4. 4. 2008

ID: 54006

Dobrá víra

Pro hodnocení dobré víry držitele pozemku je při posuzování poměru nabyté a skutečně držené plochy pozemků třeba vycházet nikoli z parcelní výměry nabytého pozemku, ale z celkové výměry pozemku, který tvoří přirozený funkční celek, byť neodpovídá geometrickému či parcelnímu ztvárnění podle příslušného katastrálního operátu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 220/2007, ze dne 3.1.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce K. R., zastoupeného advokátem, proti žalovaným: 1) J. T., a 2) E. T., zastoupeným advokátem, o vyklizení pozemku, vedené u Okresního soudu v Prachaticích pod sp. zn. 6 C 168/2004, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24. října 2006, č. j. 6 Co 2293/2006-267, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24. října 2006, č. j. 6 Co 2293/2006-267, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Prachaticích (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 27. července 2006, č. j. 6 C 168/2004-231, uložil žalovaným, aby „vyklidili pozemek včetně odstranění plotu“, označený v geometrickém plánu G. k. Ing. J. B. z 18. 11. 2003, číslo plánu 222-379/2003, jako parc. č. 33/6 o výměře 540 m2, kat. území S. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobce je vlastníkem mimo jiné pozemku parc. č. 51/2 v kat. území S. Jeho právní předchůdci rodiče K. a J. R. nabyli tento pozemek od státu (jako příděl) kupní smlouvou z 27. 5. 1960. V katastru nemovitostí jako vlastníci sousedního pozemku parc. č. 33/1 jsou vedeni žalovaní (společné jmění manželů). Pozemek nabyl žalovaný smlouvou o převodu nemovitostí ze 6. 8. 1997 od Pozemkového fondu ČR. Na podkladě provedených důkazů soud prvního stupně učinil skutkový závěr, že až do postavení plotu na hranici vytyčené G. k. Ing. J. B. v roce 2003 žalovaným v roce 2004 užívali část pozemku parc. č. 33/1, nyní označenou jako parc. č. 33/6 o výměře 540 m2, žalobce a jeho právní předchůdci. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobce nabyl vlastnictví ke spornému pozemku parc. č. 33/6 vydržením a že se tudíž důvodně domáhá ochrany svého vlastnictví. Přitom učinil skutkové zjištění, že před rokem 2004 nedošlo k posunu faktických hranic (plotu) na úkor pozemku č. parc. 33/1, tedy že žalobce a jeho právní předchůdci užívali sporný pozemek v celé jeho ploše po celou dobu jejich držby.

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací k odvolání žalovaných rozsudkem ze dne 24. října 2006, č. j. 6 Co 2293/2006-267, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Dále rozhodl o nákladech řízení. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, avšak neztotožnil se s jeho právním posouzením věci v tom, že žalobce, resp. jeho právní předchůdci, vlastnictví ke spornému pozemku vydrželi. Na rozdíl od soudu prvního stupně se postavil na stanovisko, že právní předchůdci žalobce nebyli se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jsou vlastníky sporného pozemku. Uvedl, že v kupní smlouvě z 27. 5. 1960 není uvedena výměra pozemku a pokud užívali další pozemek o výměře přes 500 m2, nemohli být objektivně v dobré víře, že jim všechny pozemky patří. Patří k běžným zvyklostem, že kupuje-li někdo pozemek, seznámí se s jeho výměrou. Je výjimečné, že dojde ke koupi pozemku, aniž by kupující znal výměru pozemku, a v

