23. 8. 2023

ID: 116820

Poctivá držba

Při hodnocení dobré víry nabyvatele věcného práva v soulad zápisu ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem ve smyslu § 984 odst. 1 o. z. je vždy třeba brát v úvahu, zda smluvní strana při běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměla, popřípadě nemohla mít důvodné pochybnosti o tom, že údaje uvedené ve veřejném seznamu (v katastru nemovitostí) odpovídající skutečnému právnímu stavu, tedy i o tom, že osoba zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí je skutečným vlastníkem věci. Běžná (obvyklá) opatrnost smluvní strany při nabývání věcného práva zásadně nezahrnuje její povinnost činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistila, že stav zápisů ve veřejném seznamu, o němž se přesvědčila nahlédnutím do něj, je vskutku v souladu se skutečným právním stavem, a že nedošlo ke změně oprávněné osoby, aniž by se tato změna promítla ve veřejném seznamu. Jsou-li tu však objektivní okolnosti vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem, je na nabývající osobě, aby si ověřila (aktivně zjišťovala), zda zápis ve veřejném seznamu je v souladu se skutečným stavem. Objektivními okolnostmi vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem jsou i držební (užívací) poměry neodpovídající poměrům vlastnickým v katastru nemovitostí. V takovém případě má nabyvatel, je-li to možné, učinit u držitele (uživatele) dotaz na důvod jeho držby (užívání) věci. Pokud tak neučiní, nepůjde zpravidla o nabytí v dobré víře ve smyslu § 984 odst. 1 o. z.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 2307/2022-305 ze dne 10.5.2023)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce J. K., narozeného XY, bytem v XY, zastoupeného JUDr. D.K., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1) A. S., narozenému XY, bytem v XY, 2) A. S., narozené XY, bytem v XY, 3) D. S., narozené XY, bytem v XY, zastoupeným Mgr. et Mgr. P.P., advokátem se sídlem v P., o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu Plzeň-sever pod sp. zn. 7 C 319/2019, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 2. 2022, č. j. 18 Co 117/2021-259, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 2. 2022, č. j. 18 Co 117/2021-259, a rozsudek Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 29. 1. 2021, č. j. 7 C 319/2019-144, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu Plzeň-sever k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobce se domáhal určení, že je vlastníkem pozemku uvedeného níže. Uvedl, že darovací smlouvou ze dne 10. 3. 1996 mu jeho prarodiče Z. a V. N. darovali rekreační chalupu ev. č. XY se stavební parc. č. XY v obci XY, k. ú. XY. Nemovitosti byly oploceny dřevěným plotem a žalobce je takto oplocené užíval. Teprve v roce 2019, kdy zvažoval prodej darovaných nemovitostí, zjistil, že oplocená zahrada se nachází na pozemku parc. č. XY a jako její vlastník je v katastru nemovitostí evidován Státní statek XY, státní podnik v likvidaci. Koncem září 2019 také zjistil, že ten uvedený pozemek prodal žalovaným kupní smlouvou uzavřenou 23. 7. 2019, a to každému id. 1/3. Žalobce tvrdil, že držel pozemek v dobré víře, že je jeho vlastníkem od roku 1996; oprávněnými držiteli byli také od roku 1976 jeho právní předchůdci (předmětné nemovitosti byly ve vlastnictví „širší rodiny“ žalobce nejméně od roku 1964). Měl za to, že vlastnictví nabyl vydržením podle § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, („o. z.“) ke dni 1. 1. 2019.

Okresní soud Plzeň-sever (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 29. 1. 2021, č. j. 7 C

319/2019-144, zamítl žalobu o určení, že žalobce je vlastníkem části pozemku parc. č. XY, ostatní plocha, jiná plocha, v obci XY, k. ú. XY, vedeného dosud na LV č. XY u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště XY, a to části označené jako pozemek parc. č. XY – ostatní plocha, jiná plocha, v obci XY, k. ú. XY, v geometrickém plánu č. 219-71/2020 vyhotoveném D. E., potvrzeném Katastrálním úřadem dne 21. 1. 2021 pod PDP-43/2021 (výrok I – dále i jen „předmětný pozemek“) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

Soud prvního stupně měl za to, že podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) je poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.); takovou držba žalobce nebyla. Pozemek, který získal od prarodičů, měl výměru 186 m2, „pozemek, který měl být předmětem vydržení, pozemek parc. č. XY však měl výměru 377 m2, tj. téměř dvojnásobnou výměru a i po připuštění změny žaloby, kterou se žalobce domáhal vydržení pouze části pozemku v rozloze 272 m2, je nutno konstatovat, že poměr ploch mezi pozemkem st. p. č. XY a pozemkem, který měl být vydržen, je tak extrémní, že není možné v případě ujmutí se držby pozemku hovořit ani o bezelstném či poctivém úmyslu jednání držitele“.

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací rozsudkem ze dne 22. 2. 2022, č. j. 18 Co 117/2021-259, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud se na rozdíl od soudu prvního stupně nezabýval poměrem plochy drženého a skutečně nabytého pozemku. Vyšel z toho, že v roce 2015 žalobce uzavřel s žalovaným 1) kupní smlouvu o převodu části svých pozemků, jejíž součástí byl opět geometrický oddělovací plán, na němž byl pozemek parc. č. XY jednoznačně znázorněn a z nějž byl poznatelný jeho tvar a velikost v poměru k tvaru a velikosti pozemku parc. č. XY. Žalobce tedy nejpozději v době uzavření kupní smlouvy z 29. 4. 2015, kdy se s žalovaným 1) osobně podílel na zaměřování a domlouvání detailů prodeje části svého pozemku XY žalovanému 1), poznal, že mu vlastnické právo k pozemku parc. č. XY nenáleží. Po uvedení dalších okolností soud konstatoval: „Odvolací soud si nedovede představit, že by si žalobce nevšiml, jaký mají jednotlivé parcely tvar a jak jsou veliké, nebo že hranice jeho pozemku navazuje na roh stavby žalovaných, a tedy nemůže být podstatně dále (výše), tj. na pozemku parc. č. XY. Zdůvodnění žalobce, že v geometrickém plánu není napsáno, čí tento pozemek je, neobstojí“.

Dále: Žalovaní nabyli pozemek par. č. XY kupní smlouvou z 23. 7. 2019 od Státního statku XY, s. p. v likvidaci, za situace, kdy v katastru nemovitostí byl jako jeho vlastník zapsán stát a jako osoba s právem hospodaření tento státní podnik. Žalobce sporný pozemek musel užívat při vědomí, že ho spravuje státní statek v likvidaci, který mu v jeho užívání nejspíš bránit nebude.

Při jednání o uzavření kupní smlouvy z 30. 8. 2001, na základě níž žalobce zakoupil od obce XY parc. č. XY, zastupovali žalobce jeho rodiče, kterým jako právníkům musel být z geometrického plánu znám skutečný stav věci; odvolací soud vyšel z toho, že tuto vědomost museli předat žalobci. „Nicméně, i kdyby tomu tak na straně žalobce v této době ještě nebylo, je třeba vidět, že pokud rodiče žalobce v podstatě (byť nikoli formálně) při uzavření kupní smlouvy zastupovali, pak jejich vědomost je třeba přičítat i žalobci analogicky podle § 436 odst. 2 o. z.“

Odvolací soud vyšel z tohoto právního názoru: „Odvolací soud zaujal při výkladu pojmu nepoctivého úmyslu ve smyslu §1095 o. z. stanovisko, že samotný nepoctivý úmysl držitele může spočívat i v tom, že držitel ví, že vykonává právo, které mu nenáleží, a tudíž záměrně nedbá práv vlastníka, aniž by pro to měl ospravedlnitelný důvod. Zákonnou podmínkou mimořádného vydržení podle § 1095 o. z. je přitom dle názoru odvolacího soudu absence nepoctivého úmyslu držitele nejen při vlastním nabytí nemovitosti, ale také po celou zákonem stanovenou vydržecí dobu… Pokud tudíž nepoctivý úmysl držitele vznikl kdykoliv v průběhu vydržecí doby, vylučuje to, aby držitel vlastnické právo k předmětu držby podle § 1095 o. z. vydržel“.

Vědomost žalobce nedbajícího cizího práva považuje odvolací soud za nepoctivý úmysl. Proto žalobce

nemohl sporný pozemek podle § 1095 o. z. mimořádně vydržet. Ze stejného důvodu nemohl pozemek nabýt ani v režimu řádného vydržení, neboť věděl-li, že vykonává právo, které mu nepřísluší, pak se na jeho straně nemohlo jednat „ani o poctivou držbu či držbu v dobré víře“.

I kdyby žalobce vlastnické právo k předmětnému pozemku vydržel, pozbyl by ho tím, že ho posléze v dobré víře ve stav zapsaný ve veřejném seznamu nabyli žalovaní (§ 984 odst. 1 o. z.).

Proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil, byť z jiných právních důvodů, než z jakých vyšel soud prvního stupně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce („dovolatel“) dovolání. Přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“); tvrdí, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a závisí na vyřešení právní otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu (pokud jde o aplikaci § 984 odst. 1 o. z.), resp., která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena (pokud jde o splnění podmínek mimořádného vydržení podle § 1095 o. z.). Žalobce polemizuje se závěrem odvolacího soudu o nedostatku podmínek pro mimořádné vydržení; nepovažuje výklad pojmu „nepoctivý úmysl“ odvolacím soudem za správný. Nepoctivý úmysl není totéž co nepoctivá držba ve smyslu § 992 o. z. Nebylo prokázáno, že žalobce věděl, že není knihovním vlastníkem předmětného pozemku. Bylo dovozováno, že o této skutečnosti vědět měl a mohl, a to s odvoláním na převody sousedících pozemků v roce 2001 a v roce 2015, z nichž se ani jeden netýkal předmětného pozemku a žalobce neměl důvod zjišťovat, kdo je jako vlastník předmětného pozemku zapsán v katastru nemovitostí, neměl ani důvod nahlížet do kupní smlouvy z roku 1996 a ověřovat si, zda je v ní předmětný pozemek uveden. I kdyby žalobce o nesouladu skutečného stavu s knihovním zápisem věděl, mohl se oprávněně domnívat, že vzhledem k dlouholetému užívání pozemku širší rodinou žalobce byl pozemek vydržen již jeho právními předchůdci a že se tedy nedopouští žádného bezpráví, pokud pozemek taktéž užívá. Předmětný pozemek nejméně od 60. let 20. století užívala širší rodina žalobce, která s pozemkem zacházela jako s vlastním. Naopak knihovní vlastník se o předmětný pozemek nikdy nezajímal, žádná práva k němu nikdy nevykonával.

Nesouhlasí ani s tím, že žalované chrání zásada materiální publicity. Ustanovení § 984 odst. 1 o. z. vyložil odvolací soud v rozporu s rozporu s rozhodnutími Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4174/2017 a sp. zn. 22 Cdo 2698/2015 a s rozhodnutím Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 4115/17. Pozemek byl oplocen, je na něm udržovaný přístřešek na automobil, který je z pozemku žalovaných dobře viditelný. Před zakoupením sporného pozemku byli žalovaní přesvědčeni, že patří rodině K. a teprve když se od svého budoucího právního zástupce dozvěděli, že v katastru nemovitostí je zapsán jiný vlastník, začali se o věc zajímat a předmětný pozemek koupili. Přitom jim nic nebránilo se žalobce, se kterým se dobře znají, na důvod užívání zeptat. Pokud nabyvatel koupí nemovitost od knihovního vlastníka navzdory své vědomosti o tom, že ji drží někdo jiný, nemůže být v dobré víře.

Odvolací soud z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4174/2017 a z rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 4115/17 nevycházel, ani se s nimi ve svém rozsudku nevypořádal, i když na ně dovolatel odkazoval. Poukazuje i na § 13 o. z. (právo na obdobné rozhodování v obdobných případech, popř. právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu odchylky). Stejně se odvolací soud nevypořádal ani s argumentací a odkazem na odbornou literaturu při výkladu pojmu „nepoctivý úmysl“. Tím zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatel odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 24 Cdo 2644/2018, sp. zn. 24 Cdo 2292/2019 a sp. zn. 28 Cdo 4118/2010.

Dovolatel navrhuje zrušení rozsudku odvolacího soudu a vrácení mu věci k dalšímu řízení, příp. i zrušení rozsudku soudu prvního stupně a vrácení mu věci k dalšímu řízení.

Žalovaní ve vyjádření k dovolání navrhli jeho zamítnutí; uvedli, že v řízení bylo prokázáno, že žalobce musel vědět, že mu sporný pozemek nenáleží. Není možné připustit, aby se někdo domohl vydržení pozemku, o kterém ví, že mu nenáleží. Poctivým nemůže být postup, kterým se někdo snaží získat vlastnictví pozemku, o kterém po celou dobu ví, že mu nenáleží. Podle žalovaných je k mimořádnému vydržení potřeba poctivá držba (§ 992 o. z). I kdyby tomu tak nebylo, při mimořádné vydržení vyžaduje poctivý úmysl. Ustanovení § 1095 o. z. neomezuje nepoctivý úmysl na okamžik údajného nabytí vlastnického práva, ale týká se celé doby držby. Pokud jde o výklad pojmu „nepoctivý úmysl“, odkazují žalovaní na některé názory publikované v odborné literatuře. Pozemek nabyli žalovaní v dobré víře od prodávajícího Státního statku XY, státní podnik v likvidaci. V kupní smlouvě prodávající deklaroval, že je oprávněn s pozemkem hospodařit. Pozemek ocenil znalec, který na nějaký nesoulad neupozornil. O prodeji pozemku se dozvěděli od svého pozdějšího právního zástupce. Žalovaní o pozemek projevili zájem, protože věděli, že žalobce svůj dům prodává, že je pozemek z větší části zarostlý a neudržovaný a nepředpokládali, že by jej žalobce chtěl užívat. Pokud by věděli, že žalobce dům neprodává a bude jej dále užívat, pozemek by v zájmu dobrých sousedských vztahů nekupovali. Nejsou zde žádné okolnosti, které by zpochybňovaly to, že pozemek byl ve vlastnictví Státního statku XY, státní podnik v likvidaci. Žalovaní provedli potřebné obvyklé kroky, kontrolu v katastru nemovitostí, ocenění pozemku znalcem, měli vědomost o veřejné nabídce pozemku a o záměru žalobce svůj dům prodat. Právě i záměr žalobce prodat dům vznáší do případu specifikum, které není porovnatelné s ostatními případy. Žalobcem zmiňovaná rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 4115/17 a sp. zn. 22 Cdo 4174/2017 se netýkají mimořádného vydržení.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř. – dovolání bylo podáno včas, napadený rozsudek byl žalobci doručen dne 17. 3. 2022, dovolání bylo podáno dne 13. 5. 2022), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Přípustnost dovolání je založena tím, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení právních otázek, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

K mimořádnému vydržení:

Dovolatel opírá přípustnost dovolání o tvrzení, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, a to mimořádného vydržení, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Mezitím však byla tato otázka vyřešena v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 (rozhodnutí bylo přijato k publikaci ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, k závěrům v něm uvedeným se Nejvyšší soud přihlásil např. v usnesení ze dne 18. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2961/2021, nebo v rozsudku ze dne 31. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 1686/2021).

Odvolací soud správně vyšel z toho, že držbou nikoliv v nepoctivém úmyslu (§ 1095 o. z.) nemá zákon na mysli držbu poctivou (§ 992 odst. 1 o. z.). Nicméně citované rozhodnutí nemohl odvolací soud objektivně znát, a proto je jeho právní názor na podmínky mimořádného vydržení, byť pečlivě odůvodněný, jiný než názor dovolacího soudu.

Podle § 1095 o. z. uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.

Mimořádné vydržení, poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.) a držba nikoliv v nepoctivém úmyslu:

Dovolatelem položená otázka o vztahu poctivé držby (§ 992 odst. 1 o. z.) a mimořádného vydržení již byla v mezidobí, po rozhodnutí odvolacího soudu, vyřešena Nejvyšším soudem. V rozsudku

Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, se mimo jiné uvádí:

K mimořádnému vydržení zákon vyžaduje jen uplynutí vydržecí doby, a aby nebyl držiteli prokázán „nepoctivý úmysl“. Je otázkou, zda „nepoctivý úmysl“ (§ 1095 o. z.) značí „nepoctivou držbu“ (§ 992 odst. 1 o. z., věta druhá), resp. zda se k mimořádnému vydržení vyžaduje poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z., věta první). Odpověď je záporná.

Mimořádné vydržení se neopírá o dobrou víru tak, jak je vymezena v § 992 odst. 1 o. z., věta první (z pozitivního vymezení dobré víry), ale o obecnou poctivost držitele, resp. o nedostatek „nepoctivého úmyslu“ (jde o negativní vymezení dobré víry).

O pozitivní vymezení dobré víry jde v případě, kdy se předpokládá pozitivní přesvědčení držitele, že mu držené právo náleží, že je jeho subjektem (viz § 992 odst. 1 o. z., věta první, § 130 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník); o negativní vymezení dobré víry jde, je-li držitel přesvědčen, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu, jedná tedy poctivě v obecném smyslu slova.

V § 992 odst. 1 o. z. nejde – na rozdíl od § 1095 o. z. – o „poctivost“ v obecném smyslu [k tomu viz Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1774). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 96 a další literaturu tam uvedenou]. Nepoctivým může být i ten držitel, který jen z nedbalosti, někdy i nevědomě, neví, že mu právo, které vykonává, nenáleží; takový držitel nejedná v nepoctivém úmyslu. Naproti tomu v nikoliv nepoctivém úmyslu jedná především ten, který je přesvědčen, že tím, že se ujal držby, nepůsobí jinému bezdůvodně újmu.

Ten, kdo drží „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ je přesvědčen, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu; jde zde o dobrou víru „v nejméně přísném pojetí“ (viz též Petrov, J. in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1163).

Podobně věc pojímají i další autoři [Bělovský, P. in Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 377, Dobrovolná, E. in Spáčil, J. a kol. Věcná práva. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 90]. K tomu se poznamenává, že odkaz žalovaných na „Spáčil Jiří a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva. 1. vydání. Praha C. H. Beck, 2013, kde je uvedeno, že shodně jako v OZO nemusí se (mimořádné) vydržení opírat o řádnou a pravou držbu, nicméně držba musí být poctivá“, je vytržený z kontextu (z dalšího textu se podává opačný názor, který je výslovně uveden na s. 92). Ostatně druhé vydání komentáře se k této otázce vyslovuje jednoznačně (viz odkaz uvedený výše).

Lze tedy uzavřít, že podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten se ujal držby v přesvědčení, že nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá. Kritéria uvedená v § 992 odst. 1 o. z., resp. dříve v § 130 odst. 1 obč. zák. se tu neuplatní.

Nepoctivým ve smyslu § 1095 o. z. je v zásadě (zpravidla) úmyslné jednání naplňující znaky nepravé držby, tedy pokud se držitel úmyslně „vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou“ (§ 993 o. z.). Důvodová zpráva k občanskému zákoníku v této souvislosti uvádí, že „institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod ochraně zjevné lsti a podvodu“.

Hodnocení poctivosti úmyslu držitele je vždy individuální; žalující vlastník vyloučí mimořádné vydržení, pokud prokáže, že jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu. Obratem „při nabytí a výkonu držby“ je míněno, že nikoliv nepoctivý úmysl při uchopení držby se nemůže změnit během výkonu držby takto uchopené v úmysl „nikoliv poctivý“ (a naopak).

Posouzení poctivosti držitele je v zásadě na úvaze soudů v nalézacím řízení, která musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená. Dovolací soud by pak mohl zpochybnit úvahy soudů nižších stupňů jen v případě, že by byly zjevně nepřiměřené či nebyly řádně odůvodněny.

Okamžik, ke kterému se posuzuje držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ pro mimořádné vydrženi:

Občanský zákoník stanoví, že podmínkou pro klasifikaci držby jako poctivé (§ 992 odst. 1 o. z.) je, že její podmínky musí být naplněny jak při uchopení, tak i při výkonu držby. To se podává jak z § 992 odst. 1 o. z. („právo, které vykonává,“), tak i z § 992 odst. 2 o. z. („při nabytí držby nebo při jejím výkonu zástupcem…“). Naproti tomu publiciánskou žalobu zákon dává tomu, „kdo nabyl držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem“ (§ 1043 odst. 1 o. z.). Zákonodárce má tedy k dispozici způsob, jak vyjádřit okamžik, ke kterému období či okamžiku se určitá kvalita držby posuzuje, v § 1095 jej však nevyužil; ze znění zákona nelze řešení dovodit. Důležité je, že zákon považuje za přípustné obě možnosti, jak vyplývá z § 992 odst. 1 o. z., tak i z § 1043 odst. 1 o. z.

Jde o problematiku obdobnou otázce, zda při vydržení, pokud je jeho podmínkou dobrá víra držitele, je rozhodující dobrá víra při uchopení držby („mala fides superveniens non nocet“), anebo zda musí existovat po celou dobu držby („mala fides superveniens nocet“). Zatímco římské právo (a pod jeho vlivem také Code civil) vycházely ze zásady uvedené na prvním místě, zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský, přejal zásadu kanonického práva, že je třeba, aby dobrá víra trvala po celou dobu držby (k tomu viz Bělovský, P.: Usucapio: Vydržení v římském právu. Praha: Auditorium 2018, str. 199 a násl., a literaturu tam uvedenou); tento přístup přejal i zákon č. 151/1950 Sb., občanský zákoník, i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších novel, a také nyní účinný občanský zákoník pokud jde o poctivou držbu (vyžadující dobrou víru) jako podmínku řádného vydržení.

Držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ (§ 1095 o. z.) je zvláštním druhem držby, kterou ani obecný zákoník občanský, ani pozdější občanské zákoníky neznaly; je blízká římskoprávnímu pojetí dobré víry, vymezené negativně, tedy tak, že v dobré víře je držitel, který je přesvědčen, že nabytím držby nepůsobí nikomu újmu [viz např. Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 176 a násl.; k pozitivnímu a negativnímu vymezení dobré víry viz např. Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 97 a násl.]. Uvádí se též, že „…bona fides znamená, že vydržitel choval se při nabytí držby jako čestný člověk; je to, jinými slovy, vědomí vydržitelovo, že nepáše bezpráví na zákonném držiteli“ (Bonfante, P. Instituce římského práva. Brno 1932, s. 312 a násl.). V římském právu šlo tedy – oproti požadavkům kladeným na dobrou víru např. v § 992 odst. 1 o. z., resp. v občanských zákonících uvedených shora – při vydržení o dobrou víru vymezenou negativně a v nejméně přísném pojetí.

Zákon v § 1095 o. z. zjevně vychází z toho, že v průběhu dvojnásobné vydržecí doby nutné pro mimořádné vydržení má vlastník dost prostoru pro uplatnění jeho práva, a proto není třeba na držbu pro mimořádné vydržení klást tak přísné nároky, jako na držbu vedoucí k vydržení řádnému. Je tedy odůvodněné vyjít z předpokladu, že by zákonodárce, kdyby tuto otázku výslovně upravil, se v § 1095 o. z. přidržel méně přísného pojetí, totiž že „držba nikoliv v nepoctivém úmyslu“ tu musí být v době, kdy se jí držitel chopil; to, že se později dozví, že v katastru nemovitostí je jako vlastník evidován někdo jiný, resp. že někdo jiný vlastníkem je, nemá samo o sobě za následek zánik držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“.

Lze tedy uzavřít, že podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) je, že držiteli není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby; to, že snad později zjistí, že vlastníkem věci (subjektem drženého práva) je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek mimořádného vydržení.

Zánik držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“:

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, se též konstatuje, že samotný „nikoliv nepoctivý úmysl“ se nemusí změnit v úmysl nepoctivý jen tím, že držitel zjistí okolnosti, ze kterých se podává, že vlastníkem věci je ve skutečnosti někdo jiný (např. že smlouva, na jejímž základě se chopil držby vlastnického práva, je z nějakého důvodu neplatná).

K tomu přistupuje skutečnost, že nepoctivý úmysl brání vydržení jen, byl-li tu při uchopení držby. Je tedy třeba řešit otázku, jak může vlastník zabránit mimořádnému vydržení jeho věci (věcného práva k ní). Z citovaného rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 se podává, že pokud jde o zánik držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“, je třeba analogicky aplikovat § 995 o. z., větu první, podle které platí: „Bylo-li vyhověno žalobě napadající držbu nebo její poctivost, považuje se poctivý držitel za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba“. V zásadě tedy platí, že ujal-li se někdo držby nikoliv v nepoctivém úmyslu a později zjistí, že není vlastníkem (není v katastru nemovitosti evidován jako vlastník), není tím jeho nepoctivý úmysl dotčen; na rozdíl od poctivé držby (§ 992 odst. 1 o. z.) nemá taková vědomost za následek zánik kvalifikované držby (zde držby nikoliv v nepoctivém úmyslu).

K vydržení práva nemůže dojít, ztratí-li držitel držbu (§ 1009 odst. 1 o. z.) dříve, než uplyne vydržecí doba. Vlastník věci, resp. – subjekt vlastnického práva, proto zabrání mimořádnému vydržení zejména tím, že s držitelem uzavře dohodu o předání držby vlastníkovi; přitom ani nemusí dojít ke změně ve fyzickém ovládání věci (viz tzv. constitutum possessorium, kdy držitel předává držbu jinému, a zůstává jeho detentorem).

Pokud však držitel, který nenabyl věc v nepoctivém úmyslu, odmítá vlastníkovi držbu předat, resp. vzdát se jí, může vlastník v průběhu vydržecí doby zabránit mimořádnému vydržení v zásadě jen žalobou napadající držbu nebo tvrdící nepoctivý úmysl držitele při jejím nabytí, tedy zpravidla žalobou na ochranu vlastnického práva (§ 1040 o. z.), nebo, má-li na určení naléhavý právní zájem, žalobou na určení svého práva či určení, že držiteli držené právo nenáleží (§ 80 o. s. ř.). Bude-li žalobě vyhověno, považuje se držitel od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba, za držitele jednajícího v nepoctivém úmyslu.

„Nepoctivý úmysl“ a uchopení držby sousedního pozemku spolu s pozemkem nabytým:

Podle důvodové zprávy k § 1095 o. z. míří úprava mimořádného vydržení mimo jiné na „případy byl převeden pozemek o chybně stanovené (větší) výměře, než je výměra skutečná nebo pozemek chybně označený parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře drží něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul“.

Soud prvního stupně zamítl žalobu proto, že pozemek, který získal žalobce od prarodičů, a jehož vlastníkem se tedy stal, měl výměru 186 m2, a „pozemek, který měl být předmětem vydržení, pozemek parc. č. XY, však měl výměru 377 m2, tj. téměř dvojnásobnou výměru a i po připuštění změny žaloby, kterou se žalobce domáhal vydržení pouze části pozemku v rozloze 272 m2, je nutno konstatovat, že poměr ploch mezi pozemkem st. p. č. XY a pozemkem, který měl být vydržen, je tak extrémní, že není možné v případě ujmutí se držby pozemku hovořit ani o bezelstném či poctivém úmyslu jednání držitele“. Bez ohledu na nepřiléhavý závěr o nepoctivé držbě (§ 992 odst. 1 o. z.) není tento závěr irelevantní. Proto se jím dovolací soud zabýval přesto, že jej odvolací soud nepřevzal.

Podmínkou mimořádného vydržení je nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. Úmysl jako vnitřní stav sám o sobě nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení (stejně tak úmysl) projevuje navenek (srov. k tomu např. obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 30 Cdo 3499/2017, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/98). Tento závěr platí i pro posuzování držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“. Tento úmysl nelze zpravidla prokázat přímo,

je-li však prokázána existence skutečností, zakládajících nepoctivost držitele, o kterých věděl anebo – při splnění předpokladu § 4 odst. 1 o. z., tedy že má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností – vědět při uchopení držby nutně musel, pak je třeba učinit závěr o jeho nepoctivém úmyslu; přitom, podobně jako v právu trestním, může jít o úmysl přímý (držitel ví, že jedná nepoctivě a takto jednat i chce), nebo o úmysl nepřímý (s tím, že jeho jednání může být nepoctivé, je srozuměn; srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2022, sp. zn. 22 Cdo 1241/2022).

Ujme-li se nabyvatel spolu s pozemkem, který nabyl do vlastnictví, i držby části sousedního pozemku, neznamená to bez dalšího, že jedná v nepoctivém úmyslu, a to dokonce ani tehdy, je-li jeho držba nepoctivou ve smyslu § 992 odst. 1 o. z., věta druhá, neboť mu „musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží“. Samotná nedbalost držitele totiž držbu v nepoctivém úmyslu nezakládá, nutný je úmysl držitele. Jestliže však okolnosti případu jsou tak zjevné, že průměrný člověk při běžné péči a opatrnosti musí bez pochybností poznat, že se ujímá držby pozemku o výrazně větší rozloze, než jaký nabyl, pak lze učinit závěr o nikoliv poctivém úmyslu nabyvatele. Nestačí tu však pouhý omyl držitele, byť i jinak neomluvitelný, situace musí být taková, že je třeba učinit závěr o tom, že o rozdílu věděl, resp. vědět musel, přičemž je nutno vždy přihlížet k individuálním okolnostem každého případu.

V této souvislosti lze přihlédnout i k judikatuře Nejvyššího soudu k § 130 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ovšem s tím, že jde-li o mimořádné vydržení, je třeba držbu posuzovat benevolentněji, nestačí nedbalost držitele při uchopení držby. Přiměřeně se tak uplatní i právní závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1594/2004, a rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2004, sp. zn. 22 Cdo 496/2004.

Jestliže byl tedy poměr výměry nabytého pozemku s pozemkem, jehož držby se držitel bez právního důvodu chopil (sousedním pozemkem) tak velký, že držiteli muselo být nepochybně jasné, že drží více, než nabyl (výměra takto drženého pozemku dosahovala zpravidla výrazně více než 50 % výměry pozemku koupeného či jinak nabytého), pak, nebyly-li tu okolnosti výrazně svědčící v jeho prospěch (např. sporný pozemek byl od nepaměti připlocen k pozemku právních předchůdců držitele a s nimi jako rodinnými příslušníky užíván, přičemž přístup na něj byl možný jen z usedlosti držitele, šlo o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem, jeho výměra nebyla ve smlouvě uvedena) jde o držbu nabytou v nepoctivém úmyslu. Je též třeba zvážit, proč skutečný vlastník nemovitosti proti držbě po dobu 20 let nezasáhl. Vždy bude záležet na komplexním a individuálním posouzení věci. Výslednou úvahu odvolacího soudu dovolací soud zpochybní jen, bude-li zjevně nepřiměřená.

V projednávané věci vycházel odvolací soud ze zjištění, že žalobce a jeho právní předchůdci (příbuzní) drželi sporný pozemek od poloviny 60. let 20. století, měli jej desetiletí připlocen k pozemku parc. č. st. XY, vybudovali na něm studnu jako jediný zdroj vody pro svůj rekreační objekt a kryté stání pro automobil. Za této situace považuje Nejvyšší soud za nesprávnou úvahu odvolacího soudu, že se jeho držba změnila v držbu v nepoctivém úmyslu jen tím, že v souvislosti s uzavřením kupních smluv ze dne 30. 8. 2001 a ze dne 29. 4. 2015, jejichž předmětem byl převod pozemku parc. č. XY nebo jeho části, a jejichž součástí byly geometrické plány, musel poznat, že pozemek parc. č. st. XY neodpovídá tvarem ani velikostí pozemkům, které měl oploceny, a tedy věděl, že vykonává právo, které mu nepřísluší. Dovolací soud nezpochybňuje úvahu odvolacího soudu o tom, že v souvislosti s převodem části pozemku žalovanému 1) v roce 2015 se žalobce měl dozvědět, že knihovním vlastníkem sporného pozemku není. To je však vzhledem k tomu, že k mimořádnému vydržení postačí jednání „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ při nabytí držby, pro posouzení jeho podmínek v dané věci nedostatečné.

Knihovní vlastník, státní statek, neuplatnil do konce vydržecí doby vlastnické právo, resp.

nezpochybnil držbu žalobce žalobou. Samotná vědomost o rozporu skutečného stavu se stavem knihovním, nabytá až v průběhu držby a běhu vydržecí doby, pak sama o sobě nevyloučila mimořádné vydržení. Za této situace je rozsudek odvolacího soudu v rozporu s judikaturou dovolacího soudu, a je tak dán dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.

K otázce dobrověrného nabyvatele:

Podle § 7 o. z. má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

Podle § 980 odst. 2 o. z. je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

Podle § 984 odst. 1 o. z. není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

Judikatura Nejvyššího soudu je konzistentní v názoru, že při hodnocení dobré víry nabyvatele věcného práva v soulad zápisu ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem ve smyslu § 984 odst. 1 o. z. je vždy třeba brát v úvahu, zda smluvní strana při běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměla, popřípadě nemohla mít důvodné pochybnosti o tom, že údaje uvedené ve veřejném seznamu (v katastru nemovitostí) odpovídající skutečnému právnímu stavu, tedy i o tom, že osoba zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí je skutečným vlastníkem věci. Běžná (obvyklá) opatrnost smluvní strany při nabývání věcného práva zásadně nezahrnuje její povinnost činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistila, že stav zápisů ve veřejném seznamu, o němž se přesvědčila nahlédnutím do něj, je vskutku v souladu se skutečným právním stavem, a že nedošlo ke změně oprávněné osoby, aniž by se tato změna promítla ve veřejném seznamu (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2021, sp. zn. 24 Cdo 688/2021, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020).

Jsou-li tu však objektivní okolnosti vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem, je na nabývající osobě, aby si ověřila (aktivně zjišťovala), zda zápis ve veřejném seznamu je v souladu se skutečným stavem (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2021, sp. zn. 24 Cdo 688/2021, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2087/2020).

Objektivními okolnostmi vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem jsou i držební (užívací) poměry neodpovídající poměrům vlastnickým v katastru nemovitostí. V takovém případě má nabyvatel, je-li to možné, učinit u držitele (uživatele) dotaz na důvod jeho držby (užívání) věci (srovnej dovolatelem odkazovaná usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2698/2015, a ze dne 10. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4174/2017, ústavní stížnost proti němu podaná byla usnesením Ústavního soudu ze dne 13. 2. 2018, sp. zn. IV. ÚS 4115/17, pro zjevnou neopodstatněnost odmítnuta). Pokud tak neučiní, nepůjde zpravidla o nabytí v dobré víře ve smyslu § 984 odst. 1 o. z.

Skutečnost, že žalovaní věděli, že je pozemek připlocen k pozemku žalobce a že ho v tomto rozsahu užíval žalobce i jeho právní předchůdci, zpochybňuje jejich dobrou víru při uzavření kupní smlouvy, kterou pozemek od Státního statku XY, státního podniku v likvidaci, koupili. Na tom nemůže změnit

nic ani na úřední desce obce zveřejněná nabídka prodeje a informace od pozdějšího právního zástupce žalovaných, že vlastníkem pozemku je Státní statek XY, státní podnik v likvidaci; z těchto informací totiž nanejvýš zjistili, že podle stavu v katastru nemovitostí je knihovním vlastníkem stát, což již tak museli vědět z nabídky na uzavření smlouvy. Faktická držba pozemku jako „zevní projev vlastnictví“ (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2698/2015), o jejíž dlouhodobosti žalovaní věděli a kterou vykonával nejen žalobce, ale i jeho právní předchůdci, měla u žalovaných vzbudit důvodnou pochybnost o tom, zda je katastrální vlastník vlastníkem skutečným. Žalovaný 1) před odvolacím soudem potvrdil, že se skutečně domníval, že pozemek vlastní „K.“, avšak následně byl svým právním zástupcem informován o tom, že pozemek vlastní Státní statek XY, s. p. v likvidaci. Žalovaní se však neměli spokojit s prostou informací od právního zástupce, že pozemek je ve vlastnictví Státního statku XY, státního podniku v likvidaci, ani s tím, že prodej byl zveřejněn (na žádost katastrálního vlastníka) na úřední desce obce, ale měli se obrátit přímo na žalobce, o kterém věděli, že má pozemek připlocen k domu a dalšímu pozemku. Se žalobcem se znali (byli sousedé), nic jim proti nebránilo v tom, aby se na něho obrátili s žádostí o vysvětlení, na základě jakého titulu pozemek užívá. Na těchto závěrech nemůže nic změnit ani skutečnost, že pozemek žalovaní kupovali s vědomím, že žalobce nemovitosti nabízí k prodeji. Samotná tato skutečnost nemohla totiž nijak ovlivnit pochybnost, kterou museli mít o tom, zda je knihovní vlastník pozemku i vlastníkem skutečným („naturálním“).

Odvolací soud se při řešení položené otázky odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu ve smyslu § 237 o. s. ř., opomenul i odkaz žalobce na judikaturu kladoucí důraz na ověření důvodu držby či užívání jinou osobou než převodcem. Jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. Dovolání je proto i v této části přípustné a důvodné.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí zčásti i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

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

Další články:

- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)
- Průtahy v řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Platy soudců
- Péče o dítě
- Náklady řízení