19. 12. 2000

ID: 645

# Držba nemovitosti

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 omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Dobrá víra je zpravidla vyloučena tam, kde i laik musí při zachování běžné opatrnosti poznat, že užívá více, než koupil.

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 omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Dobrá víra je zpravidla vyloučena tam, kde i laik musí při zachování běžné opatrnosti poznat, že užívá více, než koupil.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.11.2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99, v souvislosti s rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9.3.2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o určení vlastnictví k pozemku, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 16 C 225/97, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. února 1999, č. j. 19 Co 209/99-102, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 16. února 1999, č. j. 19 Co 209/99-102 zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací shora označeným rozsudkem změnil rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 17. prosince 1997, č. j. 16 C 225/97-33, tak, že určil, že vlastníkem části pozemkové parcely č. 63 - stavební parcely v k. ú. Z., označené v geometrickém plánu č, 129 - 31/93 ze dne 1. července 1993, jako díl g o výměře 43 m2, je žalobkyně. Rozhodl i o náhradě nákladů řízení.

Ve věci rozhodoval odvolací soud již dříve rozsudkem z 16. 6. 1998, č. j. 6 Co 566/98-51, kterým potvrdil zamítavý rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 17. prosince 1997, č. j. 16 C 225/97-33. Vycházel přitom ze zjištění, že žalobkyně se chopila držby na základě způsobilého právního titulu, vydržet vlastnictví však nemohla, neboť začátek běhu vydržecí doby započal až dnem 1. 1. 1992, když před tímto dnem nebyl pozemek ve státním vlastnictví způsobilým objektem vydržení; proto dosud neuplynula desetiletá vydržecí doba.

K dovolání žalobkyně ve věci rozhodoval Nejvyšší soud České republiky, který rozsudkem z 8. 12. 1998, č. j. 22 Cdo 2273/98-89, zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Dovolací soud, vázán podaným dovoláním, se zabýval výhradně otázkou, zda do běhu vydržecí lhůty bylo možno započíst i dobu, po kterou žalobkyně měla v případné oprávněné držbě pozemek ve státním vlastnictví před 1. 1. 1992. Dospěl k závěru, že oprávněný držitel se stal vlastníkem věci, která byla doposud ve státním vlastnictví, měl-li ji po l. lednu 1992 nepřetržitě v držbě po dobu tří let, šlo-li o nemovitost, a po dobu deseti let, šlo-li o nemovitost, pokud nešlo o věci uvedené v § 134 odst. 2 občanského zákoníku. Do doby, po kterou měl oprávněný držitel věc v držbě, bylo třeba započíst i držbu, vykonávanou před 1. 1. 1992.

Odvolací soud poté rozsudkem ze dne 16. února 1999, č. j. 19 Co 209/99-102, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhověl. Odkázal na právní názor dovolacího soudu a uzavřel, že běh desetileté vydržecí doby ve smyslu § 134 odst. l občanského zákoníku v platném znění skončil ke dni 11. 12. 1995, když k tomuto datu byla naplněna poslední z podmínek pro vydržení vlastnického práva ke sporné části pozemku a k tomuto datu se žalobkyně stala i jejím vlastníkem.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 238 odst. l písm. a) o. s. ř., a ve kterém uplatňuje dovolací důvody, uvedené v § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. Namítá, že se soudy soustředily toliko na otázku, zda lze do vydržecí doby zahrnout i držbu vykonávanou před l. l. 1992, nebyla však věnována dostatečná pozornost zkoumání ostatních předpokladů vydržení vlastnického práva. Pouze zběžně se odvolací soud zabýval námitkou žalovaného, že žalobkyně neužívala předmětný pozemek v dobré víře, když poukazoval jen na to, že kupní smlouva neobsahovala výměru pozemku, který žalobkyně získala do vlastnictví. V této souvislosti dovolatel uvádí, že v roce l985 byl vyhotoven znalecký posudek na zjištění ceny žalobkyní kupovaných nemovitostí a na něj je v kupní smlouvě přímý odkaz. Posudek obsahuje výměru pozemku a při uzavírání kupní smlouvy byl nepochybně k dispozici i příslušný list vlastnictví, kde je rovněž uvedena výměra pozemku, kterou podle názoru žalovaného žalobkyně znala a od samého počátku věděla, v jaké výměře pozemek kupuje. I kdyby pozemek nepřeměřovala a vycházela z přesvědčení, že hranice pozemku jsou dány stávajícím oplocením, pak dobrou víru ztratila nejpozději v průběhu roku 1993, kdy jí bylo vydáno stavební povolení k provedení nového oplocení. Pod bodem 6 zde byla stavebním úřadem stanovena podmínka, že po dokončení stavby předloží stavebník výkres skutečného provedení v určitém měřítku a v příslušné složce stavebního úřadu je skutečně založen situační plánek, resp. kopie mapy, ve které sama žalobkyně červeně označila hranici pozemku odlišně od právního stavu s poznámkou, že tato hranice je vyznačena podle oplocení. V době kolaudace proto měla žalobkyně vědomost o tom, že oplocení zasahuje do sousedního pozemku. Dále odkazuje na výpověď svědka J. V. před soudem prvního stupně, z níž plyne, že pozemek byl přeměřován v souvislosti s výpočtem daně z nemovitostí a v této souvislosti pokládá za možné vyzvat žalobkyni k předložení stejnopisu daňového přiznání za rok 1993. Žalobkyně proto nebyla po celou vydržecí dobu v dobré víře, že užívá vlastní pozemek. V dobré víře nebyli ani manželé Š., od nichž žalobkyně nemovitosti koupila, a tuto dobu si nemůže do vydržecí lhůty započítávat. Jejich dobrou víru jednoznačně vyvrací svědecká výpověď jejich právní předchůdkyně, M. Š., která uvedla, že již v době prodeje nemovitostí měl F. Š. úmysl oplotit část sousedního pozemku, ač jej upozorňovala na to, že tento pozemek nevlastní. Navrhuje, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání poukazuje na svévoli žalovaného, který započal se stavbou plotu na sporném území. K tvrzení žalovaného ohledně obsahu spisu stavebního úřadu uvádí, že nelze ztotožňovat situační plánek s výkresem skutečného provedení stavby, neboť stavební výkres zobrazuje pouze vlastní stavbu, nikoliv přilehlé pozemky. Kopii mapy obce Zahájí žalobkyně

stavebnímu úřadu nepředkládala, ten si ji do spisu vložil zřejmě sám z vlastní iniciativy, neznámo ve které době. Z této listiny nelze činit závěr, že by žalobkyně věděla o přesahu plotu do sousedního pozemku dříve, než ji na to v roce l997 žalovaný upozornil. Ohrazuje se proti dedukci žalovaného ve vztahu ke svědecké výpovědi J. V. ve spojení s daňovým přiznáním. Žalobkyně do daňového přiznání uvedla výměru pozemku tak, jak jí vyšla z nedokonalého měření a nedokonalého plošného výpočtu. Údaje z daňového přiznání naopak svědčí o nedokonalosti měření a nepřímo o nevědomosti žalobkyně o skutečné výměře jejího pozemku. Pokud jde o znalecký posudek týkající se ceny pozemku, který žalobkyně koupí získala, neměla jej a nemá k dispozici a není jí známo, jaký údaj o výměře pozemku obsahoval. Namítá, že samotný údaj o výměře nepodává úplnou informaci o průběhu hranic. Proti tvrzení M. Š. stojí tvrzení F. Š., že plot stavěl tak, jak mu M. Š. ukázala.

Má proto za to, že do vydržecí doby lze zahrnout i dobu, po kterou sporný pozemek užívali Š. Navrhuje, aby dovolací soud zamítl dovolání žalovaného a přiznal jí náhradu nákladů dovolacího řízení.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. c/, o. s. ř. (tvrzení, odpovídající dovolacímu důvodu, upravenému v § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. nejsou v dovolání obsažena), a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání důvodným.

