7. 9. 2004

ID: 27975

Dobrá víra

Vychází-li držitel z toho, že jím vykonávané právo mu náleží, a opírá toto přesvědčení o výpis z katastru nemovitostí (příp. jiné pozemkové evidence), která má povahu veřejné listiny, je objektivně ohledně existence zapsaného práva v dobré víře. Pokud se držitel, který nabýval vlastnictví k panujícímu pozemku, chopil držby práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě výpisu z katastru nemovitostí (příp. jiné veřejné knihy), nemůže jeho dobrou víru, způsobilou být předpokladem vydržení tohoto práva, vyloučit jen okolnost, že nahlédnutím do pozemkové knihy mohl zjistit, že původní právo služebnosti (posléze přeměněné ve věcné břemeno) bylo zapsáno chybně.

Vychází-li držitel z toho, že jím vykonávané právo mu náleží, a opírá toto přesvědčení o výpis z katastru nemovitostí (příp. jiné pozemkové evidence), která má povahu veřejné listiny, je objektivně ohledně existence zapsaného práva v dobré víře. Pokud se držitel, který nabýval vlastnictví k panujícímu pozemku, chopil držby práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě výpisu z katastru nemovitostí (příp. jiné veřejné knihy), nemůže jeho dobrou víru, způsobilou být předpokladem vydržení tohoto práva, vyloučit jen okolnost, že nahlédnutím do pozemkové knihy mohl zjistit, že původní právo služebnosti (posléze přeměněné ve věcné břemeno) bylo zapsáno chybně.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 702/2002, ze dne 16.6.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Ing. arch. P. G., zastoupeného advokátem, proti žalovanému R. K., zastoupenému advokátem, o splnění povinnosti z věcného břemene, vedené u Okresního soudu v Semilech pod sp. zn. 7 C 600/99, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. září 2001, čj. 24 Co 37/2001-83, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. září 2001, čj. 24 Co 37/2001-83, a rozsudek Okresního soudu v Semilech ze dne 11. ledna 2001, sp. zn. 7 C 600/99, pokud jimi byla zamítnuta žaloba o uložení povinnosti žalovanému strpět provedení drobných terénních úprav cesty přes pozemek č. 3784/2, k. ú. B., obec J., žalobcem tak, aby sklon a zpevnění cesty mohly sloužit k příjezdu na nově vybudované parkovací stání na pozemku žalobce č. 3777/2, k. ú. B., a ve výrocích o náhradě nákladů řízení, se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací Okresnímu soudu v Semilech k dalšímu řízení

Z odůvodnění :

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem z 19. 9. 2001, čj. 24 Co 37/2001-83, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Semilech (dále „soud prvního stupně“) z 11. 1. 2001, čj. 7 C 600/99-58, ve výroku I., kterým byla zamítnuta „žaloba o uložení povinnosti žalovanému strpět provedení drobných terénních úprav cesty přes pozemek č. 3784/2, k. ú. B., obec J. žalobcem tak, aby sklon a zpevnění cesty mohly sloužit k příjezdu na nově vybudované parkovací stání na pozemku žalobce č. 3777/2, k. ú. B.“, ve výroku II., kterým byl zamítnut „vzájemný návrh žalovaného, aby soud zrušil věcné břemeno spočívající v právu chůze po ppč. 3784/2 v k. ú. B. ve prospěch ppč. 3777/1 a 3777/2 tamtéž, založeného trhovou smlouvou ze dne 14. 12. 1873“ a ve výroku III. ohledně náhrady nákladů řízení, a dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Žalobce opíral žalobu o tvrzení, že na základě smlouvy z roku 1873 je v katastru nemovitostí zapsáno ve prospěch pozemku v jeho vlastnictví a k tíži pozemku žalovaného věcné břemeno cesty, a že pro výkon věcného břemene je nezbytné provedení úprav, které by měl žalovaný na svém pozemku strpět. Soud prvního stupně vyšel z obsahu trhové smlouvy ze 14. 12. 1873, v níž právní předchůdci účastníků řízení sjednali pro vlastníky pozemků č. 3777/1 a 3777/2 „právo choditi příčinou obstarávání polních prací po pozemku č. 3784/2“; šlo tedy o „právo stezky“, nikoliv o „právo vozové cesty“. Toto právo nezakládá „právo jízdy“. Obsahem předmětného věcného břemene je toliko pěší průchod a nikoliv průjezd motorového vozidla; pokud je cílem požadovaných úprav průjezd motorovým vozidlem, nemá žalobce na tyto úpravy právo.

