

Podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení

Při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav vzniklý v důsledku uchopení držby nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil

Při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav vzniklý v důsledku uchopení držby nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena.

Z odůvodnění.

Krajský soud jako soud odvolací potvrdil rozsudek okresního soudu v části, ve které byla zamítnuta žaloba na určení, že žalobce je vlastníkem pozemku v žalobě uvedeného. Soudy vyšly ze zjištění, že rozhodnutím Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy v Praze byl otci žalobce přidělen do vlastnictví dům s pozemky. Žalobce uváděl, že od roku 1949 jeho otec a celá rodina, později i žalobce tyto pozemky užívali, obdělávali je, opravovali stávající ploty, vysazovali stromy a provedli úpravy. Jak žalobcův otec, který dne 11. 3. 1991 zemřel, tak i žalobce, který je jeho právním nástupcem, byli přesvědčeni, že veškeré pozemky, které užívají, jsou v jejich vlastnictví. Teprve v listopadu 1991 žalobce zjistil, že užívá část pozemku čp. 70 a čp. 71 o velikosti 250 m², a 359 m², jejichž vlastníky jsou žalovaní. Žalobce se pak domáhal určení, že je vlastníkem i těchto částí pozemků, a uváděl, že vlastnictví k nim vydržel, když jak jeho otec, tak i on až do roku 1991 drželi tyto pozemky v dobré víře, že jsou jejich vlastníky. Byli proto jejich oprávněnými držiteli po dobu delší než čtyřicet let.

Soudy však zaujaly názor, že žalobce sporné pozemky vydržením nenabyl. Podle názoru soudu prvního stupně, se kterým se ztotožnil i odvolací soud, se žalobce domáhá určení vlastnictví k pozemkům o výměře 733 m², tedy k pozemkům, které představují 85 % plochy těch pozemků, které byly původně přiděleny jeho otci. S ohledem na veliký rozdíl výměry přidělených a fakticky užívaných pozemků i s přihlédnutím k tomu, že právní předchůdce navrhovatele, jeho otec, a později ani žalobce vůbec nevěděli, jak velké pozemky byly žalobcovu otci přiděleny, dospěly soudy k závěru, že ani žalobce ani jeho otec nebyli v dobré víře, že jim tyto pozemky patří. Podle názoru soudu v případě, že otci žalobce byly přiděleny pozemky, aniž by do rozhodnutí o přidělu byla uvedena jejich výměra, bylo jeho povinností tuto výměru zjistit na základě výpisu z evidence nemovitostí nebo jiným způsobem, např. dotazem na orgán, který vydal rozhodnutí o přidělu. Pokud tak neučinil, nemohl být v dobré víře, že je vlastníkem všech pozemků, které užívá, tedy i těch, které mu ve skutečnosti přiděleny nebyly. Soudy dále zamítavé rozhodnutí též opřely o odkaz na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993 sp. zn. 3 Cdo 53/92, ze kterého vyplývá, že předmětem držby a vydržení může být zásadně jen celý pozemek, nikoli jeho část. Odvolací soud pak připustil proti svému rozsudku dovolání, když "rozsudkem byla též řešena sporná otázka právní, týkající se možnosti nabytí vlastnického práva k části pozemku vydržením".

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalobce dovolání, které opírá o dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ. Dovolatel polemizuje s názorem soudu, podle kterého on ani jeho otec

nedrželi sporné pozemky v dobré víře, že jsou jeho vlastníky. Uvádí, že původním vlastníkem byli manželé, kteří byli později odsunuti do Německa. Ti jeho otci sdělili, že k jejich nemovitosti patří i pozemky, které jsou předmětem tohoto sporu. Dodává, že jeho otec nezjišťoval ani nebyl povinen zjišťovat výměry pozemků, které mu byly přiděleny. Za celou dobu jeho života se nikdy nezmínil o tom, že by měl pochybnosti o vlastnictví sporných pozemků. Skutečnost, že žalobcův otec užívá pozemky v dobré víře, že je jejich vlastníkem, potvrdili též podle dovolatele slyšení svědci. Dovolatel uvádí, že v daném případě jsou dány důvody, pro které je možno vydržet část pozemku. Navrhuje, aby dovolací soud rozhodnutí obou soudů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud shledal dovolání důvodným.

Právnímu názoru odvolacího soudu, podle kterého není možno vydržet jen "část pozemku" (je patrné, že se tím míní část pozemku geometricky a polohově určeného, zobrazeného v katastru nemovitostí a označeného katastrálním číslem, nazývaného právními předpisy "parcela"), nelze přisvědčit. Předmětem právních vztahů jsou též věci nemovité; takovými věcmi jsou i pozemky (§ 26 ObčZ z roku 1950, srov. též § 119 platného ObčZ). Podle § 4 odst. 1 zák. č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, platného do 1. 9. 1971, kdy byl zrušen ustanovením § 25 zák. č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii, "pozemkem podle tohoto zákona rozumí se část přirozeného povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhrančením, hranicí správní nebo držebnostní, nebo se od nich liší vzděláváním nebo užíváním". Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem, a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet. [S ohledem na podobnou úpravu v § 27 písm. a) zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), platí o vydržení části parcely stejná zásada i v platném právu; to ovšem nic nemění na skutečnosti, že převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem]. Obdobný právní názor vyslovil Nejvyšší soud i v rozsudcích ze dne 27. 3. 1997 sp. zn. 3 Cdon 279/96 a ze dne 26. 2. 1999 sp. zn. 2 Cdon 1231/96.

Pokud tedy rozsudek odvolacího soudu vychází z právního názoru, podle kterého nelze "část pozemku" vydržet, spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Dovolací soud se zabýval i právním názorem, podle kterého v případě, že otci žalobce byly přiděleny pozemky, aniž by do rozhodnutí o přidělu byla uvedena jejich výměra, bylo jeho povinností tuto výměru zjistit na základě výpisu z evidence nemovitostí nebo jiným způsobem, např. dotazem na orgán, který vydal rozhodnutí o přidělu. Pokud tak neučinil, nemohl být v dobré víře, že je vlastníkem všech pozemků, které užívá, tedy těch, které mu ve skutečnosti přiděleny nebyly; proto nemohl být oprávněným držitelem a nemohl tyto pozemky ani vydržet. Uvedený problém je součástí obecné otázky, zda je možná oprávněná držba pozemku, která je v rozporu s údaji v katastru nemovitostí (popřípadě v bývalé pozemkové knize anebo v evidenci nemovitostí). V dané věci je třeba vycházet z toho, že právní předchůdce žalobce se uchopil držby sporné nemovitosti v roce 1949, kdy platil obecný zákoník občanský z roku 1811. Odborná literatura k tomuto zákonu vycházela z názoru, že podle občanského zákoníku mohou být práva, která se zapisují do knih veřejných, v držení naturálním, tj. že držitelem takového práva bude, kdo je vykonává, ač v knihách není zapsán; připouštělo se i vydržení práv k nemovitostem contra tabulas", tedy v rozporu se zápisem do veřejných knih (Krčmář, J.: Práva věcná, Praha 1930, s. 95 a násl.). Právní povinnost ověřit si rozlohu přidělených pozemků, která nebyla v rozhodnutí o přidělu uvedena, nelze z tehdy platného práva dovodit. Z toho je zřejmé, že při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, zda stav vzniklý v důsledku uchopení držby byl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena. Tento závěr platí i pro období platnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Pokud odvolací soud

uvažoval jinak, aniž by tyto právní úvahy opřel o konkrétní právní předpis, spočívá jeho rozhodnutí i v této části na nesprávném právním posouzení věci, a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)