takovém případě nejde o zachování obvyklé opatrnosti, kterou lze po každém požadovat. Pokud se právní předchůdci žalobce neseznámili s výměrou kupovaného pozemku, mohli být subjektivně v dobré víře, že jsou vlastníky sporného pozemku, tato dobrá víra tu však nebyla „se zřetelem ke všem okolnostem“. Při zachování náležité opatrnosti mohli zjistit, že užívají pozemek o podstatně vyšší výměře, než kterou nabyli. Oprávněným držitelem sporného pozemku nemohl být ani žalobce, který tři čtvrtiny pozemků nabyl až v roce 2002, takže nemůže být splněna podmínka desetileté vydržecí doby. Držbu pozemku žalobce nemohl vykonávat na základě omluvitelného omylu, neboť s přihlédnutím k výměře sporného pozemku mohl mít pochybnosti o tom, že plocha držených pozemků neodpovídá ploše v nabývacích titulech.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z 9. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98, namítl, že podle přídělové listiny, na kterou poukazuje kupní smlouva z 27. 5. 1960, měl mít pozemek parc. č. 51/2 výměru 27,25 arů. Jeho současná výměra činí 27,98 arů, sporný pozemek, který byl oddělen od parc. č. 51/2, má výměru 540 m2. Do zaměření pozemků v roce 2003 neměl žalobce ani jeho právní předchůdci pochybnosti o rozloze pozemku, který byl právním předchůdcům žalobce prodán. Ani při běžné opatrnosti nemohli mít pochybnosti, že drží i část sousedního pozemku. Pochybnosti o tom, že žalobce užívá svůj pozemek v rámci svých hranic, neměl do té doby ani žalovaný. Bylo prokázáno, že původní hranice daná plotem vedla dnes po pozemku žalovaného. Žalovaný posunul plot na nově zaměřenou hranici. V dané věci jde o pruh pozemku sice o výměře 540 m2, kdy však při veškeré opatrnosti nebylo možné zjistit, že tento pruh pozemku právní předchůdci žalobce nekoupili, případně že nebyl součástí jejich pozemku parc. č. 51/2. Žalobce nesouhlasí také s názorem odvolacího soudu o tom, že mu neuplynula vydržecí doba, neboť si do ní může započíst i dobu, po kterou pozemek drželi jeho právní předchůdci. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní se zcela ztotožnili s rozhodnutím odvolacího soudu včetně důvodů v něm uvedených a navrhli zamítnutí dovolání.

Nejvyšší soud ČR (dále jen „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací po zjištění, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou včas, řádně zastoupenou advokátem a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“), přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v rozsahu dovolatelem uplatněných dovolacích námitek a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle § 129 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe.

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.

Posouzení, je-li držitel v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka, a 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 [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000, publikovaný pod C 1067 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck (dále jen „Soubor“)]. V případě, že se nabyvatel nemovitostí na základě právní skutečnosti způsobilé k nabytí vlastnického práva chopí držby pozemku, na který se tato právní skutečnost nevztahuje, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele, jak správně upozorňuje dovolatel, je v takovém případě i poměr plochy

koupeného (případně jinak do vlastnictví získaného) a skutečně drženého pozemku (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. března 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98, publikovaný v časopisu Soudní rozhledy č. 7/2000 vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck). Omluvitelný omyl, a tedy i oprávněnou držbu, nelze vyloučit ani v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až 50 % výměry pozemku koupeného výjimečně i více, například půjde-li o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn. 22 Cdo 1594/2004, publikovaný pod C 3670 Souboru). Pro hodnocení dobré víry držitele pozemku je při posuzování poměru nabyté a skutečně držené plochy pozemků třeba vycházet nikoli z parcelní výměry nabytého pozemku, ale z celkové výměry pozemku, který tvoří přirozený funkční celek, byť neodpovídá geometrickému či parcelnímu ztvárnění podle příslušného katastrálního operátu (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. listopadu 2004, sp. zn. 22 Cdo 2004/2004, publikovaný pod C 2967 Souboru).

Shora uvedenou judikaturu dovolacího soudu odvolací soud pominul. Při posouzení oprávněnosti držby žalobce vycházel nesprávně pouze z velikosti drženého pozemku, aniž by jej poměřoval s velikostí pozemku skutečně vlastněného. V daném případě výměra předmětného pozemku představuje méně než 20 %, výměry pozemku č. parc 51/2 nabytého koupí do vlastnictví žalobce, aniž by se při tom přihlíželo k výměře pozemků navazujících na parcelu č. parc. 51/2, které by s ní mohly tvořit určitý celek. Ke koupi pozemku č. parc. 51/2 právními předchůdci žalobce lze také poznamenat, že k ní došlo za méně standardních okolností. Uvedený pozemek získali vedle jiných pozemků od státu jako příděl v pohraniční oblasti s neustálenými vlastnickými poměry po poválečných konfiskacích. Dovolateli je pak nutno přisvědčit i v názoru, že nelze mít za to, že mu neuplynula vydržecí doba od doby, kdy získal další tři čtvrtiny parcely č. 51/2, jestliže by si mohl započítat dobu držby svých právních předchůdců.

Z výše uvedených důvodů dovolací soud zrušil rozsudek soudu odvolacího, a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ).

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

Další články:

- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba