

## Vydržení

Pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil.

Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (titulu), který by mohl mít za následek vznik práva.

Pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 478/2001, ze dne 30.9.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce F. D., zastoupeného advokátem, proti žalovanému M. B., zastoupenému advokátem, o vyklizení nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Jihlavě pod sp. zn. 9 C 926/95, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 5. prosince 2000, č. j. 16 Co 358/98-95, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 5. prosince 2000, č. j. 16 Co 358/98-95, se zrušuje a věc se vrací Krajskému soudu v Brně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Jihlavě (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 11. března 1998, č. j. 9 C 926/95-74, rozhodl, že „odpůrce je povinen vyklidit sklep, situovaný na parcele č. 285 ostatní plocha v k. ú. P., do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku“ a dále rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely č. 285 - ostatní plocha v obci a v katastrálním území P., pod jehož povrchem se nachází sklep s vchodem z pozemku žalovaného parc. č. 614. Sklep, který nebyl vybudován ani užíván právními předchůdci žalobce, zde existoval již na počátku 20. století a do roku 1945 před ním stála nemovitost právních předchůdců žalovaného, kteří sklep, stejně jako žalovaný, užívali. Toho žalobce v roce 1994 upozornil, že není vlastníkem sklepa. Na pozemku nad sklepem, který žalovaný nikdy neužíval, žalobce vybuďoval terasu. Soud dospěl k závěru, že sklep je příslušenstvím pozemku žalobce č. 285, který má podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku (dále „ObčZ“) právo na ochranu svého vlastnictví.

K námitce vydržení vlastnického práva ke sklepu, či práva užívání předmětného prostoru, uplatněné žalovaným, soud konstatoval, že je-li sklep příslušenstvím pozemku, nemůže být samostatným předmětem vlastnictví a vlastnické právo k němu nemohlo být vydrženo, když navíc byla zpochybněna i dobrá víra žalovaného, že je oprávněným držitelem. Vydrženo nebylo ani právo odpovídající věcnému břemeni, spočívající v užívání předmětného sklepa žalovaným.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 5. prosince 2000, č. j. 16 Co 358/98-95, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že zamítl „návrh, kterým se navrhovatel domáhal uložení povinnosti odpůrci vyklidit sklep situovaný na parcele č. 285 - ostatní plocha v k. ú. P.“, a rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud konstatoval, že soud prvního stupně sice správně zjistil skutkový stav, neodvodil z něj však správný právní závěr. Za zásadní považoval otázku právního posouzení charakteru předmětného sklepa z hlediska, zda jde o samostatnou věc, která by mohla být i příslušenstvím jiné věci, či o součást věci hlavní. Dospěl k závěru, že předmětný prostor není samostatnou věcí v právním smyslu, a nejde ani o stavbu, ale toliko o podzemní část pozemku, opracovanou lidskou, avšak nikoliv stavební činností a přizpůsobenou určitému účelu. Za stavbu je možno považovat pouze opěrnou zídku, v níž je zřízen vchod do sklepa, která však není předmětem uplatněného nároku na vyklizení. Předmětný prostor sloužil původně jako chlév a později jako sklep v souvislosti s postavením obytného domu na pozemku žalovaného. Dům byl posléze zbourán, pozemek byl dále užíván jako zahrada a předmětný prostor sloužil jako sklep ve vztahu k užívání zahrady. Právní předchůdkyně žalovaného, A. B., mohla v době koupě domu v roce 1952 nabýt dojmu, že spolu s ním je na ni převáděno i právo užívání předmětného sklepa, neboť v té době nebyly pochyby o tom, kdo je oprávněn sklep užívat, když do něho nebyl jiný vchod, než z jejího pozemku. Mohla tedy být v dobré víře, že jí užívání sklepa po právu náleží. Jeho nepřetržitým užíváním od roku 1952 do roku 1993 vydržela právo věcného břemene spočívajícího v právu užívání podzemní prostory nacházející se pod pozemkem žalobce, a to v souladu s § 118, § 116 odst. 1 a § 167 zákona č. 141/1950 Sb. Jejím úmrtím toto právo nezaniklo, neboť bylo vázáno na nemovitost a nyní svědčí jejímu právnímu nástupci, jako dědici.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 238 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. a uplatňuje dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) a d) občanského soudního řádu [podle obsahu dovolání jde však jen o důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d) OSŘ]. Konstatoje závěr odvolacího soudu, že předmětný sklep není samostatnou věcí v právním smyslu, nejedná se o součást pozemku ani jeho příslušenství podle § 121 ObčZ a je pouze podzemní součástí pozemku, který není stavbou. Z tohoto pohledu, ve vztahu k vlastnickému právu některého z účastníků, by se muselo jednat o vlastnictví k celé věci, to je k pozemku parc. č. 285 a jeho prostřednictvím k jeho podzemní části. Sklep tedy nemohl být samostatně předmětem právního obchodu, dědění, převodu vlastnictví či být samostatně vydržen, a to tím spíše, že nebyl nikdy samostatně geometricky či polohově individualizován. S ohledem na argumentaci odvolacího soudu žalovaný nemohl nabýt vlastnické právo ani převodem mezi živými, ani děděním, či vydržením. V řízení neprokázal žádný z nabývacích titulů vlastnického práva. Pokud argumentoval vydržením práva odpovídajícího věcnému břemeni, neprokázal splnění podmínek § 134, resp. § 151o odst. 1 ObčZ. Z dokazování plyne skutečnost, že právo držel, nikoliv však oprávněnost takové držby v dobré víře, když sám uvedl, že sklep zasahuje pod pozemek žalobce, a nezpochybnil vlastnickou hranici mezi pozemky. Žalovaný tedy neprokázal právní titul, z něhož by mohl odvozovat důvodnou existenci své dobré víry. O její neexistenci svědčí naopak jeho předchozí tvrzení, že vydržel vlastnictví sklepa, což je ovšem v rozporu s jeho následným