Odvolací soud se s uvedenými závěry soudu prvního stupně ztotožnil. Konstatoval, že žalobce se v podstatě domáhal možnosti po drobných úpravách přejíždět po předmětném úseku daného pozemku autem na nově vybudované parkovací stání. Ačkoliv se změnily společenské poměry, resp. dopravní prostředky, bylo by možno změnit obsah věcného břemene toliko smlouvou, nejde-li o případ, kdy by se tak mohlo stát úředním rozhodnutím. Právo průjezdu nemohl žalobce (jeho předchůdci) nabýt ani vydržením, neboť nebyl v dobré víře o existenci tohoto práva; do pozemkové knihy, ve které byla založena smlouva, ze které se obsah sjednaného práva vyplýval, mohl totiž kdykoliv nahlédnout, a zjistit skutečný stav. I kdyby bylo možno učinit závěr, že žalobce mohl právo cesty vydržet, odvolací soud uzavřel, že je nemohl vydržet v té podobě, že by mohl přes předmětný pozemek přejíždět autem. Navíc konstatoval, že trhovou smlouvou z roku 1873 bylo zřízeno právo chůze, a to nikoliv pro každého vlastníka pozemku panujícího, ale jen ve prospěch kupujícího, to je J. S., a již zaniklo okamžikem jeho smrti.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“) a ve kterém uplatňuje dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a b) OSŘ. Namítá, že odvolací soud odmítl akceptovat odvolací důvod žalobce spočívající konkrétně v námitce tzv. překvapivého rozsudku ve smyslu § 118a odst. 2 OSŘ s tím, že soud nemá poučovací povinnost, dojde-li k závěru, že žalobě nelze vůbec vyhovět, přičemž podle žalobci dostupných informací nebyla tato otázka dovolacím soudem ještě řešena.

Podle dovolatele odvolací soud zaujal názor, že soud není povinen respektovat § 135 odst. 2 OSŘ ve vztahu k rozhodnutí knihovního soudu o zápisu předmětného věcného břemene. Odkázal při tom na nevyvratitelnou právní domněnku zakotvenou § 16 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem, kterou se presumuje správnost zápisů z období před 1. 1. 1993, není-li prokázán opak. Žalobce má za to, že otázka, zda § 16 odst. 1 cit. zákona představuje překážku pro uplatnění § 135 odst. 2 OSŘ, nebyla dosud dovolacím soudem řešena, resp. ustanovení § 135 odst. 2 OSŘ bylo vykládáno jako povinnost soudu respektovat účinky rozhodnutí příslušného orgánu.

Dovolatel tvrdí, že odvolací soud dospěl k závěru, že každý, kdo nabývá práva k nemovitostem, musí k zachování své dobré víry kromě podmínek platných v době nabytí práva zjistit a splnit též právní podmínky ochrany dobré víry v době vzniku nabývaného práva, jinak mu dobrá víra nesvědčí. Ani tato otázka nebyla dovolacím soudem dosud řešena.

Konečně dovolatel tvrdí, že odvolací soud bez jakéhokoliv bližšího odůvodnění právně posoudil věcné

břemeno, o umožnění jehož výkonu žalobce usiloval, jako služebnost osobní, zanikající smrtí oprávněného, ačkoliv podle § 473, § 477, § 479 obecného zákoníku občanského z roku 1811 (dále jen „OZO“) šlo o služebnost typicky pozemkovou. I služebnost pozemková sice mohla být teoreticky propůjčena jen osobě, avšak platilo, že kdo o služebnosti, jež podle své povahy je primárně pozemkovou, tvrdí opak, nechť to dokáže. Tuto otázku řešil odvolací soud v rozporu s hmotným právem.

Uzavřel, že zmíněné otázky měly pro rozhodnutí určující význam, jde o otázky týkající se věcných břemen a dotýkají se širokého okruhu účastníků občanskoprávních vztahů.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), rozhodnutí v napadeném rozsahu přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Za zásadní považuje dovolací soud právní otázku, zda v případě, že v pozemkové knize byla založena smlouva, ze které bylo objektivně zřejmé, že držiteli právo zapsané v pozemkové knize nenáleží, mohl držitel toto právo vydržet, a to za platnosti OZO, resp. pozdějších občanských zákoníků. Plnění poučovací povinnosti, stanovené v § 118a OSŘ, je pak v dané věci závislé od řešení této otázky.

Poučovací povinnost soudu ve smyslu § 118a OSŘ se uplatní v případech, kdy se v průběhu jednání ukáže, že účastník nevylíčil všechny rozhodné skutečnosti, nebo že je uvedl neúplně (odst. 1), má-li předseda senátu za to, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle účastníkova právního názoru, pročež je nutné v potřebném rozsahu doplnění vylíčení rozhodných skutečností (odst. 2), a zjistí-li předseda senátu v průběhu jednání, že účastník dosud nenavrhl důkazy potřebné k prokázání všech svých sporných tvrzení (odst. 3). Poučovací povinnost dle § 118a OSŘ je povinností svou povahou objektivní a nebylo-li účastníku potřebné poučení poskytnuto, ačkoliv se tak mělo stát, došlo k porušení tohoto zákonného ustanovení a řízení před soudem prvního stupně je z tohoto důvodu vždy postiženo vadou.

V dané věci žalobce uplatňoval v řízení práva a povinnosti účastníků, vyplývající z věcného břemene cesty, které mělo vzniknout na základě služebnosti cesty, která měla být zřízena smlouvou z roku 1873. Žalovaný vznik služebnosti nepopíral, tvrdil však, že zanikla, neboť nebyla vykonávána, a že nezahrnuje právo přes jeho pozemek jezdit motorovými vozidly; právě existence tohoto práva byla pro posouzení věci podstatná. Pokud soud prvního stupně dospěl k závěru, že smlouva o zřízení služebnosti právo průjezdu nezahrnovala, a současně mu bylo zřejmé, že právo cesty bylo dlouhodobě zapsáno v pozemkové knize a že žalobce je o existenci tohoto práva přesvědčen (a tudíž se podávala možnost vydržení práva), měl žalobce poučit o nutnosti tvrdit skutečnosti, týkající se držby tohoto práva (t. j. zda a jak dlouho byl obsah tohoto práva žalovaným a jeho předchůdci vykonáván, zda v rámci výkonu obsahu práva jezdili po pozemku motorovými vozidly, případně zda nevykonávali obsah takové služebnosti vozové cesty, která mohla být později užívána k průjezdu motorovými vozidly (viz Vážný 17 303, v ASPI ev. číslo 8770), a konečně o co opírali přesvědčení, že jsou subjekty vykonávaného práva). Protože soud žalobce takto nepoučil, zatížil řízení vadou,

uvedenou v § 241a odst. 2 písm. a) OSŘ, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Odvolací soud však postup soudu prvního stupně považoval za správný. Vycházel přitom z toho, že pokud byla v pozemkové knize založena smlouva, ze které vyplývalo, že zřízeno bylo jen právo stezky, a navíc šlo podle názoru odvolacího soudu jen o služebnost osobní, která zanikla smrtí oprávněného, nemohli být držitelé práva služebnosti s ohledem na princip publicity pozemkových knih v dobré víře, že jsou subjekty práva služebnosti, neboť nahlédnutím do této smlouvy mohli zjistit pravý stav věci. S tímto názorem se dovolací soud neztotožnil.

Uvedený problém je součástí obecné otázky, zda je možná oprávněná držba, která je v rozporu s údaji v katastru nemovitostí (popřípadě v bývalé pozemkové knize anebo v evidenci nemovitostí). V dané věci jsou – za předpokladu, že držba sporného práva byla vykonávána - dvě možnosti: 1) buď se předchůdci žalobce uchopili držby v době kdy platil obecný zákoník občanský z roku 1811, 2) anebo až po 1. 1. 1951, za platnosti občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) č. 141/1950 Sb. (ObčZ z roku 1950), anebo od 1. 4. 1964 (s příp. započítáním dalších lhůt podle intertemporálních ustanovení) za platnosti ObčZ z roku 1964, případně ObčZ z roku 1964 ve znění pozdějších předpisů.

Odborná literatura k OZO z roku 1811 vycházela z názoru, že podle občanského zákoníku mohou býti práva, která se zapisují do knih veřejných, v držení naturálním, tj. že držitelem takového práva bude, kdo je vykonává, ač v knihách není zapsán; připouštělo se i vydržení práv k nemovitostem „contra tabulas“, tedy v rozporu se zápisem do veřejných knih (Krčmář, J.: Práva věcná. Praha 1930, s. 95 a násl.). Z toho je zřejmé, že při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav vzniklý v důsledku uchopení držby nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena, a uvažovat i o tzv. mimořádném vydržení (§ 1477 OZO).

Tento závěr platí i pro období platnosti ObčZ č. 141/1950 Sb., a na něj navazujících předpisů, pokud ovšem vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni připouštěly. Podle § 145 odst. 1 ObčZ z roku 1950, (který je obsahově shodný s § 130 odst. 1 platného znění občanského zákoníku, tj. zák. č. 40/1964 Sb., ve znění novely provedené zák. č. 509/1991 Sb.), je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, je držitelem oprávněným. Stejný je i výklad § 132 odst. 1, 2 ObčZ (ve znění novely provedené zák. č. 131/1982 Sb.), podle kterého kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, pokud není stanoveno jinak, má obdobná práva na ochranu jako vlastník věci, a to platí obdobně o tom, kdo vykonává právo odpovídající věcnému břemenu pro sebe a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že má k věci právo.

Dobrá víra je psychický stav držitele, takový držitel se domnívá, že mu vykonávané právo patří, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Dobrá víra musí být podložena konkrétními okolnostmi, z nichž lze soudit, že toto přesvědčení držitele je opodstatněné. Okolnostmi, které mohou svědčit pro závěr o existenci dobré víry, jsou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí práva, tedy tzv. titul uchopení se držby (objektivně oprávněný důvod nabytí držby, např. existence smlouvy, která je pro určitou vadu neplatná). Povinnost tvrdit a prokázat tyto okolnosti přitom tíží toho, kdo tvrdí, že došlo k nabytí vlastnického práva vydržením. Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se

zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.

Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří.

V případě, že držitel vychází z toho, že jím vykonávané právo mu náleží, a opírá toto přesvědčení o výpis z katastru nemovitostí (příp. jiné pozemkové evidence), která má povahu veřejné listiny, je objektivně ohledně existence zapsaného práva v dobré víře. Pokud se držitel, který nabýval vlastnictví k panujícímu pozemku, chopil držby práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě výpisu z katastru nemovitostí (příp. jiné veřejné knihy), nemůže jeho dobrou víru, způsobilou být předpokladem vydržení tohoto práva, vyloučit jen okolnost, že nahlédnutím do pozemkové knihy mohl zjistit, že původní právo služebnosti (posléze přeměněné ve věcné břemeno) bylo zapsáno chybně.

Odvolací soud též zaujal stanovisko, že v daném případě byla smlouvou z roku 1873 zřízena služebnost osobní, tedy taková, která je vázána na osobu oprávněného a zaniká jeho smrtí. Tento závěr je však předčasný. OZO rozlišoval dva základní typy služebností: osobní (spjaté jen s určitou osobou) a pozemkové (spjaté s držbou pozemku - § 473). Služebnosti stezky a vozové cesty byly služebnostmi polními (§ 477 OZO) a tudíž i pozemkovými (§ 474 OZO). I takové služebnosti bylo sice možno propůjčit jen určité osobě, ovšem důkaz toho, že jde o odchylku od pravidelné povahy služebnosti, byl na tom, kdo to tvrdil (§ 479 OZO). Konečně podle tehdejší judikatury „je-li v pozemkové knize vložena služebnost stezky a jízdy pro určitou osobu, aniž jest v zápisu uvedeno, že služebnost jest vložena výslovně jen na čas života oprávněného, nemůže býti povolen výmaz služebnosti na základě úmrtního listu oprávněného“ (Vážný 12 961, viz též komentář k OZO citovaný shora, s. 829). Pokud by se v dalším řízení ukázala otázka, zda v dané věci šlo o služebnost osobní, jako právně významná, bude při jejím řešení třeba přihlédnout k uvedeným pravidlům.

Pokud odvolací soud uvažoval jinak, spočívá jeho rozhodnutí v této části na nesprávném právním posouzení věci, a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ.

Naproti tomu neobstojí námitky dovolatele, který odkazuje na „přísný intabulační princip“ a dovozuje, že právo, které bylo zapsáno v pozemkové knize, muselo též vzniknout (resp. existovat, byť i jen v důsledku tohoto zápisu), a že soud je rozhodnutím o povolení zápisu do pozemkové knihy vázán. Jde o tradiční problém vztahu nabývacího titulu a způsobu (modu) nabytí věcného práva. Názoru dovolatele však nelze přisvědčit; stačí poukázat na judikaturu, podle níž „byla-li nedopatřením úředních orgánů zapsána služebnost do pozemkové knihy v rozsahu větším, než uvedeno ve zřizovací listině, jest rozhodným obsah listiny“ (Vážný 3430, viz též ASPI, ev. číslo 7118); skutečnost, že i v době platnosti OZO se zápis v pozemkové knize nemusel shodovat se stavem právním, vyplývá např. z rozhodnutí publikovaného ve Vážného sbírce pod č. 10 142 (viz též Sedláček, J., Rouček, F.: Komentář k čsl. obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1935, díl II., s. 842). Intabulace tedy nehojila vady nabývacího titulu a proto rozhodnutím o povolení zápisu do pozemkové knihy (obdobně jako později

rozhodnutím státního notářství o registraci smlouvy, resp. rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí) není soud v nalézacím řízení vázán potud, že by nemohl zkoumat existenci práva, které mělo na základě povolení zápisu vzniknout.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu uvedeném ve výroku (tj. pokud byl rozsudek soudu prvního stupně v dotčené části potvrzen) zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí v části, ve které byl návrh žalobce zamítnut a ve výroku o náhradě nákladů řízení a věc vrátil soudu prvního stupně v tomto rozsahu k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

© 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