7. 3. 2006

ID: 38974

Dobrá víra

Jako podmínka vydržení nepostačuje subjektivní přesvědčení držitele o tom, že věc nebo právo mu náleží, ale je třeba, aby držitel byl v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem“. Posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, nemůže vycházet jen ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) držitele. Otázku existence dobré víry je třeba vždy hodnotit objektivně, tedy podle toho, zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu („titulu“), který by mohl mít za následek vznik práva. To neznamená, že takový titul musí být dán; postačí, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu takový titul je.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 515/2004, ze dne 22.4.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Ing. M. B., zastoupené advokátem, proti žalovanému Z. B., zastoupenému advokátem, o určení existence věcného břemene, vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 7 C 202/2001, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 2. září 2003, č. j. 14 Co 433/2003-130, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 2. září 2003, č. j. 14 Co 433/2003-130, a rozsudek Okresního soudu v Klatovech ze dne 18. června 2003, č. j. 7 C 202/2001-111, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Klatovech k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Klatovech (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 18. června 2003, č. j. 7 C 202/2001-111, pod bodem I. výroku vyslovil, že „na pozemkové parcele č. parc. 1468/1 v k. ú. H. vázne věcné břemeno zajišťující žalobkyni a všem případným jejím právním nástupcům ve vlastnictví pozemkových parcel č. parc. 1466/1, 1468/2 a stavební parcely č. 747 v H., přístup a příjezd k těmto jejím nemovitostem z veřejné komunikace č. parc. 2694/2 v H. a zpět po pruhu pozemku ve tvaru nepravidelného mnohoúhelníku situovaném při východní hranici zatížené pozemkové parcely a opatřeném vraty na hranici tohoto pruhu s veřejnou komunikací č. parc. 2694/2 a dalšími vraty při ústí tohoto pruhu do pozemkové parcely č. parc. 1468/2, přičemž graficky je tento pruh pozemku vyznačen v geometrickém plánu geodeta Ing. V. K. č. 764-62/2002 vyšrafovanou plochou ve tvaru nepravidelného mnohoúhelníku s vrcholy označenými 424-1, 424-2, 424-12, 424-21, 424-19, 424-18, 424-17, 424-29 a 424-13“, s tím, že tento geometrický plán je nedílnou součástí rozsudku. Pod bodem II. výroku uložil žalovanému, aby se zdržel „veškerého jednání, kterým by žalobkyni v realizaci práv odpovídajících uvedenému věcnému břemeni bránil“. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel z tohoto zjištění: Žalobkyně je vlastnicí stavební parc. č. 747, zahrady parc. č. 1466/1 a zahrady parc. č. 1468/2 v kat. území H. Tyto nemovitosti nabyla dědictvím po své tetě M. S. zemřelé 24. 1. 1997, na základě usnesení Okresního soudu v Klatovech z 22. 12. 1997, sp. zn. D 172/97. Kupní smlouvou ze 4. 7. 2001 nabyl žalovaný do svého vlastnictví od společnosti K., spol. s r. o., H. T., mj. pozemek parc. č. 1468/1 v kat. území H. Právní předchůdkyně žalobkyně M. S. kupní smlouvou z 8. 11. 1966 převedla část pozemku parc. č. 1468/1 na Z. s. p., národní podnik, v K. Touto smlouvou bylo ujednáno, že prodávající je oprávněna užívat pruh v šíři tří metrů na pozemku parc. č. 1468/1 jako cestu od státní silnice parc. č. 2694/2 směrem severním na zahradu parc. č. 1468/2 k průchodu a průjezdu za účelem hospodářského využití zahrady parc. č. 1468/2 v každé době a bez náhrady s tím, že cestu mohou spoluužívat osoby, které podle vůle prodávající přicházejí nebo přijíždějí na zahradu parc. č. 1468/2 a odtud se vrací. Ve smlouvě je konstatováno, že tato cesta je jedinou spojovací komunikací mezi zahradou parc. č. 1468/2 a sítí veřejných komunikací. Nabyvatel se zavázal, že na své náklady zřídí v plotě na severní straně pozemku parc. č 1468/1 přístupová vrata v šíři nejméně 3 metrů a že každého svého právního nástupce zaváže k plnění práva