Občanské soudní řízení je ovládáno zásadou projednací, a proto jsou účastníci povinni tvrdit skutečnosti, z nichž vyvozují pro sebe příznivé právní důsledky; k těmto tvrzením jsou povinni nabídnout soudu důkazy (§ 120 odst. 1 o. s. ř.). Při hodnocení důkazů soud pečlivě přihlíží ke všemu, co v řízení vyšlo najevo (§ 132 o. s. ř.). Pokud však účastník skutečnosti, na jejichž existenci by bylo možno založit pro něj příznivé rozhodnutí ve věci, netvrdí, a tyto skutečnosti nevyjdou v řízení jinak najevo, je důsledkem jeho nečinnosti pro něj nepříznivé rozhodnutí ve věci; důsledky této nečinnosti nelze odstranit dodatečným tvrzením, vzneseným v dovolacím řízení, které má výlučně přezkumnou povahu. Proto se dovolací soud nemohl zabývat tvrzením dovolatele, týkajícím se zjištění, které učinil u stavebního úřadu, neboť s tímto tvrzením přichází až v dovolacím řízení; stejně tak se nemohl zabývat otázkou, zda právní předchůdci žalobkyně byli oprávněnými držiteli sporné části parcely.

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 (§ 134 odst. 1 obč. zák.). Oprávněným držitelem je ten, kdo je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná (§ 130 odst. 1 obč. zák.). Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka, a že 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. Správně se též uvádí, že dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří.

Podle § 120 odst. 1 o. s. ř. účastníci jsou povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Soud rozhoduje, které z navrhovaných důkazů provede.

V dané věci žalovaný při jednání u odvolacího soudu, konaném 16. 6. 1998 přednesl vyjádření k odvolání žalobkyně, které měl písemně připraveno, a příslušná listina byla založena do soudního

spisu (čl. 44). Z této listiny se podává, že žalobce zpochybňoval skutečnost, že žalobkyně byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastnicí sporné části parcely, když tvrdil, že nejpozději při vyměřování pozemku pro daňové účely, jak to vyplývá z výpovědi jejího bratra, musela zjistit, že užívá pozemek o vyšší výměře, než jaká je uvedena ve výpisu z „listu vlastnictví“, který má od koupě nemovitosti; to lze ověřit u Finančního úřadu v Českých Budějovicích (jde obsahově o návrh na provedení důkazu tímto dotazem). Pokud by uvedené tvrzení bylo shledáno správným, bylo by vyloučeno, aby žalobkyně od doby, kdy zjistila, že drží pozemek o větší výměře, než jaký koupila, byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastnicí i části parcely, kterou nekoupila. Odvolací soud se tímto tvrzením nezabýval, neboť vzhledem k právnímu názoru, na jehož základě původně o věci rozhodoval, nebylo významné, když k vydržení podle něj nemohlo dojít z důvodu běhu vydržecí doby. Po zrušení rozsudku odvolacího soudu soudem dovolacím se však otázka oprávněnosti držby žalobkyně stala významnou pro rozhodnutí ve věci; přesto odvolací soud zmíněné tvrzení přešel a neprovedl ohledně něj navržený důkaz dotazem na finanční úřad, aniž by neprovedení důkazu zdůvodnil. Odvolací soud tak postupoval v rozporu s § 120 odst. 1 o. s. ř. a řízení trpí vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), ke které dovolací soud přihlíží i bez návrhu (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Dovolatel též tvrdí, že žalobkyně znala od počátku výměru pozemku a proto nemohla být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jí patří i sporná část pozemku. K tomu dovolací soud uvádí, že 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 omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku (rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 3. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1848/98, publikovaný v časopisu Soudní rozhledy č. 7/2000). Touto otázkou se bude zabývat odvolací soud v dalším řízení; lze však podotknout, že dobrá víra je zpravidla vyloučena tam, kde i laik musí při zachování běžné opatrnosti poznat, že užívá více, než koupil. Nabyvateli pozemku nelze klást k tíži, že si pozemek nepřeměřil.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 o. s. ř., věta za středníkem) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2 o. s. ř.).

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

## Další články:


- Odpovědnost za újmu
- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)