tvrzením, že vlastníkem pozemku je žalobce a že sám nabyl pouze právo odpovídající věcnému břemeni užívání sklepa. Nemohl být proto v dobré víře a přes dlouhodobé užívání sklepa nevydržel oprávnění odpovídající věcnému břemeni užívání, neboť mu nenáležel jeden ze znaků držby práva, to je úmysl s cizí věcí nakládat z titulu svého oprávnění vyplývajícího z věcného břemene. Vědomost, že se jedná o věc cizí, nebyla totiž v dobré víře žalovaného podle jeho tvrzení vůbec zahrnuta. Pokud jde o právní předchůdkyni žalovaného, nelze souhlasit s tím, že by již ona právo odpovídající věcnému břemeni vydržela. V jejím případě nebyl splněn ani požadavek dobré víry, ani požadavek desetileté vydržecí doby. Trhová smlouva ze 7. 2. 1952 totiž nezmiňuje právo užívání sklepa pod předmětným pozemkem, který nebyl od demolice nemovitosti v roce 1945 až do roku 1952 užíván. Pokud bylo s užíváním sklepa započato v roce 1952, pak se tak stalo v rozporu s právy vlastníka pozemku nad sklepem. O jeho užívání nebyl žalobce nikým požádán a s nikým ohledně toho neuzavřel smlouvu. Dovolatel se tedy domnívá, že mu náleží právní ochrana podle § 126 ObčZ. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalovaný uvádí, že od počátku namítal nedostatek aktivní legitimace žalobce jednak z hodnocení předmětného sklepa jako stavby a věci v právním smyslu, jednak z hlediska, že jde o podzemní prostor pod úrovní pozemku žalobce. Ohledně první alternativy dovozoval, že sklep je nemovitou věcí a takto je hodnocen ve smyslu právní úpravy ve sledovaném období, to je podle § 297 obecného zákoníku občanského z roku 1811, § 23 a násl. občanského zákoníku z roku 1950 a § 119 ObčZ. Z druhého pohledu, ke kterému se přiklonil odvolací soud, je zřejmé, že sklep je hodnocen jako podzemní prostor, jehož užívání bylo převedeno trhovou smlouvou z roku 1952 na právní předchůdkyni žalobce, která jeho nepřetržitým užíváním vydržela právo věcného břemene, též přešlo na žalobce. Z obou alternativ plyne oprávněnost a nerušenost držby, prokazované výpovědí svědkyně Prchalové a obsahem trhové smlouvy z roku 1952 a z § 130 ObčZ, když v pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání 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, a po zjištění, že dovolání je podáno osobami k tomu oprávněnými, je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) 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.

V dané věci dospěl odvolací soud k závěru, že předmětný sklep nemůže být předmětem vlastnického práva a že žalovanému svědčí právo odpovídající věcnému břemeni tento sklep užívat; toto právo měli nabýt jeho právní předchůdci vydržením podle ObčZ z roku 1950. Vzhledem k tomu, že dovolací soud je vázán uplatněnými dovolacími důvody, uvedenými v § 241 odst. 3 písm. c) a d) OSŘ, včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 3 OSŘ), nemohl se zabývat otázkou, zda sklep je předmětem vlastnického práva (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu z 6. 2. 1923, sp. zn. Rv I 813/22, publikované v ASPI), ani otázkou, zda pro posouzení sklepa jako samostatné věci je rozhodující, zda jde o stavbu podle stavebního práva (viz např. část odůvodnění R 23/1999 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

Problematikou vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni se dovolací soud zabýval již v rozsudku publikovaném pod č. C 551 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného v nakladatelství C. H. Beck, a také v rozsudku ze dne 18. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 431/96, publikovaném

v Právních rozhledech č. 5/1999. Podle § 143 ObčZ z roku 1950 „držitelem je, kdo s věcí nakládá jako se svou anebo kdo vykonává právo pro sebe“. „Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, je držitelem oprávněným“ (§ 145 odst. 1 ObčZ z roku 1950). O tom, jak se nabývá práv odpovídajících věcným břemenům, platí přiměřeně ustanovení o nabývání vlastnictví (§ 168 odst. 1, § 118 ObčZ z roku 1950). Práva vlastnického k věci movité nabude, kdo ji drží oprávněně a nepřetržitě po tři léta; jde-li o věc nemovitou, je třeba vydržecí doby desetileté (§ 116 odst. 1 ObčZ z roku 1950).

Ze znění zákona je třeba dovodit, že jako podmínka vydržení nepostačuje subjektivní přesvědčení držitele o tom, že mu věc nebo právo náleží, ale je třeba, aby držitel byl v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem“. Tuto podmínku vykládá publikovaná judikatura tak, že posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, nemůže vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (titulu), který by mohl mít za následek vznik práva (viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1178/96, publikovaný v Právních rozhledech č. 11/1997); titul nabytí držby tu sice nemusí být, držitel však musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jeho držba se o takový titul opírá. Otázka existence dobré víry se posuzuje z hlediska objektivního, tedy podle toho, zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít pochybnosti, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží.

Cizí nemovitost nebo její část lze užívat na základě různých právních důvodů; může jít například o závazkový vztah, může jít o výprosu (vlastník užívání nemovitosti jinými osobami trpí, aniž by jim k nim vzniklo nějaké právo), anebo může jít např. o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace. Je také možné, že někdo užívá cizí nemovitost proto, že se domnívá, že je jejím vlastníkem; pak není držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, ale je držitelem práva vlastnického. Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni, ještě neznamená, že je držitelem věcného práva. Předpokladem držby a vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je oprávněná držba tohoto práva; držitel musí být tedy se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že vykonává právě právo odpovídající věcnému břemeni.

Nejvyšší soud též vyslovil, že pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil (rozsudek ze dne 18. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 431/96, publikovaný v Právních rozhledech č. 5/1999). To platí tím spíše, pokud převodce nabyvateli o případném věcném břemeni nic nesdělí, jak tomu bylo v dané věci.

V posuzované věci odvolací soud dovodil držbu práva odpovídajícího věcnému břemeni z toho, že sklep byl užíván vlastníky pozemku, náležejícího žalovanému (resp. jejich právních předchůdců). Přitom vycházel ze skutečnosti, že vstup do sklepa byl možný jen z pozemku žalovaného a že v roce 1952 nebylo pochyb o tom, že je to předchůdkyně žalovaného, která má právo sklep užívat. Závěr o oprávněné držbě a vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni by však bylo možno učinit jen na základě zjištění, že by v roce 1952 a po celou vydržecí dobu nebylo pochyb o tom, že předchůdkyni žalovaného svědčí ke sklepu právo věcného břemene, tedy že byla se zřetelem ke všem okolnostem v

dobré víře, že sklep užívá právě na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni, a že o existenci tohoto práva nemohla mít pochybnost ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou by bylo možno po každém s přihlédnutím k okolnostem dané věci požadovat. Takové zjištění však odvolací soud neučinil; samo zjištění, že mohla být v domnění, že má právo sklep užívat, není dostačující. Pro závěr o oprávněné držbě práva odpovídajícího věcnému břemeni by bylo nutno učinit zjištění, že právní předchůdkyně žalobce vykonávala obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni a že byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jí patří právě toto právo. Pokud takové zjištění nebylo v nalézacím řízení učiněno, je závěr, že právní předchůdkyně žalobce byla oprávněnou držitelkou práva odpovídajícího věcnému břemeni, které posléze i vydržela, nesprávný [§ 241 odst. 3 písm. d) OSŘ].

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit (§ 243b odst. 1 věta za středníkem, OSŘ ) a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (243b odst. 2 OSŘ).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přeběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)