

# Právo osobního užívání pozemku a držba, omluvitelnost omylu

Právo osobního užívání pozemku bylo právem připouštějícím trvalý výkon, a proto mohlo být předmětem oprávněné držby.

Při posuzování omluvitelnosti omylu je třeba přihlídnout k tomu, kým byl omyl vyvolán. Byl-li vyvolán státním orgánem, omluvitelnost takto vyvolaného omylu se bude posuzovat shovívavěji, než jiné případy omylu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2121/2008, ze dne 1.7.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Ing. V. Š., zastoupené advokátkou, proti žalované m. č. P. 13, o určení vlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 20 C 588/2003, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. června 2007, č. j. 51 Co 135/2007-71, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15. června 2007, č. j. 51 Co 135/2007-71, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 5 („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 3. listopadu 2006, č. j. 20 C 588/2003-49, ve znění usnesení ze dne 1. dubna 2008, č. j. 20 C 588/2003-86, rozhodl výrokem pod bodem I., že se řízení proti žalovaným 1) a 2), tj. L. F. a A. F., zastavuje. Výrokem pod bodem II. rozhodl, že se určuje, že žalobkyně Ing. V. Š. „je vlastníci pozemku nacházejícího se v katastrálním území S., obec P., označeného jako parc. č. 802/1 - zahrada a č. 802/2 - zastavěná plocha na geometrickém plánu č. 2245-3/2002 zhotoveném společností G. P. v.o.s., se sídlem H. M. 11, P. 6 - B., ověřeném dne 18.1.2002 a odsouhlaseném katastrálním úřadem dne 21.2.2002. Pozemek označený jako parc. č. 802/1 - zahrada a č. 802/2 - zastavěná plocha je tvořen dílem a) pozemku parc. č. 802 a dílem b) pozemku parc. č. 803 zapsaných na listu vlastnictví č. 1072 pro katastrální území S., obec P., vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu P. - m. Geometrický plán č. 2245-3/2002 je součástí rozsudku“. Výrokem pod body III. a IV. rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že L. F. a A. F. převedli vlastnictví k pozemkům parc. č. 802 a parc. č. 803 v katastrálním území S. smlouvou z 8. 7. 1985 na stát. Žalobkyně se svým tehdejší manžel J. Š. užívali sporný pozemek (původně ve vlastnictví F. nepřetržitě od roku 1979 a to na základě dohody o dočasném užívání pozemku v části obce S. zvané „zahrada“ o výměře 778 m<sup>2</sup> z 23. 10. 1978, uzavřené s československým státem, zastoupeným Místním národním výborem P. 5 - S. a posléze na základě dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku z 26. 11. 1984, uzavřené mezi týmiž účastníky, kterou bylo žalobkyni a jejímu manželovi zřízeno právo osobního užívání pozemku č. kat. 803 v katastrálním území S. o výměře 793 m<sup>2</sup> za úhradu ve výši 4.776,- Kč. Tuto dohodu za ně podepsala paní R. Š., tchýně žalobkyně na základě udělené plné moci, neboť v té době pobývala žalobkyně se svým manželem služebně v I. Na sporném pozemku žalobkyně a její bývalý manžel na základě stavebních povolení od roku 1979 do roku 1994 vybudovali studnu, oplocení, kolnu, zahradní altán a zřídili vodovodní a kanalizační přípojku. K oplocení pozemku došlo podle vytyčení a pokynů zástupce Místního národního výboru S. Ke změně hranic sporného pozemku od roku 1979 nedošlo.

Od roku 1992 žalobkyně řádně platila daň z uvedené nemovitosti. Po rozvodu manželství ke dni 16. 12. 2002 se žalobkyně stala vlastnící sporného pozemku. V katastru nemovitostí jsou dosud vedeni jako vlastníci sporného pozemku F. Soud dospěl k závěru, že to nic nemění na skutečnosti, že podle stávajících předpisů vlastnictví k uvedeným pozemkům přešlo na stát. Soud posoudil věc podle § 129 a podle § 130 odst. 1 a 2 občanského zákoníku („ObčZ“) a podle § 872 odst. 4 ObčZ, ve znění účinném ke dni 1. 1. 1992. Dospěl k závěru, že žalobkyně se svým tehdejším manželem byli oprávněnými držiteli sporného pozemku, který užívali v dobré víře, že jim v roce 1984 bylo platně zřízeno právo osobního užívání pozemku. Oprávněnost jejich držby nebyla vyvrácena žádnými důkazy. Jako oprávnění držitelé práva osobního užívání pozemku měli k 1. 1. 1992 stejná práva jako osobní uživatel pozemku, a proto se jejich právo k tomuto datu podle § 872 odst. 4 ObčZ, ve znění účinném ke dni 1. 1. 1992, změnilo na právo vlastnické náležející do společného jmění manželů. V tomto směru odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze 7.12.2005, sp. zn. 31 Cdo 1529/2004, ze kterého při rozhodování vycházel. Na tomto závěru nic nemohlo změnit ani to, že dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku byla uzavřena mezi státem a žalobkyní a jejím tehdejším manželem v době, kdy ještě stát nebyl vlastníkem sporného pozemku. Toto pochybení státu nelze přičítat k tíži žalobkyně. Po rozvodu manželství se výlučnou vlastnící pozemku stala žalobkyně.

Městský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalované Městské části Praha 13 rozsudkem ze dne 15. června 2007, č. j. 51 Co 135/2007-71, rozsudek soudu prvního stupně v odvoláním napadeném výroku II. změnil tak, že zamítl žalobu na určení, že žalobkyně je vlastnící výše uvedených pozemků parc. č. 802/1 a č. 802/2, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně, na základě kterého však dospěl k jiným právním závěrům. Dovodil, že podle platné právní úpravy (§ 205 ObčZ) v době uzavření dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku v roce 1984 bylo ke vzniku práva osobního užívání pozemku třeba registrace této dohody státním notářstvím. Mezi účastníky je nesporné, že k registraci dohody státním notářstvím nedošlo, proto právo osobního užívání uvedeného pozemku nemohlo žalobkyni a jejímu tehdejšímu manželovi vzniknout. Na základě tohoto zjištění soud dospěl k závěru, že „za tohoto stavu se zřetelem ke všem okolnostem mohla být žalobkyně toliko v dobré víře, že sporný pozemek užívá z titulu práva osobního užívání pozemku, což vylučovalo vydržení vlastnického práva ke sporným pozemkům podle § 135a odst. 1 a 2 ObčZ, ve znění po novele provedené zákonem č. [131/1982](#) Sb., protože nenakládala s pozemkem jako s pozemkem, který jí vlastnický patří“. V tomto směru odkázal na rozsudky Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 19/2002, 22 Cdo 1317/2002 a 22 Cdo 174/2002. Protože žalobkyni platně nevzniklo právo osobního užívání ke sporným pozemkům, nemohla k nim nabýt vlastnictví podle § 872 odst. 1 ObčZ ve znění účinném od 1. 1. 1992 [rozsudek Nejvyššího soudu ČR (správně Vrchního soudu v Praze) sp. zn. 3 Cdo 333/93]. Vlastnické právo ke sporným pozemkům nenabyla ani vydržením, neboť od 1. 1. 1992 do roku 1997, kdy se dozvěděla, že v katastru nemovitostí jsou jako vlastníci vedeni manželé F. a tedy nemohla být dále v dobré víře, že jí pozemky vlastnický patří, neuplynula desetiletá vydržecí doba. Soud dále konstatoval, že předmětem dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku byl pouze pozemek parc. č. 803 o výměře 793 m<sup>2</sup>, žalobkyně však užívala i část pozemku parc. č. 802, tudíž celková výměra obou pozemků je mnohem větší, než je v dohodě uvedeno. I toto je důvodem, proč nemohla být žalobkyně v dobré víře, že oprávněně pozemky užívá (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2941/2000).

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu („OSŘ“) a uplatňuje dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 OSŘ. Nesouhlasí s právním posouzením věci odvolacím soudem a s jeho závěry, že jí platně nevzniklo právo osobního užívání pozemku a za tohoto stavu mohla být se zřetelem ke všem okolnostem pouze v dobré víře, že užívá sporný pozemek z titulu práva osobního užívání pozemku, což vylučovalo vydržení vlastnického práva k němu podle § 135a odst. 1 a 2 obč. zák. ve znění po novele provedené zákonem č. [131/1982](#) Sb. Odvolací soud při posouzení věci vycházel z rozhodnutí

Nejvyššího soudu ČR, která na danou věc nedopadají. Za nesprávný považuje názor, že i kdyby byla sama přesvědčena, že se stala vlastnící předmětných pozemků dnem 1.1.1992, nemohla by je vydržet, protože od tohoto data do roku 1997 neuplynula zákonem stanovená desetiletá vydržecí lhůta. Žalobkyně vytýká odvolacímu soudu, že zcela pominul závěry rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 12. 2005, sp. zn. 31 Cdo 1529/2004, řešící obdobný případ, o které opřel své rozhodnutí soud prvního stupně. Tento rozsudek je postaven na právním názoru, že oprávněný držitel práva osobního užívání pozemku měl k 1. 1. 1992 stejná práva jako osobní uživatel pozemku, proto se jeho právo k 1. 1. 1992 změnilo podle § 872 odst. 1

a 2 ObčZ na právo vlastnické. Dále vytýká odvolacímu soudu, že vyšel ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedené dokazování, když uváděl, že se chopila pozemku, jehož výměra byla podstatně vyšší, než plocha pozemku uvedená v dohodě o zřízení práva osobního užívání pozemku, a proto také nemohla být v dobré víře, že celý pozemek užívá oprávněně. Z důkazu provedeného v řízení dohodou o zřízení práva osobního užívání pozemku vyplývá, že právo osobního užívání pozemku jí a jejímu bývalému manželovi bylo zřízeno k pozemku parc. č. 803 o výměře 793 m<sup>2</sup> a ve skutečnosti nepřetržitě od roku 1979 užívá pozemek o celkové nižší výměře 781 m<sup>2</sup>, označený v současné době v geometrickém plánu jako parc. č. 802/1 o výměře 756 m<sup>2</sup> [tvořená dílem a) původního pozemku parc. č. 802 a dílem b) původního pozemku parc. č. 803] a parc. č. 802/2 o výměře 25 m<sup>2</sup>. V této souvislosti odkazuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR [např. rozhodnutí sp. zn. 2 Cdo 1231/96 (správně 2 Cdon 1231/96), sp.zn. 22 Cdo 837/98], která již řešila otázku, že část parcely je způsobilým předmětem vydržení. Pozemek užívali s manželem po celou dobu v hranicích, jak jim byl předán Místním národním výborem P. 5 - S., v dobré víře, že jsou k tomu oprávněni platně uzavřenou dohodou o zřízení práva osobního užívání pozemku. Ze strany žalované ani jejího právního předchůdce nikdy nebylo zpochybňováno jejich právo osobního užívání pozemku a později vlastnické právo k pozemku. I při stavebních řízeních s ní bylo nakládáno jako s vlastníkem pozemku. Žalobkyně odkazuje na skutkové i právní závěry soudu prvního stupně, které považuje za správné. Domnívá se, že nemůže jít k její tíži, že činnost orgánu státní správy (Místního národního výboru P. 5 - S.) vykazovala takové nedostatky, jejichž důsledkem je, že je nucena vést řízení před soudem. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu ve výroku I. a II. a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná ve vyjádření k dovolání uvádí, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné, plně se ztotožňuje s jeho právní argumentací a odkazuje na svá předchozí vyjádření ve věci. Domnívá se, že námitky žalobkyně týkající se výměr pozemků nejsou pro prokázání oprávněné držby významné. Podstatná je skutečnost, že ohledně držby pozemku parc. č. 802 žalobkyně nemohla být v dobré víře, neboť jí nevzniklo k uvedenému pozemku právo osobního užívání, byť domnělé, ani žádné jiné věcné právo, protože nedisponuje žádným právním titulem, který by vznik takového práva dosvědčoval. Žalobkyně je tedy neoprávněnou držitelkou pozemku parc. č. 802, ke kterému jí nemohlo vzniknout vlastnické právo. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalobkyně zamítl.

Odvolací soud vyšel z právních názorů vyslovených ve starších rozhodnutích Nejvyššího soudu. Avšak velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 7. prosince 2005, sp. zn. 31 Cdo 1529/2004, publikovaném jako R 72/2006 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, vyslovil: „Oprávněný držitel práva osobního užívání pozemku měl k 1. 1. 1992 stejná práva jako osobní uživatel pozemku; proto se jeho právo k uvedenému datu změnilo podle § 872 odst. 1 a 2 ObčZ v právo vlastnické“. Toto rozhodnutí, ze kterého dovolací soud nadále vychází, se opírá o tato zákonná ustanovení a jejich výklad:

„Právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvalo ke dni nabytí účinnosti zákona č. [509/1991](#) Sb., se změnilo k 1. 1. 1992 na vlastnictví fyzické osoby (§ 872 odst. 1 ObčZ).

Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držet lze věci,

jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon (§ 129 odst. 1, 2 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. Nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník (§ 130 odst. 1, 2 ObčZ).

Občanský zákoník ve znění před novelou č. [509/1991](#) Sb. pojem „věcné právo“ neužíval. Přesto je nepochybné, že právo osobního užívání pozemku (§ 198 a násl. ObčZ ve znění před novelou č. [509/1991](#) Sb.) bylo právem věcným; to vyplývá z jeho časové neomezenosti, z toho, že přecházelo na dědice a nemohlo být jednostranně vypovězeno; přecházelo též na nabyvatele budovy, která byla na pozemku jím zatíženém v souladu s jeho účelovým určením zřízena. Právo osobního užívání pozemku bylo právem připouštějícím trvalý výkon, a proto mohlo být předmětem oprávněné držby. Oprávněný držitel tohoto práva měl tedy po dobu oprávněné držby stejná práva jako subjekt tohoto práva; i když § 132 odst. 2 ObčZ se v této souvislosti zmiňuje výslovně o vlastníkovi, vztahuje se pravidlo tam uvedené obdobně i na oprávněného držitele práva (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdo 536/2000, rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/93, publikovaný v Právních rozhledech č. 2/1994, obdobně viz např. Knappová, M.: Držba. Právo a zákonnost č. 10/1992, s. 592, Čermák, K.: Držba a průmyslová práva. Bulletin advokacie č. 10/1999). Měl-li tedy oprávněný držitel práva osobního užívání pozemku k 1. 1. 1992 stejná práva jako subjekt práva osobního užívání, muselo se i jeho právo osobního užívání pozemku k tomuto dni změnit podle § 872 odst. 1 ObčZ v právo vlastnické.

K obdobnému závěru, byť s poněkud jinou argumentací, dospěl i Ústavní soud v nálezu sp. zn. II. ÚS 114/04, publikovaném v ASPI pod č. 32050 (JUD).

Velký senát Nejvyššího soudu tak dospívá k závěru, že i oprávněný držitel práva osobního užívání pozemku se stal k 1. 1. 1992 jeho vlastníkem. Vzhledem k tomu není v této části (potvrzujícím výroku) rozhodnutí odvolacího soudu správné. V dalším řízení bude třeba zjistit, zda žalobci byli oprávněnými držiteli práva osobního užívání, tedy zda při zachování obvyklé opatrnosti nemohli zjistit, že pozemek, ke kterému bylo jejich právo zřízeno, byl v soukromém vlastnictví“.

V dané věci odvolací soud správně uvedl, že žalobkyně mohla být toliko v dobré víře, že sporný pozemek užívá z titulu práva osobního užívání. Měl se však zabývat otázkou, zda byla (spolu s bývalým manželem) i oprávněnou držitelkou tohoto práva, tedy zda byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je osobní užívatelkou pozemku; v kladném případě by se stala podle citovaného judikátu k 1. 1. 1992 jeho vlastníci. Při posuzování omluvitelnosti jejího omylu pak bude třeba přihlídnout k tomu, zda byl vyvolán státním orgánem (v daném případě předchůdcem žalovaného); omluvitelnost takto vyvolaného omylu je třeba posuzovat shovívavěji, než jiné případy omylu.

Pokud by odvolací soud dospěl k závěru, že žalobkyně byla oprávněnou držitelkou práva osobního užívání, které se transformovalo na právo vlastnické, bylo by namísto zabývat se otázkou, k čemu (ke kterým částem pozemku) se její dobrá víra objektivně mohla vztahovat, a tudíž jaký byl rozsah nabytí vlastnického práva; zabývat se nyní touto otázkou by bylo předčasné (dosud není postaveno najisto, zda šlo o oprávněnou držbu práva osobního užívání), a své námitky může žalobkyně za splnění zákonných podmínek uplatnit v dalším řízení.

Z uvedeného je zřejmé, že je dán dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ, a že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, 3 OSŘ).

## Další články:

- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)