

17. 9. 2003

ID: 22021

## Oprávněná držba práva

Oprávněná držba práva odpovídající věcnému břemeni vychází z omluvitelného omylu ohledně existence právní skutečnosti (titulu), který má za následek vznik věcného práva, případně jeho přechod nebo převod na držitele. Samotná skutečnost, že obsah určitého práva je dlouhodobě fakticky vykonáván nestačí.

Oprávněná držba práva odpovídající věcnému břemeni vychází z omluvitelného omylu ohledně existence právní skutečnosti (titulu), který má za následek vznik věcného práva, případně jeho přechod nebo převod na držitele. Samotná skutečnost, že obsah určitého práva je dlouhodobě fakticky vykonáván nestačí.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1417/2001, ze dne 16.1.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně obce N. L., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) J. H. a 2) K. H., zastoupeným advokátem, o povinnosti zdržet se zásahů do výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, vedené u Okresního soudu v Hodoníně pod sp. zn. 7 C 17/95, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. března 2001, č. j. 15 Co 452/98-67, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. března 2001, č. j. 15 Co 452/98-67, zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

### Z odůvodnění

Žalobkyně se domáhala umožnění vchodu do svého domu přes vchod domu žalovaných. Uvedla, že její objekt, v němž měl právní předchůdce žalobkyně, bývalý Místní národní výbor N. L., kancelář a kulturní místnost a Lidové spotřební družstvo Jednota H. pohostinství s příslušenstvím s objektem žalovaných, byl původně postaven a kolaudován jako víceúčelový. Toto družstvo získalo objekt pohostinství včetně společných prostor, to je vchodu, vestibulu a sociálního zařízení hospodářskou smlouvou z 9. 8. 1971 do trvalého užívání a později i do vlastnictví. Podle kolaudačního rozhodnutí byly společnými užívatelkami těchto prostor obě organizace, když obě měly přes vestibul přístup k hygienickým zařízením. Žalovaní, kteří nabyli vlastnictví objektu pohostinství kupní smlouvou uzavřenou s uvedeným družstvem 29. 10. 1991 a registrovanou 31. 10. 1991, v něm provozují hostinskou živnost a žalobkyni znemožňují užívání dosud společně sloužících prostor. To přesto, že v článku 3 zmíněné kupní smlouvy prohlásili, že jim je stav kupované nemovitosti znám a že nemovitost přijímají ve stavu, v jakém se nacházela v den podpisu smlouvy. Žalobkyně tvrdila, že právo užívání společného vchodu bylo odvozeno od rozhodnutí správního orgánu, které pro to založilo podmínky, a odkázala na § 151o odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) s tím, že od 27. 2. 1972, kdy byla stavba kolaudována, vchod do své budovy užívala v dobré víře a v souladu se zmíněným rozhodnutím.

Okresní soud v Hodoníně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 28. dubna 1998, č. j. 7 C 17/95-50, zamítl „návrh navrhovatele, aby odpůrci byli povinni umožnit mu užívání společného

vchodu do nemovitosti - domu čp. 355, nacházející se na st. pl. 659, zaps. na LV č. 1 pro k. ú. a obec N. L. u Katastrálního úřadu v H., spočívající v průchodu přes vchod nemovitosti - domu čp. 152, nacházející se na st. pl. č. 660, vlastnicky patřící odpůrcům a dále odpůrci jsou povinni zdržet se jednání, jímž by odpůrci bránili užívání vchodu do domu čp. 355 ve prospěch navrhovatele“, a rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně žalobu zamítl, neboť dospěl k závěru, že žalobce sporné právo nemohl vydržet. V době rozhodné pro posouzení dané věci nebyl žalobce způsobilým subjektem vydržení a nebyl tu ani způsobilý objekt vydržení práva průchodu předmětnou částí nemovitosti.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 28. března 2001, č. j. 15 Co 452/98-67, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, „že žalovaní jsou povinni umožnit žalobci užívání společného vchodu do nemovitosti - domu čp. 355 nacházející se na stavební ploše č. 659 pro k. ú. a obec N. L., zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu H., spočívající v průchodu přes vchod nemovitosti - domu čp. 152 nacházejícího se na stavební ploše č. 660 pro k. ú. a obec N. L., vlastnicky patřící žalovaným, a dále žalovaní jsou povinni zdržet se jednání, jímž by žalovaní bránili užívání vchodu do domu čp. 355 ve prospěch žalobce“. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud po doplnění dokazování konstatoval, že záměrem stavebníka obou nemovitostí bylo jejich společné užívání občany obce. Na dané parcele byla vybudována kromě zmíněných objektů se společným vchodem i společná kotelna a elektroinstalace. Předpokládaný způsob užívání společných vstupních prostor nebyl v minulosti nikdy zpochybnován a žalovaní začali namítat nedůvodnost společného užívání vestibulu poprvé 2. 5. 1994. Pokud jde o otázku vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni, pak na rozdíl od soudu prvního stupně, s odkazem na právní úpravu v rozhodné době, konstatoval, že lhůta rozhodná pro nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni vydržením začala v dané věci běžet nikoliv až od 1. 1. 1992, ale již v době předchozí. Ze zákona nelze dovodit, že by nebylo možno přihlížet i k době, po kterou oprávněný držitel nemovitosti, resp. držitel práva, byl přesvědčen, že mu svědčí právo užívání nemovitosti - v držbě před 1. 1. 1992. Nové právo odpovídající věcnému břemeni však mohlo vzniknout při splnění zákonem stanovených podmínek až po nabytí účinnosti zákona č. [509/1991](#) Sb., nikoliv dříve. Žalobkyně, resp. její právní předchůdce, užíval vestibul a sociální zařízení v dobré víře, že mu právo užívání svědčí nejméně od roku 1975. I kdyby běh desetileté lhůty bylo třeba počítat od účinnosti zákona č. [131/1982](#) Sb., kdy byl institut věcného břemene znovu upraven, daná lhůta v níž by žalobce nabyl právo odpovídající věcnému břemeni, by uplynula 1. 4. 1992. Žalovaní zpochybnovali právo užívání vestibulu a sociálního zařízení poprvé jak shora uvedeno, tedy v době, kdy již došlo k nabytí zmíněného práva ze strany žalobkyně vydržením. Jak odvolací soud zdůraznil, věc přezkoumal a rozhodl s odkazem na část dvanáctou, hlavu I, bod 15 zákona č. [30/2000](#) Sb., tedy podle dosavadních právních předpisů.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalovaní dovolání, jehož přípustnost a důvody opírají o § 237 odst. 1 písm. a) a § 241a odst. 2 písm. b) občanského soudního řádu po novele provedené zákonem č. [30/2000](#) Sb., ačkoliv s ohledem na posléze uvedené konstatování odvolacího soudu a právní úpravu dovolání před zmíněnou novelou bylo na místě přípustnost dovolání opřít o § 238 odst. 1 písm. a) a důvody, s ohledem na argumentaci obsaženou v dovolání, uplatnit podle § 241 odst. 3 písm. d) občanského soudního řádu před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“). Namítají, že odvolací soud nesprávně posoudil běh vydržecí doby, když dospěl k názoru, že pro počátek počítání vydržecí doby byl rozhodným den nabytí účinnosti zákona č. [131/1982](#) Sb., kterým byl novelizován ObčZ č. [40/1964](#) Sb. Uvedený zákon nabyl účinnosti 1. 4. 1983 a nikoliv, jak soud uvedl, 1. 4. 1982. Vznik práva odpovídajícího věcnému břemeni - v daném případě vydržením - bylo nutno posuzovat podle zákona č. [131/1982](#) Sb. a nikoliv podle § 509/1991 Sb. V tomto směru

odkazují na § 868 přechodných ustanovení zákona č. [509/1991](#) Sb. Podle jejich názoru nelze do doby oprávněné držby započítat dobu před 1. 1. 1992, když do této doby nebyla žalobkyně způsobilým subjektem vydržení a předmětná část nemovitosti způsobilým objektem vydržení. Odvolací soud nesprávně posoudil i dobrou víru žalobkyně, kterou neměla již v době převodu nemovitosti z jmenovaného družstva na žalované. Žalobkyně nesouhlasila s prodejem domu a tak si byla vědoma, že neexistuje právní titul pro výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni. Uvedeným způsobem projevila nedostatek své dobré víry, že jí právo užívání náleží. Zánik dobré víry nelze posuzovat podle obsahu korespondence, v níž byla žalobkyně vyzývána ke zdržení se zásahů. Odvolací soud vyhověl žalobě a ve výroku citoval žalobní petit. Stanovil povinnost žalovaným podle tohoto petitu a protože ten je neurčitý, je neurčitý i výrok rozsudku. Na jedné straně se hovoří o „společném vchodu“ a na druhé straně o průchodu přes „vchod do nemovitosti vlastnický patřící žalovaným“. Uzavřeli, že se v daném případě o společnou věc nikdy nejednalo a ani právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch žalobkyně k tíži žalovaných nevzniklo. Navrhují, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání navrhuje, aby je dovolací soud zamítl. Stavba jmenovaného národního výboru s kulturním zařízením a pohostinstvím byla zbudována jako společná ve stejné době a stejným subjektem. Šlo o přirozené společenské a správní centrum obce, a to odpovídalo kolaudačnímu rozhodnutí. Byla zde vybudována i společná kotelna a elektroinstalace pro obě budovy. Způsob využívání vstupních prostor nebyl nikdy zpochybněn, vestibul byl užíván společně pro obě budovy a žalobkyně byla vždy v dobré víře o oprávněnosti jeho užívání. Pokud posléze žalovaní část nemovitosti patřící původně jmenovanému družstvu odkoupili, pak jim podle prohlášení uvedeného v čl. 3 kupní smlouvy byl stav nemovitosti znám a prohlásili, že dům kupují ve stavu, v jakém se v době koupě nacházel. Žalovaní v pohostinství, zde se nacházejícím, pracovali již před uzavřením kupní smlouvy - minimálně po dobu 10 let a právo užívání společných částí nemovitosti začali zpochybňovat až později, poprvé přípisem z 2. 5. 1994.

Nejvyšší soud v řízení o dovolání postupoval podle procesních předpisů, platných k 31. 12. 2000 (část dvanáctá, hlava první, bod 17 zák. č. [30/2000](#) Sb., tedy podle OSŘ ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem) a po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Předmětem dovolacího přezkumu je právní otázka, zda k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni postačí faktické chování, jehož obsah odpovídá možnému obsahu věcného břemene, aniž by držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je subjektem práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Odvolací soud v podstatě ztotožnil užívání části cizí nemovitosti (v daném případě průchod touto nemovitostí k nemovitosti vlastní) s držbou práva odpovídajícího věcnému břemeni. Uvedl, že „ze zákona nelze dovodit, že by nebylo možno přihlížet i k době, po kterou oprávněný držitel nemovitosti (příp. držitel práva) byl přesvědčen, že mu svědčí právo užívání nemovitosti ...“ Dále uvedl: „předpokladem pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je, aby držitel práva byl se zřetelem ke všem okolnostem přesvědčen, že mu svědčí právo užívání (v daném případě vestibulu a sociálního zařízení) a že toto právo konal po dobu 10 let...“

Obdobnou problematikou se dovolací soud již vícekrát zabýval (viz např. rozsudek publikovaný pod č. C 551 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 6, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck).

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 ObčZ). Obdobné pravidlo platí i pro vydržení věcného břemene (§ 141 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 (§ 130 odst. 1 ObčZ).

Podstata oprávněné držby směřující k vydržení je v tom, že držitel vykonává obsah určitého práva v mylném přesvědčení, že je subjektem tohoto práva. K tomu, aby jeho držba byla oprávněná, nestačí pouhé subjektivní přesvědčení, že mu právo patří; ze slov zákona („...se zřetelem ke všem okolnostem...“) vyplývá, že omyl držitele, ze kterého jeho přesvědčení o existenci držení práva vychází, musí být omluvitelný. Omyl je omluvitelný, jestliže 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 (viz rozsudek publikovaný pod č. C 1176 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 16). Držené právo tedy nemusí existovat, je ale nutné, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o jeho existenci, tedy právě o existenci toho práva, které má být vydrženo. To odpovídá i smyslu vydržení, kterým je i zhojení vad nabývacího titulu po uplynutí určité doby.

Omyl držitele může být skutkový nebo právní. Právní omyl je omluvitelný jen výjimečně (např. v důsledku nejasného znění zákona). Oprávněná držba zpravidla spočívá na skutkovém omylu; držitel je v omylu ohledně skutkových okolností, které mají za následek vznik věcného práva (např. se domnívá, že byl učiněn určitý projev vůle, ač tomu tak nebylo), nebo naopak o určité skutečnosti, která má za následek neplatnost právního úkonu či jinak brání vzniku práva, neví. 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 (viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 4. 1997 sp. zn. 2 Cdon 1178/96, publikovaný v Právních rozhledech č. 11/1997, s. 587). Takový titul nemusí být platný, dokonce nemusí ani existovat (tzv. domnělý neboli putativní titul), držitel však musí být v dobré víře, že konkrétní titul existuje. Oprávněný držitel je tedy v omluvitelném omylu, že nastaly právní skutečnosti, mající za následek vznik věcného práva, případně že nenastaly skutečnosti tomuto vzniku bránící. Oprávněná držba práva odpovídající věcnému břemenu vychází z omluvitelného omylu ohledně existence právní skutečnosti (titulu), který má za následek vznik věcného práva, případně jeho přechod nebo převod na držitele. Taková držba se proto nemůže opírat o pouhou skutečnost, že obsah určitého práva je dlouhodobě fakticky vykonáván.

Samotná skutečnost, že někdo jedná způsobem, odpovídajícím obsahu věcného břemene přecházet přes pozemek nebo procházet domem nemůže vést k závěru o oprávněné držbě odpovídajícího práva i proto, že přes cizí nemovitost lze přecházet (anebo, jde-li o budovu, nemovitostí procházet) na základě různých právních důvodů; může jít například o závazkový vztah, může jít o výprosu (vlastník pozemku přecházení jiných osob přes pozemek trpí, aniž by jim k tomuto přecházení vzniklo nějaké právo), anebo může jít o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace, příp. o jiný veřejnoprávní důvod (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000, publikovaný v Právních rozhledech č. 2/2001); v dobách platnosti hospodářského zákoníku č. 109/164 Sb., hospodářského zákoníku (HZ), který upravoval i majetkoprávní vztahy tzv.

socialistických organizací, kterými byli i právní předchůdci účastníků, mohlo jít i o hospodářskoprávní vztahy mezi těmito organizacemi (nelze zcela vyloučit přechod práv a povinností z takových vztahů na účastníky, ten však nebyl předmětem dovolacího řízení). Přecházení přes tuto nemovitost může být i protiprávním jednáním. Pro závěr, že někdo je oprávněným držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni je rozhodující zjištění, že držitel je v dobré víře o tom, že vykonává právě toto věcné právo (nikoliv tedy např. jiné právo).

V dané věci odvolací soud dovodil držbu práva odpovídajícího věcnému břemeni ze samotné skutečnosti, že žalobce nemovitost žalovaného k přístupu užíval. Neuvedl však právní skutečnost (titul), o kterou by žalobce oprávněnou držbu opíral, tedy skutečnost, která by založila kvalifikovanou dobrou víru žalobce, resp. jeho právního předchůdce, že vchod a vestibul užívá právě z titulu věcného práva (nikoliv práva jiného, příp. z důvodu výprosy nebo bez právního důvodu), tedy takovou skutečnost, který by byla způsobilá věcné právo založit. Odvolací soud pak sice správně uvedl, že do vydržecí doby lze započítat dobu oprávněné držby, která uplynula před 1. 1. 1992, i když v té době nemohla vzhledem k tehdejší úpravě tato držba vyústit ve vydržení, nesprávně však posoudil (alespoň pokud vycházel ze skutečností v jeho rozsudku uvedených) držbu žalobce jako oprávněnou. Lze podotknout, že vzhledem k tomu, že vztah mezi právními předchůdci účastníků („socialistickými organizacemi“) byl vztahem hospodářskoprávním (§ 1 HZ) a HZ věcná břemena ve vztazích mezi „socialistickými organizacemi“ nepřipouštěl, nepřicházela mezi nimi oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemeni do úvahy. Proto rozhodnutí odvolacího soudu vychází z nesprávného právního posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, upravený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ.

Přesná není ani formulace výroku odvolacího soudu. Věcné břemeno musí být ve výroku označeno natolik určitě, aby rozsudek mohl být vykonán v exekučním řízení. Jestliže se poskytuje ochrana výkonu věcného břemene k části nemovitosti, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu, který je potom součástí výroku rozhodnutí; jestliže je však rozsah věcného břemene vztahujícího se k části nemovitosti vymezen ve výroku rozsudku slovně zcela určitě, nejde o rozhodnutí vadné (viz přiměřeně R 28/1986 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V dané věci bylo slovní vymezení věcného břemene nedostatečné. Odvolací soud v odůvodnění konstatoval, že žalobce vydržel právo užívání „vestibulu a sociálního zařízení“, ve výroku rozsudku však přiznává žalobci právo užívat „společný vchod“. Způsob užívání je vymezen dostatečně („průchod“), není však zřejmé, jaké vnitřní prostory by žalobce mohl k průchodu užívat. Pokud odvolací soud takto formulovanému návrhu vyhověl a nepoučil žalobce o nutnosti jeho opravy (§ 43 odst. 1 OSŘ), trpí řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241 odst. 3 písm. b) OSŘ].

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

## Další články:

- [Promlčení a dobré mravy](#)
- [Práva dětí](#)
- [Náklady řízení](#)
- [Odmítnutí dovolání](#)
- [Bezplatná obhajoba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Omezení vlastnického práva veřejným prostranstvím a bezdůvodné obohacení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Opomenuté vyjádření účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Služební poměr](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určitost sankcionované povinnosti](#)
- [Pohledávka](#)