na užívání cesty. V souvislosti se zamýšlenou stavbou Zemědělskými stavbami P., závod 02 v K., v místech stávající přístupové cesty došlo 15. 7. 1986 k ujednání, které následně bylo realizováno, kdy při východní hranici parc. č. 1468/1 byla jen pro právní předchůdkyni žalobkyně zřízena cesta jiná, která byla oddělena plotem a ve směru od veřejné komunikace byla osazena novými vraty. Při vyústění cesty na pozemek právní předchůdkyně žalobkyně byla cesta rozšířena na 6 metrů a osazena vraty. Pro potřeby právní předchůdkyně byla cesta udržována vlastníkem pozemku. Zmínka o této přístupové cestě k pozemku právní předchůdkyně žalobkyně se nachází i v protokole o kolaudačním řízení stavby ze 16. 12. 1994 v tom smyslu, že bude udržována ve schůdném stavu a u vjezdu bude dokončena odtoková šachta. Právními předchůdci žalovaného nebylo nikdy bráněno právní předchůdkyni žalobkyně ani žalobkyni v užívání vymezených cest, teprve žalovaný je odmítl respektovat a přístupová vrata uzamkl, čímž žalobkyni znemožnil přístup na její pozemky. Soud prvního stupně na podkladě těchto zjištění dospěl k závěru, že v roce 1996, tedy ještě za života právní předchůdkyně žalobkyně, došlo k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu, neboť právní předchůdkyně od roku 1986 nerušeně užívala přístupovou cestu ke svému pozemku v dobré víře, že jí toto právo patří. Její dobrá víra se opírala o ujednání z 15. 7. 1986, byť šlo o titul domnělý. S ohledem na to, že žalovaný brání žalobkyni ve výkonu tohoto věcného břemene, byla žalobkyni poskytnuta ochrana.

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 2. září 2003, č. j. 14 Co 433/2003-130, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně i s jeho právním posouzením věci. Dodal, že „tím, že právní předchůdci žalovaného bez dalšího respektovali požadavky vznesené dne 15. 7. 1986, a to i ve prospěch právních nástupců původní vlastnice, došlo konkludentně k uzavření dohody o zřízení věcného břemene. I když tato dohoda je z hlediska formálního dohodou neplatnou … , je třeba ji považovat za domnělý právní důvod vzniku práva věcného břemene spočívajícího v právním průchodu a průjezdu přes cizí pozemek, přičemž právní předchůdkyně žalobkyně i žalobkyně sama byly v dobré víře s přihlédnutím ke všem okolnostem, že jim titul svědčí“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci, které spatřuje v tom, že soudy obou stupňů dobrou víru právní předchůdkyně žalobkyně i samotné žalobkyně a její počátek opřely o „záznam z jednání MěNV H. o výběru staveniště ze dne 15. 7. 1986“. Namítá, že označený záznam má charakter protokolu správního orgánu, nehovoří se v něm o založení a vzniku nějakých práv a povinností účastníků, ale rámcově stanoví podmínky pro vydání stavebního povolení. Nejde o listinu, na které by bylo možno založit dobrou víru. Žalobkyně si je a i dříve byla vědoma formálních nedostatků právních skutečností a podkladů, na základě nichž domnělé věcné břemeno vykonávala. Rozhodnutí soudů obou stupňů poškozuje žalovaného, který neměl šanci dopátrat se existence nějakého věcného práva, pokud žalobkyně nebyla schopna své záležitosti uvést do pořádku; jsou také v rozporu s § 3 odst. 1 ObčZ. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně navrhla zamítnutí dovolání. Poukázala na to, že práva její právní předchůdkyně byla původně zajištěna „osobním“ závazkem nového uživatele pozemku. Poté, co v zájmu nového uživatele pozemku musela být cesta přesunuta do jiných míst téhož pozemku, došlo ke konkrétnímu ujednání o přesném rozsahu práv a povinností té které ze stran, jimiž se strany řídily. Protože v době nového ujednání občanský zákoník již znal možnost zřízení věcných břemen, právní předchůdkyně žalobkyně se právem domnívala, že jí vzniklo oprávnění korespondující s věcným břemenem. Žalovaný nemohl být v dobré víře, že kupuje pozemky ničím nezatížené, neboť cesta je nepřehlednutelná, z obou stran ohraničená plotem a směrem k silnici opatřena vraty. Žádná jiná cesta k jejím pozemkům neexistuje.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 OSŘ lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ, podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, neboť právní otázku vydržení věcného břemene, spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes cizí pozemek, zejména otázku dobré víry, kdy jde o nedostatek písemné smlouvy a její registrace (bývalým státním notářstvím), řeší v rozporu s hmotným právem a judikaturou dovolacího soudu.

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v rozsahu dovolatelem uplatněných dovolacích námitek a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle § 151o odst. 1 věta druhá ObčZ právo odpovídající věcnému břemeni lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně.

Podle § 134 odst. 1, 2 a 3 ObčZ se oprávněný držitel 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. Takto nelze nabýt vlastnictví k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob (§ 125). Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.

Oprávněným držitelem ve smyslu § 130 odst. 1 ObčZ je držitel, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří.

Podle § 868 ObčZ pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona (tedy občanského zákoníku ve znění zákona č. 509/1991 Sb.) i právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992 se však posuzují podle dosavadních předpisů.

Občanský zákoník, tj. zákon č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb. institut vydržení neznal. Ten byl znovu zaveden posledně uvedenou novelou.

Občanský zákoník ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. a současně ve znění před pozdější novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. upravoval vznik věcných břemen v § 135c odst. 1, podle kterého věcná břemena vznikají ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou a na základě závěti; právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (§ 135a). K účinnosti smlouvy, z níž se nabývají práva odpovídající věcným břemenům, je třeba její registrace státním notářstvím.

Podle § 135a odst. 1, 4 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví, se stane občan, který má nepřetržitě v držbě (§ 132a odst. 1) movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let. Obdobně, pokud není stanoveno jinak, nabude občan i právo odpovídající věcnému břemenu (§ 132a odst. 2). Do doby podle odstavce 1 a 2 může si občan započítat dobu, po kterou jeho právní předchůdce měl věc nepřetržitě v držbě, anebo nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu.

Podle § 132a odst. 1, 2 ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, má – pokud není stanoveno jinak – obdobná práva na ochranu, jaká má vlastník věci. To platí obdobně i 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.

Z ustanovení § 130 odst. 1 ObčZ i § 132a odst. 1 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. vyplývá, že jako podmínka vydržení nepostačuje subjektivní přesvědčení držitele o tom, že věc nebo právo mu náleží, ale je třeba, aby držitel byl v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem“. Posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, nemůže vycházet jen ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) držitele. Otázku existence dobré víry je třeba vždy hodnotit objektivně, tedy podle toho, zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu („titulu“), který by mohl mít za následek vznik práva. To neznamená, že takový titul musí být dán; postačí, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu takový titul je. K tomu srov. rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001, z 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000, a z 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000, publikované v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck (dále „Soubor“), pod C 551, C 1067 a C 1304.

Odvolací soud existenci dobré víry právní předchůdkyně žalobkyně vztáhl k domnělému právnímu důvodu vzniku

práva věcného břemene spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes pozemek nyní ve vlastnictví žalovaného, který spatřoval v konkludentně uzavřené dohodě o zřízení věcného břemene mezi právní předchůdkyní žalobkyně a právním předchůdcem žalovaného. S tímto právním závěrem nelze souhlasit.

Z výše citovaného ustanovení § 135c odst. 1 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. vyplývá, že v roce 1986 k účinnosti smlouvy, z níž se nabývají práva odpovídající věcným břemenům, bylo zapotřebí registrace státním notářstvím. Nejvyšší soud ČR v rozsudku z 10. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 490/2001, uveřejněném v Souboru pod C 1481, Svazek 21, zaujal právní názor, že „právní omyl držitele, vycházející z neznalosti jednoznačně formulovaného ustanovení občanského zákoníku platného v době, kdy se držitel ujímá držby, není omluvitelný. Pokud se držitel chopil držby nemovitosti na základě smlouvy o jejím převodu, která nebyla registrována státním notářstvím v době, kdy zákon takovou registraci vyžadoval, nemohl být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem nemovitosti“. Podle usnesení téhož soudu z 20. 3. 2003, sp. zn. 22 Cdo 432/2003, publikovaném v Souboru pod C 1792, Svazek 24, „pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě ústní smlouvy o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví nemovitosti postačuje“. Z obou posledně uvedených rozhodnutí lze vycházet i při posuzování dobré víry v souvislosti s vydržením práva odpovídajícího věcnému břemeni, neboť není důvodu činit zásadní rozdíly při posuzování dobré víry při vydržení vlastnictví a při vydržení věcného břemene.

Právní předchůdkyně žalobkyně původně užívala část pozemku parc. č. 1468/1 v šíři tří metrů jako cestu k průchodu a průjezdu od státní silnice parc. č. 2694/2 směrem severním na zahradu parc. č. 1468/2 na podkladě závazkového vztahu založeného kupní smlouvou z 8. 11. 1966, obsahující rovněž ujednání mezi právní předchůdkyní žalobkyně jako prodávající a kupujícím ohledně tohoto užívání části pozemku parc. č. 1468/1 právní předchůdkyní žalobkyně. Protože občanský zákoník v té době institut vydržení neznal, právní předchůdkyně žalobkyně se nemohla důvodně domnívat, že pozemek užívá z titulu věcného břemene, ale musela mít vědomost o tom, že pozemek užívá jen na základě osobního závazku kupujícího vůči ní. Tato její vědomost se nemohla změnit na domnění, že od roku 1986 pozemek užívá jako věcné břemeno, jestliže došlo pouze ke změně závazku ve vztahu k lokalizaci práva průchodu právní předchůdkyně žalobkyně. Smlouva o osobním závazku vlastníka pozemku ve vztahu k právní předchůdkyni žalobkyně se neměnila na smlouvu o věcném břemeni a proto nelze ani uvažovat o neplatné smlouvě o vzniku věcného břemene jako o domnělém důvodu, jestliže ve skutečnosti šlo jen o prostorovou změnu ve vymezení osobního závazku. Právní předchůdkyně tak se zřetelem ke všem okolnostem nemohla být v dobré víře, že právo průchodu přes sporný pozemek vykonává z titulu věcného břemene. Ostatně v dobré víře, že vykonává právo odpovídající věcnému břemeni, by nemohla být ani za předpokladu konkludentně uzavřené smlouvy o vzniku věcného břemene, jestliže tak činila v době, kdy zákon k účinnosti smlouvy o věcném břemeni vyžadoval registraci státním notářstvím.

Z uvedeného vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolací soud proto napadený rozsudek zrušil a protože důvody tohoto zrušení platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

Pokud žalobkyně ve vyjádření k dovolání poukazuje na od počátku (tj. od roku 1966) danou potřebu vlastníka pozemku parc. č. 1468/2 přístupu k němu, resp. ke stavbě na něm se nacházející, lze v této souvislosti a bez jakékoliv prejudice jen odkázat na možnosti dané ustanovením § 151o odst. 3 ObčZ, podle kterého není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek, popř. ustanovením § 108 odst. 1, 2 písm. d) zákona č. 50/1976 Sb., upravujícím možnost stavebního úřadu vyvlastnit pozemek nebo omezit vlastnické právo k pozemkům z důvodu veřejného zájmu na vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě.

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek

- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování