17. 4. 2002

ID: 16455

Vydržení

Chopí-li se nabyvatel nemovitostí na základě právní skutečnosti způsobilé k nabytí vlastnického práva držby pozemku, na který se tato právní skutečnost nevztahuje, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy nabytého a skutečně drženého pozemku.

Chopí-li se nabyvatel nemovitostí na základě právní skutečnosti způsobilé k nabytí vlastnického práva držby pozemku, na který se tato právní skutečnost nevztahuje, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy nabytého a skutečně drženého pozemku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1398/2000, ze dne 27.2.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce V. V., zastoupeného advokátem, proti žalovanému F. A., o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Pelhřimově pod sp. zn. 4 C 212/97, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře ze dne 30. března 2000, čj. 15 Co 942/99-96, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře ze dne 30. března 2000, čj. 15 Co 942/99-96, a rozsudek Okresního soudu v Pelhřimově ze dne 16. listopadu 1999, čj. 4 C 212/97-79, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Pelhřimově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře jako soud odvolací rozsudkem ze dne 30. března 2000, čj. 15 Co 942/99-96, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Pelhřimově (dále „soud prvního stupně“) ze dne 16. listopadu 1999, čj. 4 C 212/97-79, ve výroku v odstavci prvém, kterým byl zamítnut „návrh na určení, že část pozemku o výměře 65 m2 oddělená od p. č. st. 128 a označená jako nově vzniklá p. č. st. 128/2 a část pozemku o výměře 8 m2, oddělená od p. č. st. 128 a označená jako nově vzniklá p. č. st. 128/3, vše dle geometrického plánu geodetické kanceláře P. č. plánu 183-68-1999, který je součástí tohoto rozsudku, je ve vlastnictví navrhovatele V. V.“, a ve výroku v odstavci třetím o náhradě státem vynaložených nákladů. Změnil jej ve výroku v odstavci druhém o náhradě nákladů řízení. Dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Proti svému rozsudku připustil dovolání „protože rozhodnutí o tom, zda smlouva o zřízení věcného břemene, v němž pozemek, ke kterému je namítáno vydržení vlastnického práva, je pozemkem služebným, může zakládat dobrou víru ohledně držby tohoto pozemku z titulu vlastnictví, je rozhodnutím po právní stránce zásadního významu“.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že jako vlastník pozemkové parcely č. 128 o výměře 334 m2 je v příslušném katastru nemovitostí zapsán žalovaný, který jej spolu s domkem čp. 92 v K. zdědil podle rozhodnutí Státního notářství v Mělníku po svém otci. Části tohoto pozemku, označené jako pozemkové parcely č. 128/2 a č. 128/3, užíval ale žalobce a před ním od roku 1933 i jeho matka, která nemovitosti, sousedící se sporným pozemkem, v uvedeném roce koupila. Spornou nemovitost žalobce a jeho právní předchůdkyně užívali v domnění, že jde o jejich majetek a že pozemek je součástí jejich stavební parcely č. 78/2, zatížené služebností stezky ve prospěch vlastníků domu čp. 20. Nemovitosti účastníků řízení spolu sousedí, přičemž sporný pozemek žalobce oplotil a připojil ke svému pozemku, tvoří žalobcův dvůr a je na něm žalobcova kolna, resp. garáž a několik vzrostlých stromů. Uzavřel, že s ohledem na zákonnou úpravu institutu vydržení vlastnického práva v rozhodné době v občanském zákoníku (dále jen ObčZ“), k vydržení vlastnického práva ke spornému pozemku žalobcem nedošlo, neboť nestačí subjektivní přesvědčení, jakkoliv pevné, že držiteli věc patří, když je třeba, aby se dobrá víra, jako stěžejní podmínka vydržení práva, opírala o titul uchopení se držby, tedy o objektivně oprávněný důvod nabytí držby, např. o existenci smlouvy, která je pro určitou vadu neplatná. Okolnost, že trhovou smlouvou z roku 1933 byla zřízena služebnost stezky přes pozemek č. 78/2, nelze považovat za takový titul, z něhož by bylo možno dovozovat dobrou víru.

Odvolací soud rozhodující ve věci k odvolání žalobce (žalovaný podal odvolání toliko do výroku o náhradě nákladů řízení) vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a s jeho právním závěrem se ztotožnil. Dodal, že nelze dovodit vlastnické právo z rozsahu pozemku, který právní předchůdci žalobce a sám žalobce užívali na základě trhové smlouvy, která obsahovala pouze dohodu o zřízení věcného břemene za situace, kdy toto břemeno bylo vymezeno neurčitým způsobem, takže nebylo možno určit, kterých částí pozemku se týkalo, to je kterou část pozemku zatěžovalo. Dobrá víra žalobce byla zpochybněna i proto, že mu byl znám rozsah pozemku, který zakoupila jeho matka, neboť uvedl, že poté, co si žalovaný nechal pozemek odměřit, mu nabídl jeho zaplacení.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, ve kterém uplatňuje dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ. Nesouhlasí s tím, jak jinak správná teoretická úvaha soudu týkající se otázky dobré víry, jako předpokladu pro vydržení vlastnického práva, byla aplikována na jeho věc, uzavřel-li soud, že v jeho případě není dán žádný titul, který by pro dobrou víru svědčil. Tímto titulem byla trhová smlouva z roku 1933, kterou byla zřízena služebnost stezky přes sporný pozemek. Touto smlouvou dovolatelova matka získala do vlastnictví nemovitosti, které později zdědil, a byly získány právě v hranicích, které do současné doby byly respektovány. V jeho právních předchůdcích i v něm přetrvávala dobrá víra, vyvolaná zmíněnou smlouvou, když obsahovala ujednání o zřízení služebnosti stezky vedoucí po sporných pozemcích a stezka byla užívána tehdejšími prodávajícími přes předmětný pozemek. Takto byl zatížen nově nabytý pozemek ve prospěch bývalého vlastníka, který si tak vymínil práva spojená se zřízením služebnosti a tak byla vyvolána dobrá víra u právních předchůdců žalobce i u něho. Titulem k uchopení držby může být cokoliv, co je s to vyvolat objektivně oprávněný důvod nabytí držby. Takový účinek trhová smlouva z roku 1933 měla, neboť daný prostor zatížila služebností. Jestliže se později ukázalo, že zatížený pozemek nebyl ve vlastnictví tehdejších prodávajících, pak by smluvní ujednání ohledně služebnosti bylo neplatné, neboť pozemek byl zatěžován nevlastníkem, ale k vyvolání dobré víry a jako titul k uchopení držby byla kupní smlouva z roku 1933 bezvadná. Navrhl, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalovaný uvádí, že je v něm tvrzeno vše, co bylo oběma soudy již dvakrát projednáno, aniž by konkretizovalo nějaká pochybení soudů. Rozsudek správně konstatuje, že sporný pozemek vlastní žalovaný, a to je doloženo jak geometrickým plánem, tak údaji v příslušném katastru

nemovitostí a rozhodnutím o dědictví. Skutečnost, že pozemek č. 78/2 byl zatížen služebností, není pro rozhodnutí podstatná. Matka žalobce nekoupila pozemek o výměře 183 m2, ale jen 110 m2, jak to plyne z kupní smlouvy, a služebnost pro čp. 20 byla zřízena přes pozemek č. 78/2. Žádný titul pro dovozování dobré víry neexistuje. Názor žalobce o dobré víře je opřen jen o skutečnost, že sporný pozemek užívá, a to neprávem. Porušuje vlastnická práva žalovaného, ale i stavební předpisy, neboť si zde postavil zděnou garáž. Bývalý Místní národní výbor v K. mu povolil stavbu dřevěné kolny, nikoliv zděné garáže, aniž požadoval doklad o vlastnictví pozemku, a tím rovněž on porušil zákon. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalobce zamítl.

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 občanského soudního řádu ve znění před novelou, provedenou tímto zákonem - dále jen „OSŘ"), a po zjištění, že dovolání je podáno osobou k tomu oprávněnou, je přípustné podle § 239 odst. 1 OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), dovoláním napadené rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání důvodným.

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). 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).

Pokud držitel pozemku zřídí k pozemku věcné břemeno, nasvědčuje tato okolnost tomu, že je v dobré víře, že je vlastníkem pozemku, ke kterému se věcné břemeno zřizuje. Nelze ovšem vyloučit, že v dané věci držitel ví, že zřizuje věcné břemeno k cizímu pozemku anebo to sice neví a je tak v dobré víře, ovšem nikoliv „se zřetelem ke všem okolnostem“, jedná tedy v neomluvitelném omylu. Vždy záleží na konkrétních skutkových zjištěních. Zřízení věcného břemene k cizímu pozemku je tak jen jednou z více skutečností, které je třeba při hodnocení oprávněnosti držby vzít v úvahu. Závěr, že v tomto případě nelze oprávněnou držbu o takovéto zřízení věcného břemene opírat, není sice sám o sobě nesprávný, ale je neúplný. Věc se má tak, že okolnost, že držitel pozemku zřídil k tomuto pozemku věcné břemeno, může spolu s dalšímu skutečnostmi vést k závěru, že byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tento pozemek mu patří. V této části tedy spočívá rozhodnutí odvolacího soud na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ.

Soudy v dané věci správně poukázaly na judikaturu Nejvyššího soudu, podle které se dobrá víra držitele, která je dána se zřetelem ke všem okolnostem věci, musí vztahovat i k titulu, na jehož základě mohlo držiteli vzniknout vlastnické právo. To ovšem neznamená, že takový titul musí být dán; postačí, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu takový titul je. Postačuje tedy domnělý právní titul (titulus putativus). Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. 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. Dobrá víra, která je dána „se zřetelem ke všem okolnostem“ zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří. Jde o posouzení dobré víry vztahující se k (skutečnému či domnělému) titulu, na jehož základě se ten, kdo se dovolává

vydržení, chopil držby. Protože dobrou víru je třeba hodnotit objektivně (vychází se z toho, jak by věc posoudil průměrný člověk při zachování obvyklé opatrnosti), nelze dospět k závěru, že za stejné situace by jedna osoba byla v takto kvalifikované dobré víře a druhá nikoliv; to se týká i právních předchůdců. Přitom - na rozdíl od nabývání vlastnictví - je třeba okolnosti a z nich vyplývající právní důsledky uchopení držby zkoumat u každého držitele zvlášť. Nedostatek dobré víry předchůdce tak nevylučuje dobrou víru dalšího držitele (např. nebyl-li zůstavitel v dobré víře, nevylučuje to dobrou víru dědice).

V případě, že účastník řízení sám podmínky vydržení nesplní, je namístě zabývat se tím, zda i držba jeho předchůdců byla kvalifikovaná, případně zda již tito předchůdci věc nevydrželi. Pokud však účastník, který vydržení uplatňuje, sám jeho podmínky splnil, je nadbytečné zabývat se i oprávněností držby, případně vydržením jeho předchůdců. Vydržení je způsobem nabývání práva, slouží však i vlastníkovi věci, který je v důkazní nouzi, neboť nemůže prokázat vlastnictví svých předchůdců (tzv. probatio diabolica). Proto žalobce, který tvrdí, že je vlastníkem věci, neboť ji nabyl koupí nebo jiným zákonem předvídaným způsobem od předchozího vlastníka, bude i proti oprávněnému držiteli úspěšný, pokud prokáže, že po stanovenou vydržecí dobu byl oprávněným držitelem věci; v takovém případě není třeba se zabývat tím, zda i jeho předchůdce byl vlastníkem anebo zda nabývací titul byl neplatný z důvodů, o kterých nabyvatel nemohl vědět.

Nejvyšší soud též opakovaně vyslovil, že pokud se nabyvatel nemovitostí na základě právní skutečnosti způsobilé k nabytí vlastnického práva chopí držby pozemku, na který se tato právní skutečnost nevztahuje, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy nabytého a skutečně drženého pozemku (viz rozhodnutí publikované pod C 631 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu).

V dané věci se žalobce chopil držby pozemku na základě rozhodnutí o vypořádání dědictví po jeho matce K. V., zemřelé 9. 9. 1976. Toto rozhodnutí, o které žalobce opíral svou držbu (bylo právním titulem držby žalobce), nabylo právní moci dne 19. 4. 1977. Bylo tedy třeba nejprve učinit skutkové zjištění o tom, zda žalobce počal užívat i pozemek žalovaného (tak tomu podle obsahu spisu v dané věci bylo) a posoudit, zda byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem pozemku, zda tedy byl jeho oprávněným držitelem, zda jeho oprávněná držba přesáhla 31. 12. 1991, a zda tedy vydržel vlastnické právo k pozemku. Přitom bylo třeba přihlédnout k poměru plochy pozemku, která byla uvedena v rozhodnutí o vypořádání dědictví a s přihlédnutím k místním poměrům posoudit, zda mohl být se zřetelem ke všem okolnostem (objektivně) v dobré víře, že zděděný pozemek je totožný s pozemkem jím užívaným. Nelze opomenout ani skutečnost dlouhodobé nerušené držby právních předchůdců žalobce. Pokud by držba žalobce nebyla oprávněná, resp. jinak způsobilá k vydržení, bylo možno zkoumat, zda tu v minulosti nebyly jiné poměry, které by umožnily dovodit kvalifikovanou dobrou víru u právních předchůdců žalobce (samozřejmě pokud by žalobce takovou změnu poměrů tvrdil). Přitom by nebylo možno pominout mimořádné vydržení podle OZO z roku 1811 a přechodná ustanovení o vydržecích lhůtách v ObčZ z roku 1950.

K názoru odvolacího soudu, že žalobce nemohl být v dobré víře proto, že v první výpovědi před soudem uvedl, že po zaměření pozemku nabízel žalovanému, že pozemek koupí, lze poznamenat, že k tomuto zaměření došlo (jak vyplývá z obsahu výpovědi) v roce 1994, tedy poté, co žalobce pozemek držel déle než 10 let, takže v případě splnění dalších podmínek vydržení by již byl jeho vlastníkem.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 OSŘ věta za středníkem); vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. (243b odst. 2 OSŘ).

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

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti