudem podle § 243b odst. 1 věty za středníkem OSŘ zrušeno a podle § 243b odst. 2 věta prvá OSŘ věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 31. října 2002

JUDr. Jiří Spáčil, CSc., v. r.
předseda senátu

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti