3. 12. 2002

ID: 20148

Vydržení

Vědomí užívání nemovitosti z titulu práva osobního užívání (popř. nájmu), které je nezaměnitelné s právem vlastnickým, vylučuje dobrou víru uživatele (nájemce), že mu věc patří jako vlastníkovi.

Vědomí užívání nemovitosti z titulu práva osobního užívání (popř. nájmu), které je nezaměnitelné s právem vlastnickým, vylučuje dobrou víru uživatele (nájemce), že mu věc patří jako vlastníkovi.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1261/2002, ze dne 28.8.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně J. K., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) V. K., a 2) M. K., zastoupeným advokátkou, o určení vlastnictví k pozemku, vedené u Okresního soudu v Havlíčkově Brodě pod sp. zn. 11 C 126/2000, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. dubna 2002, č. j. 23 Co 176/2001-157, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Havlíčkově Brodě (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem z 15. února 2001, č. j. 11 C 126/2000-131, určil, „že žalobkyně je vlastnicí pozemku označeného jako parc. č. 3236/31 o výměře 27 m2 v katastrálním území Ch., zaměřeného a vytvořeného geometrickým plánem č. 1965-263/2000 ze dne 29. 5. 2000, vyhotoveným Ing. K. V., který je nedílnou součástí tohoto rozsudku“ a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že rodičům žalobkyně bylo zřízeno podle rozhodnutí ONV v v H. B. z 13. 12. 1971 a dohody uzavřené 3. 1. 1972, ke dni její registrace 7. 4. 1972, právo společného osobního užívání pozemku parc. č. 3236/12 o výměře 436 m2 v kat. území Ch., na kterém se již nacházela jimi postavená chata. Žalobkyně se stala na základě dědické dohody, uzavřené 18. 6. 1984 v řízení o dědictví po jejím otci S. P., zemřelém 14. 2. 1984, vlastníkem této rekreační chaty ev. č. 83, stojící na pozemku parc. č. 3236/12, přičemž na ni přešlo i právo osobního užívání tohoto pozemku, který byl v době dědického řízení evidován o výměře 428 m2. Podle geometrického plánu z roku 1985 byl uvedený pozemek rozdělen na pozemek parc. č. 3236/22 o výměře 25 m2 - zastavěná plocha a pozemek parc. č. 3236/12 o výměře 422 m2 – zahrada. Žalobkyně je na na listu vlastnictví č. 2543 pro obec a kat. území Ch. zaspána jako vlastnice těchto pozemků, neboť vlastnictví nabyla podle § 872 odst. l zákona č. 40/1964 Sb. ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Žalovaní mají ve svém společném jmění manželů pozemek parc. č. 3236/23 o výměře 39 m2 zastavěná plocha, objekt bydlení ev. č. 82 a pozemek parc. č. 3236/11 o výměře 454 m2 - zahrada, vše v katastrálním území Ch., když vlastnictví k těmto pozemkům nabyli rovněž transformací společného práva osobního užívání pozemků. Žalobkyně od roku 1984 užívala nejen pozemek parc. č. 3236/12, ale také část pozemku parc. č. 3236/11, která byla připlocena k pozemku parc. č. 3236/12. Tato část byla v geometrickém plánu vyhotoveném Ing. V. 29. 5. 2000 označena jako pozemek parc. č. 3236/31 o výměře 27 m2 (dále jen „sporný pozemek“). Soud prvního stupně dospěl na základě

těchto zjištění k závěru, že žalobkyně se uchopila držby sporného pozemku. Vzhledem k výměře sporné části pozemku, k jeho poloze i připlocení k jejímu pozemku, žalobkyně nemohla mít ani při obvyklé opatrnosti za to, že jí pozemek nepatří. Její dobrá víra nebyla přerušena ani tím, že v roce 1985 byl vypracován geometrický plán, z něhož je průběh hranice mezi pozemky parc. č. 3636/12 a č. 3263/11 zřetelný, neboť nebylo prokázáno, že by žalobkyně o tomto plánu věděla. Jako oprávněná držitelka po dobu desetileté vydržecí doby žalobkyně sporný pozemek podle § 134 odst. 1 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. v roce 1994 vydržela.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 16. dubna 2002, č. j. 23 Co 176/2001-157, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že se „návrh na určení, že žalobkyně je vlastnicí pozemku označeného jako parc. č. 3236/31 o výměře 27 m2 v katastrálním území Ch., zaměřeného a vytvořeného geometrickým plánem č. 1965-263/2000 ze dne 29. 5. 2000, vyhotoveným Ing. K. V., který je nedílnou součástí tohoto rozsudku, zamítá“ a rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, zaujal však odlišný názor k otázce vydržení vlastnického práva ke spornému pozemku žalobkyní. Poukázal na to, že na žalobkyni v roce 1984 dědictvím po otci přešlo toliko právo osobního užívání pozemku, nikoliv vlastnické právo k němu. Ke změně došlo až 1. 1. 1992, kdy se toto právo v důsledku novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb. ze zákona přeměnilo na právo vlastnické. Odvolací soud dospěl k závěru, že žalobkyně tak až do 31. 12. 1991 nemohla být v dobré víře, že je vlastnicí sporného pozemku, neboť věděla, že není ani vlastnicí pozemku parc. č. 3236/12. Její dobrá víra byla přitom odvozována z omylu spočívajícího v tom, že sporný pozemek je součástí pozemku parc. č. 3236/12. V dobré víře o tom, že ji sporný pozemek vlastnicky patří, mohla být žalobkyně až od 1. 1. 1992. Teprve od této doby počala běžet desetiletá vydržecí lhůta, která byla přerušena v roce 2000, kdy mezi účastníky vznikl ohledně hranice pozemků spor. Vzhledem k tomu, že vydržecí doba neproběhla, žalobkyně se nemohla vlastnictví ke spornému pozemku podle § 134 odst. l a 2 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. vydržet.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „OSŘ“) a uplatňuje dovolací důvod ve smyslu § 241a) odst. 2 písm. b) OSŘ. Odkazuje na argumentaci soudu prvního stupně a dodává, že institut osobního užívání pozemku plně nahrazoval vlastnictví k pozemkům. Za zřízení tohoto práva se platilo a toto právo se běžně dědilo. Právní předchůdci žalobkyně i žalobkyně sama byli po dobu, kdy jim náleželo právo osobního užívání pozemku v dobré víře, že jim i sporný pozemek patří a byli tedy oprávněnými držiteli. Se započtením doby držby pozemku před 1. 1. 1992 počítá i § 872 odst. 6 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. Žalobkyně uzavírá, že splnila podmínky § 134 odst. 1 ObčZ a vydržením se stala vlastnicí pozemku. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní navrhli zamítnutí dovolání. Uvedli, že k vydržení sporného pozemku nemohlo dojít i proto, že jde o část pozemku, která není samostatnou věcí v právním smyslu. Započtení podle § 872 odst. 6 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. nepřipadá v úvahu proto, že žalobkyni ke spornému pozemku držba platně před 1. 1. 1992 nevzniklo. Pro vydržení sporného pozemku také nebyl splněn předpoklad jeho držby žalobkyni do desetiletou vydržecí dobu.

Nejvyšší soud po zjištění, že přípustné dovolání (§ 237 odst. 1 písm. a) OSŘ) bylo podáno včas řádně zastoupenou účastnicí, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v napadené části a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Dovolatelka nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Dále dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu v rozsahu uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 písm. b) OSŘ.

Otázku, zda do desetileté vydržecí doby podle § 134 odst. l, 2 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. lze započítat i dobu, po kterou byl pozemek před 1. 1. 1992 v osobním užívání, řešil Nejvyšší soud v rozsudku z 28. února 2001, č. j. 22 Cdo 174/2002-96, ve kterém uvedl:

„Podle § 134 odst. 1, 2 ObčZ se oprávněný držitel 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. Podle § 868 ObčZ pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona (tedy občanského zákoníku ve znění zákona č. 509/1991 Sb.) i právní vztahy vzniklé před lednem 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992 se však posuzují podle dosavadních předpisů. Občanský zákoník, tj. zákon č. 40/1964 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., institut vydržení neznal. Ten byl znovu upraven posledně uvedenou novelou.

Podle § 135a odst. 1, 2 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví, se stane občan, který má nepřetržitě v držbě (§132a odst. 1) movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let. Jde-li o pozemek nebo jeho část, který má občan nepřetržitě v držbě po dobu deseti let a k němuž by jinak mohlo být zřízeno právo osobního užívání (§ 199 odst. 1), nabývá vlastnictví k pozemku stát; občan nabývá právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku v rozsahu uvedeném v § 200. Podle § 507a odst. 3 ObčZ v tomtéž znění do doby uvedené v § 135a se započítá i doba, po kterou občan nebo jeho právní předchůdce měl věc nepřetržitě v držbě před 1. dubnem 1983; tato doba však neskončí dříve než uplynutím jednoho roku od tohoto dne. Z uvedeného vyplývá, že jednou ze základních podmínek vydržení je držba ve smyslu § 132a odst. 1 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. Vydržet vlastnické právo může jen oprávněný držitel, tj. ten kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří jako vlastníkovi. Pouhá detence k vydržení nepostačuje – srov. Sborník IV Nejvyšších soudů ČSSR o občanském soudním řízení a řízení před státním notářstvím, SEVT Praha 1986, str. 428. Vědomí užívání nemovitosti z titulu práva osobního užívání (popř. nájmu), které je nezaměnitelné s právem vlastnickým, tak vylučuje dobrou víru uživatele (nájemce), že mu věc patří jako vlastníkovi“.

Uvedené závěry jsou použitelné i v dané věci. Dovolatelka a dříve její právní předchůdci užívali pozemek parc. č. 3236/12 spolu se sporným pozemkem na základě rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání a dohody o osobním užívání pozemků od roku 1972. Za tohoto stavu se zřetelem ke všem okolnostem mohla být žalobkyně a její právní předchůdci toliko v dobré víře, že sporný pozemek užívají z titulu práva osobního užívání pozemku. To vylučovalo jeho oprávněnou držbu

podle § 135a odst. 1 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. žalobkyní, popř. jejími právními předchůdci, neboť nenakládali s pozemkem, jako že jim patří. Dne l. ledna 1992 nabyla účinnosti novela ObčZ provedená zákonem č. 509/1991 Sb., kdy podle § 872 odst. 1 ObčZ právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, mění se dnem účinnosti tohoto zákona na vlastnictví fyzické osoby. Žalobkyně však nemohla vydržet vlastnické právo ke spornému pozemku ani podle § 134 odst. 1 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., neboť i když se její právo osobního užívání k pozemkům parc. 3236/12 a 3236/22 transformovalo na právo vlastnické, pak její dobrá víra, že jí patří i sporný pozemek parc. č. 3236/31 trvala jen od 1. 1. 1992 nejpozději do roku 2000, kdy byla podána žaloba v tomto řízení. Stanovená desetiletá doba oprávněné držby, podmiňující vydržení, tak neuplynula.

Právní posouzení věci odvolacím soudem je tedy z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ správné. Z toho vyplývá, že je správné i rozhodnutí odvolacího soudu a dovolání bylo proto podle § 243b odst. l OSŘ zamítnuto.

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Předběžné opatření
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Pracovní doba
- Exekuce
- Důkazní břemeno
- Dokazování, neúčinnost právního jednání
- Katastr nemovitostí
- Náhrada za ztrátu na výdělku (exkluzivně pro předplatitele)