26. 2. 2003

ID: 21369

Vydržení

Oprávněná držba se zakládá na omylu držitele, který se domnívá, že je vlastníkem držené věci nebo subjektem vykonávaného práva. Oprávněná držba se nemůže zakládat na takovém omylu držitele, kterému se mohl při normální opatrnosti vyhnout. Omyl držitele musí být omluvitelný. Omluvitelným je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Omluvitelným omylem může být výjimečně i omyl právní.....

Oprávněná držba se zakládá na omylu držitele, který se domnívá, že je vlastníkem držené věci nebo subjektem vykonávaného práva. Oprávněná držba se nemůže zakládat na takovém omylu držitele, kterému se mohl při normální opatrnosti vyhnout. Omyl držitele musí být omluvitelný. Omluvitelným je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Omluvitelným omylem může být výjimečně i omyl právní. Právní omyl spočívá v neznalosti anebo v neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 490/2001, ze dne 10.10.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. N., zastoupeného advokátem, proti žalovanému J. N., zastoupenému advokátem, o vyklizení garáže, vedené u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 10 C 199/95, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. června 2000, č. j. 22 Co 172/2000-67, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. června 2000, č. j. 22 Co 172/2000-67, a rozsudek Okresního soudu v Pardubicích ze dne 10. prosince 1998, č. j. 10 C 199/95-43, ve znění opravných usnesení ze dne 29. října 1999, č. j. 10 C 199/95-56, a ze dne 16. února 2000, č. j. 10 C 199/95-61, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Pardubicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 8. června 2000, č. j. 22 Co 172/2000-67, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Pardubicích (dále „soud prvního stupně“) ze dne 10. prosince 1998, č. j. 10 C 199/95-43, ve znění opravných usnesení ze dne 29. října 1999, č. j. 10 C 199/95-56 a ze dne 16. února 2000, č. j. 10 C 199/95-61, ve výroku I., kterým byl zamítnut „návrh žalobce z 23. 10. 1995, aby žalovaný byl povinen vyklidit garáž, nacházející se na stavební parcele č. 1338 v obci a k. ú. P., vedené na LV č. 2535 pro obec a k. ú. P. u Katastrálního úřadu v P. a vyklizenou garáž předat spolu se stavební parcelou do 3 dnů od právní moci rozsudku žalobci“, a ve výroku II. a III. o náhradě nákladů řízení. Dále rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení a zamítl návrh na připuštění dovolání.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce, který se domáhal vyklizení garáže žalovaným, byl

jako její vlastník zapsán v příslušném katastru nemovitostí; vlastnictví nabyl děděním. Garáž ale užíval od roku 1974 žalovaný na základě „prodejní“ smlouvy uzavřené 15. 11. 1974 s L. S. a na základě úhrady částky 13.000,- Kč, jako kupní ceny. Domníval se, že je vlastníkem garáže, nakládal s ní jako s vlastním majetkem, udržoval ji a platil z ní poplatky, resp. daň. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaný byl v dobré víře, že mu garáž patří, neboť částka 13.000,- Kč, kterou jeho otec za ni zaplatil, odpovídala tehdejší prodejní ceně a jeví se nepravděpodobným, že by tato částka představovala toliko úhradu pronájmu garáže na neurčitou dobu, jak tvrdil žalobce. Žalovaný byl tedy ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku (dále „ObčZ“) oprávněným držitelem sporné garáže po dobu delší než 10 let. Naproti tomu žalobce, resp. jeho právní předchůdce, se po celou dobu existence garáže jako její vlastníci nechovali. Stalo se tak až v roce 1991, kdy L. N. získala darem od rodičů určité nemovitosti a zjistila, že je úředně vedena i jako spoluvlastnice sporné garáže. Soud prvního stupně uzavřel, že žalovaný vlastnické právo ke garáži podle § 134 odst. 1 ObčZ vydržel.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně. Konstatoval, že věc bylo třeba posoudit podle ObčZ ve znění do novely č. 509/1991 Sb., nicméně ve věci samé rozhodl soud prvního stupně správně. Desetiletá vydržecí doba, jejíž uplynutí bylo nezbytné k vydržení vlastnického práva ke sporné garáži, počala žalovanému běžet druhého dne po uzavření prodejní smlouvy, to je 16. 11. 1974, skončila 16. 11. 1984 a žalovaný se následujícího dne stal vlastníkem garáže (§ 122 ObčZ). Po více než šesti letech se proto nemohla stát vlastnicí jedné ideální poloviny garáže obdarovaná L. N. a stejně tak se nemohl stát po dvanácti letech jejím vlastníkem žalobce na základě dědění. Nemohl se proto domáhat ani jejího vyklizení. Návrhu na připuštění odvolací soud dovolání nevyhověl, neboť odpověď na otázku spočívající „v posouzení, resp. výkladu § 129 odst. 1 a § 130 odst. 1 ObčZ, tedy otázku posouzení, zda žalovaný mohl být držitelem, resp. držitelem v dobré víře s ohledem na tato ustanovení“, neshledal významnou.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podává žalobce dovolání, ve kterém uplatňuje dovolací důvody podle § 241 odst. 3 písm. c) a d) občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) ve znění do novely č. 30/2000 Sb. Namítá, že oba soudy při řešení otázky vlastnictví k předmětné nemovitosti jako otázky předběžné, tak učinily, aniž řádně zhodnotily provedené důkazy a odvolací soud v podstatě uvěřil tvrzení žalovaného, že po celou rozhodnou dobu byl v dobré víře, že drží garáž oprávněně. Nebylo zohledněno, že žalovaný, který jako podnikatel s průměrným vzděláním, nemohl být v dobré víře při držení garáže, když měl k dispozici prodejní smlouvu, která nebyla ověřeně podepsána a její obsah nebyl zapsán do evidence nemovitostí, přičemž je obecně známo, že převod nemovitostí to vyžaduje a nevědomost o tom by bylo možno předpokládat toliko u občana se základním vzděláním. Bez povšimnutí odvolacího soudu zůstaly námitky ohledně pravosti podpisu na prodejní smlouvě. Žalovaný po celou vydržecí dobu garáž neužíval, tedy nedržel. Je pravděpodobné, že smlouva uzavřená mezi otcem žalovaného a L. S. byla jiná a předložená prodejní smlouva je falsum. Odvolací soud nevyjasnil otázku vlastnictví k parcele, na které garáž stojí, takže by žalobce mohl požadovat odklizení garáže z ní. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

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 OSŘ),“ a po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 239 odst. 2 a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího

řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (§ 239 odst. 2 OSŘ). O rozhodnutí odvolacího soudu, které má po právní stránce zásadní význam se jedná, je-li v něm řešena právní otázka, významná nejen pro rozhodnutí v dané konkrétní věci, pokud tato otázka není dosud řešena v rozhodovací praxi vyšších soudů nebo ve stanovisku Nejvyššího soudu České republiky anebo v rozhodnutí nižšího soudu, které bylo za účelem sjednocení judikatury publikováno ve sbírce soudních rozhodnutí. Otázkou, která činí z napadeného rozsudku zásadní rozhodnutí je, zda nabyvatel mohl být v době platnosti ObčZ č. 40/1964 Sb., ve znění do novely č. 509/1991 Sb., oprávněným držitelem nemovitosti, pokud věděl anebo musel vědět, že smlouva o převodu nemovitosti, na jejímž základě se držby chopil, nebyla registrována státním notářstvím. Naproti tomu se dovolací soud nemohl zabývat tvrzeným dovolacím důvodem podle § 241 odst. 3 písm. c) OSŘ, neboť je-li přípustnost dovolání dána podle § 239 odst. 2 OSŘ, nelze tento dovolací důvod uplatnit.

Vzhledem k tomu, že podle tvrzení žalovaného mělo dojít k vydržení před 1. lednem 1992, kdy nabyla účinnosti novela ObčZ, provedená zákonem č. 509/1991 Sb., je třeba věc posoudit podle ObčZ ve znění platném do 1. ledna 1992. Podle § 135a odst. 1, 2 ObčZ v tehdy platném znění „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. Obdobně, pokud není stanoveno jinak, nabude občan i právo odpovídající věcnému břemenu" (§ 132a odst. 2). Podle § 132a odst. 1 ObčZ ve znění, platném do 1. ledna 1992 „kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu patří, má - pokud není stanoveno jinak - obdobná práva na ochranu, jaká má vlastník věci." Zákon stanoví, že smlouvy o převodech nemovitostí musí mít písemnou formu (§ 46 odst. 1 ObčZ); v době, kdy mělo dojít k uzavření smlouvy,o kterou žalovaný opírá svou držbu, bylo též stanoveno, že ke smlouvě o převodu nemovitosti je třeba její registrace státním notářstvím. Vlastnictví přechází registrací smlouvy (§ 134 odst. 2 ObčZ ve znění do novely č. 131/1982 Sb., registraci smlouvy o převodu nemovitosti státním notářstvím zákon vyžadoval i nadále).

Podle konstantní judikatury dovolacího soudu oprávněná držba předpokládá, že držitel je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, a že je v této dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem; uvedené podmínky musí být splněny současně. Dobrá víra spočívá v přesvědčení držitele, že je vlastníkem věci, kterou drží, anebo subjektem práva, které vykonává, popřípadě že jsou dány právní skutečnosti, které mají za následek vznik vykonávaného práva. Dobrá víra je vnitřní, psychický stav držitele. Ze zákona vyplývá, že držitel musí být v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem". Posouzení, je-li držitel v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka, a 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 zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří. Na tom nic nemění skutečnost, že držitel může v tomto případě být nadále subjektivně v dobré víře (rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 2. 1999 sp. zn. 2 Cdon 568/96,

publikovaný v Soudních rozhledech č. 5/1999, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 11. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1253/99, publikovaný v Soudních rozhledech č. 5/2000).

Oprávněná držba se tedy zakládá na omylu držitele, který se domnívá, že je vlastníkem držené věci nebo subjektem vykonávaného práva. Oprávněná držba se nemůže zakládat na takovém omylu držitele, kterému se mohl při normální opatrnosti vyhnout. Je třeba zdůraznit, že jde o opatrnost normální, obvyklou, posuzovanou z objektivního hlediska. Omyl držitele musí být omluvitelný. Omluvitelným je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Pokud omyl přesahuje rámec běžného, obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný. Držitel, který drží věc na základě takového omylu, může být sice v dobré víře, avšak nikoliv „se zřetelem ke všem okolnostem" a proto nemůže být držitelem oprávněným.

Omluvitelným omylem může být výjimečně i omyl právní. Právní omyl spočívá v neznalosti anebo v neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností. Platný občanský zákoník, na rozdíl od obecného občanského zákoníku z roku 1811, nedeklaruje zásadu, že neznalost zákona neomlouvá, ani nestanoví pro oprávněného držitele výjimky z této zásady, pokud jde o omluvitelný omyl. I když zásada, že neznalost zákona neomlouvá, nadále platí, mohou se výjimečně vyskytnout případy, kdy držitel bude „se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře" i v případě, že jeho přesvědčení bude vycházet z právního omylu (např. v případě objektivně nejasného znění zákona). Omyl vycházející z neznalosti jednoznačně formulovaného ustanovení občanského zákoníku platného v době, kdy se držitel ujímá držby, však omluvitelný není.

Pokud se tedy ujal někdo v roce 1974 držby nemovitosti na základě smlouvy o jejím převodu, která nebyla registrována státním notářstvím, nemohl být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem této nemovitosti, i když subjektivně mohl být o svém vlastnictví přesvědčen. Požadavek registrace smlouvy byl v občanském zákoníku jasně a jednoznačně vymezen. Pokud tedy soudy v dané věci vyšly z toho, že žalovaný se na základě smlouvy o převodu nemovitosti, která nebyla registrována státním notářstvím, stal oprávněným držitelem věci (vlastnického práva), a že vlastnictví posléze vydržel, spočívají jejich rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ.

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:

- Dražba (exkluzivně pro předplatitele)
- Insolvenční řízení a náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)

- Společenství vlastníků jednotek
- Společný nájem bytu manžely (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda (exkluzivně pro předplatitele)
- Smlouva o zápůjčce, insolvence
- Promlčení a ochrana spotřebitele
- Pozůstalost
- Pozůstalost
- Nezbytná cesta