

# Vydržení

Předmětem vydržení může být jen taková věc, která může být předmětem právních vztahů. Jde-li o vydržení vlastnického práva, musí jít o věc, která může být předmětem vlastnictví. Místnost takovou věcí není a nemůže být předmětem vydržení vlastnického práva.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 296/2002, ze dne 25.11.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. Š., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) M. B., zastoupené advokátem, a 2) K. B., zastoupenému advokátem, vedené u Okresního soudu v Jindřichově Hradci pod sp. zn. 2 C 331/97, o vyklizení místnosti, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. října 2001, č. j. 19 Co 1787/2001-442, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. října 2001, č. j. 19 Co 1787/2001-442, a rozsudek Okresního soudu v Jindřichově Hradci ze dne 28. prosince 2000, č. j. 2 C 331/97-376, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Jindřichově Hradci k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem z 9. 10. 2001, č. j. 19 Co 1787/2001-442, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Jindřichově Hradci (dále jen „soud prvního stupně“) z 28. 12. 2000, č. j. 2 C 331/97-376, kterým byla zamítnuta žaloba M. Š. a Z. P., jejímž procesním nástupcem se po její smrti v odvolacím řízení stal F. P., aby „žalovaní byli povinni vyklidit místnost v domě čp. 297 v S., a to místnost označenou v revizním znaleckém posudku č. 1026-52/99, vypracovaném znaleckým ústavem S. s. r. o. B. dne 20. 5. 1999, jako A 8, a vyklizenou předat žalobkyni do 3 dnů od právní moci rozsudku,“ a rozhodnuto o nákladech řízení. Odvolací soud rozhodl dále o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud převzal zjištění soudu prvního stupně, že M. Š., Z. P. a L. Č. byly spoluvlastnicemi domů čp. 297 se stavební parc. č. 1339 a čp. 298 se stavební parc. č. 1340 v k. ú. H., přičemž tyto domy (a ještě čp. 236) vznikly rozdělením jednoho domu v roce 1932. Dům čp. 297 se stavební parc. č. 1339 přešel v roce 1962 podle vl. nař. č. [15/1959](#) Sb. do vlastnictví lidového spotřebního družstva J. J. H., které v tomto domě již dříve provozovalo prodejnu. Dům čp. 298 se stavební parc. č. 1340 prodaly uvedené spoluvlastnice kupní smlouvou z 15. 11. 1963 žalovaným, kteří pracovali u lidového spotřebního družstva v prodejně v domě čp. 297, každému z poloviny. Před uzavřením této kupní smlouvy užívali žalovaní byt v domě čp. 298 jako nájemci, a stejně jako jejich předchůdci v tomto nájmu, užívali ještě místnost v domě čp. 297, označenou ve shora označeném znaleckém posudku jako místnost A 8, spojenou dveřmi s bytem v domě čp. 298. Podle uvedeného znaleckého posudku vznikly v roce 1932 rozdělením pozemky parc. č. 1339 a č. 1340 a dům byl rozdělen na čp. 297 a čp. 298 tak, že dělicí zeď se nachází na pozemku parc. č. 1339, a to jak v prvním nadzemním podlaží, tak v půdním prostoru protažená až nad úroveň střešní krytiny, z hlediska stavbnětechnického se místnost A8 stále nachází v domě čp. 297, do půdního prostoru nad místností A8 je přístup jen z domu čp. 297. Dům čp. 297 se stav. parc. 1339 nabyl v roce 1978 čs. stát - MěNV S. a hospodářskou smlouvou z roku 1988 J. d. z. Č. B., státní podnik, který se k 1. 12. 1990 transformoval na J. d. z. a. s. Tato společnost dohodou z 25. 3. 1991 vydala M. Š. a Z. P. dům. č. 297 se stav. parc. č. 1339. Spoluvlastnice vyzvaly dopisy z 22. 10. 1991 a 15. 12. 1991 žalované, aby vyklidili místnost A 8, která náleží k domu čp. 297 s tím, že ji užívají bez právního důvodu.

Na základě těchto zjištění dospěly soudy obou stupňů (soud prvního stupně, který rozsudkem z 30. 6. 2000, č. j. 2 C 331/97-263, již po druhé žalobu zamítl, byl nyní vázán právním názorem odvolacího soudu vysloveným v usnesení odvolacího soudu z 31. 10. 2000, č. j. 19 Co 2534/2000-316, že kupní smlouva z 15. 11. 1963, byla titulem, na základě kterého se žalovaní ujali oprávněné držby sporné místnosti A8), že žalovaní nabyli vlastnictví „ke sporné části nemovitosti čp. 297, tedy k místnosti A 8“ vydržením. Podle odvolacího soudu „bylo nepochybně prokázáno, že sporná místnost A8 ze stavebně technických hledisek náleží k domu čp. 297 ve vlastnictví žalobců, je však užívána jako část domu čp. 298...a to od roku 1963.“ Žalovaní se důvodně domnívali, že tuto místnost nabyli spolu s domem čp. 298, neboť tvořila v době nabytí domu s ním jeden funkční celek. Jejich dobrá víra nebyla založena jen na jejich subjektivním přesvědčení, neboť objektivně nebylo ani možné zjistit v pozemkové knize, že stav založený držbou není

v souladu s údaji v pozemkové knize, když v pozemkové knize ani v evidenci nemovitostí nebyly přesné údaje o výměře zastavěné plochy, jen o velikosti stavební parcely, které nejsou a zpravidla nebývají totožné. Odvolací soud považoval za správný závěr soudu prvního stupně, že k vydržení této části nemovitosti došlo podle § 135a odst. 1 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. [131/1982](#) Sb. dne 1. prosince 1990. K tomuto dni se dům čp. 297 stal způsobilým předmětem vydržení, neboť přešel ze státního vlastnictví do vlastnictví akciové společnosti, a byla také naplněna desetiletá vydržecí lhůta, po kterou byla „sporná část nemovitosti“ v oprávněné držbě žalovaných. Dále odvolací soud uvedl, že i bez ohledu na změnu formy vlastnictví domu čp. 297, by k vydržení došlo ještě před účinností zákona č. [509/1991](#) Sb., kterým byl novelizován ObčZ, a to ke dni 29. 1. 1991, kdy byla přijata Listina základních práv a svobod. Ta stanovila v čl. 11, že právo všech vlastníků má stejný obsah a ochranu, což znamenalo, že dosavadní ustanovení ObčZ vylučující, resp. omezující vydržení majetku v socialistickém, resp. státním vlastnictví, je v rozporu s ústavou. Odvolací soud nepovažoval za důvodnou námitku, že místnost A8 není samostatnou věcí v právním smyslu a že jde o součást věci hlavní, kterou je dům čp. 297. Podle odvolacího soudu „vydržení části nemovitosti v této konkrétní situaci je možné... místnost A8 je částí domu, která je nepochybně kdykoliv vymežitelná... odvolací soud je přesvědčen, že stavebně technická hlediska svědčí pro závěr, že lze spornou nemovitost vydržet, aniž byly porušeny zásady dosavadní judikatury k otázkám vydržení věci ve smyslu rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdo 53/92.... sporná část domu čp. 297 byla stavebně oddělena od této nemovitosti před řadou desetiletí, po celou dobu je užívána jako část nemovitosti čp. 298, aniž by došlo ke znehodnocení nemovitosti čp. 297, tato námitka žalobců je účelová.“ Odvolací soud uzavřel, že „tato místnost se po oddělení může stát samostatnou věcí v právním smyslu po stavebně technickém oddělení od nemovitosti čp. 297, stejně jako je to v případě části pozemku, který lze po geometrickém zaměření oddělit od pozemku původního. Místnost A8 může být samostatným předmětem občanskoprávního vztahu, žalovaní mohli nabýt vlastnictví k této části nemovitosti vydržením.“

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci M. Š. a F. P. dovolání. Jeho přípustnost dovodili z § 237 odst. 1 písm. b) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění novely provedené zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen OSŘ), a namítli, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. To spatřují v závěru odvolacího soudu, že místnost A8 domu čp. 297 je způsobilým předmětem vydržení a dále nesprávném stanovení počátku běhu vydržecí lhůty. Napadají také skutkové zjištění odvolacího soudu, že byly provedeny takové stavbnětechnické úpravy domu čp. 297, které oddělily místnost A8 jako samostatnou věc. Podle žalobců je místnost A8 součástí jejich domu čp. 297 jako věci hlavní, když na podporu tohoto závěru lze uvést argument, že tato místnost může existovat pouze a jen za existence domu čp. 297. Kromě faktické technické úpravy - probourání zdi, která patří k domu čp. 297, a tím zpřístupnění místnosti z domu čp. 298 - nebyla žádná rekolaudace, jejímž důsledkem by byla změna domů a účelu užívání. Žalobci odkázali dále na obsah odvolání z 9. 2. 2001. V něm uvedli, že podle znaleckého posudku místnost A8, včetně obvodových zdí svislých, vodorovných a štítové zdi, půdního prostoru a střešních konstrukcí, náleží do domu čp. 297 a napadeným rozsudkem by vznikla jakási visící místnost „zakousnutá“ do domu čp. 297, což by ho nepochybně znehodnotilo. Podle dovolatelů nemohla by ani běžet vydržecí doba od 15. 11. 1963, kdy žalovaní uzavřeli kupní smlouvu ohledně domu čp. 298, neboť podle tehdy platného ObčZ z roku 1950 nebylo vydržení věci v socialistickém vlastnictví možné, stejně jako podle ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. [131/1982](#) Sb., když dům čp. 297 byl již od roku 1962 ve vlastnictví socialistické organizace. Nesprávný je také zápočet vydržecí doby. O vydržení by bylo možno uvažovat jen podle ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. [509/1991](#) Sb., avšak ke dni účinnosti této novely nebyli již žalovaní v dobré víře, že jim místnost patří. V té ostatně nebyli vůbec, neboť nemohli z kupní smlouvy z 15. 11. 1963 usuzovat, že jim místnost patří. Kromě toho byla místnost nezpůsobilým předmětem vydržení i proto, že dům čp. 297 nebyl rodinným domkem, neboť se v něm nacházela prodejna. Dovolatelé navrhli, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná 1) uvedla, že námitka nezpůsobilého předmětu vydržení není správná, jak vyplývá z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu. Za uplatněné dovolací důvody nepovažuje odkaz na spisový materiál. Vzhledem ke správnosti rozsudku odvolacího soudu navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Žalovaný 2) rovněž nesouhlasí s námitkou dovolatelů, týkající se nezpůsobilého předmětu vydržení. Dovojuje, že při dělení domu na čp. 297a čp. 298 byly od samého počátku dveře mezi místností A8 v domě čp. 297 a místností A7 v domě čp. 298, a teprve posléze byly probourány dveře z místnosti A8 do prodejny v domě čp. 297, v šedesátých letech byly opětovně zazděny. Nikdy neměl žádnou pochybnost, že by místnost A8 nepatřila k domu čp. 298. Podle žalovaného může být hranice tvořena rovinou procházející zdí mezi místnostmi A8 a místností B1, která je v domě domu čp. 297. Žalovaný se tak ujal držby nejen místnosti A8, ale i pláště, střechy, stropů a podlah této části domu čp. 297, a je přesvědčen, že tuto samostatnou část stavby, včetně pozemku pod touto částí stavby, vydržel. Dům žalovaných čp. 298 a místnost A8 má stejnou úroveň oken a podlah oproti této úrovni u domu čp. 297, střešní konstrukce je společná pro oba domy, přívod el. energie společný s domem čp. 298, když jen z tohoto domu je do místnosti A8 přístup. Právním titulem držby předmětné části domu čp. 297 byla kupní smlouva z 15. 11. 1963, neboť

na jejím základě se žalovaní ujali držby domu čp. 298 včetně části domu, v níž se místnost A8 nachází. Žalovaný 2) rovněž navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

V průběhu dovolacího řízení žalobce F. P. dne 7. června 2003 zemřel. Dědické řízení probíhá pod sp. zn. 13 D 658/2003 u Obvodního soudu pro Prahu 3 a podle sdělení soudního komisaře JUDr. Z. K. jedinou závětní dědičkou, která se již vyjádřila, že dědictví neodmítá, je žalobkyně M. Š. Protože právní nástupkyně F. P. je již účastnicí tohoto dovolacího řízení, nebylo třeba rozhodovat usnesením podle § 107 odst. 2 OSŘ o pokračování řízení s dědičkou zemřelého účastníka.

Po zjištění, že dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenými účastníky řízení, že jde o dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ, a že v řízení nedošlo k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 OSŘ, jakož i k jiným vadám řízení, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, se dovolací soud nejprve zabýval námitkou, dovolatelů, týkající se správnosti závěru odvolacího soudu, že místnost A8 domu čp. 297 byla způsobilým předmětem vydržení ve smyslu § 135a odst. 1 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. [131/1982 Sb.](#)

Podle tohoto ustanovení vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví, se stane občan, který má věc nepřetržitě v držbě (§ 132a odst. 1) movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let.

Podle § 118 ObčZ předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci a práva, pokud to jejich povaha připouští.

Podle § 119 odst. 1 ObčZ jsou věci movité nebo nemovité a podle odstavce 2 nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Zákon činí předmětem občanskoprávního vztahu věc jako celek, je-li věc ve spoluvlastnictví více osob (§ 137 odst. 1 ObčZ), pak je předmětem občanskoprávních vztahů také spoluvlastnický podíl k věci, který vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Jde o spoluvlastnictví ideální, zákon neupravuje spoluvlastnictví reálných částí věci. K otázce, za jakých okolností může být předmětem občanskoprávního vztahu reálná část nemovité stavby, se Nejvyšší soud vyjádřil v rozsudku z 8. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000, publikovaném pod C 1130 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck (dále jen „Soubor“). V uvedené věci byla předmětem převodu reálná část nemovité stavby. Nejvyšší soud uvedl, že „dokud není stavba rozdělena, lze platně učiniti předmětem převodu buď celou věc nebo její ideální díl. Pokud má být např. převedena reálná část stavby, musí jít o takovou její část, která má již povahu samostatné věci. Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže na základě stavebních úprav učiněných podle stavebněprávních předpisů vzniknou samostatné věci. Přitom k reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí nestačí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem (rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 20. 12. 1985, sp. zn. 3 Cz 43/85, publikovaný v Bulletinu Nejvyššího soudu ČSR č. 1/1987). Stavbu lze reálně dělit jen vertikálně (srovnej např. R 285/1947 Sbírkou rozhodnutí Československých soudů).“

V daném případě žalovaní užívají od roku 1963 jako vlastníci domu čp. 298 místnost A8 nacházející se v sousedním domě žalobců čp. 297. K přístupu do této místnosti v domě žalobců používali dveře ve zdi, která domy účastníků odděluje, když tyto dveře používali již v době, kdy bydleli v domě čp. 298 ještě jako nájemníci, a když i podle žalovaného 2) byly v šedesátých letech zazděny dveře, které vedly z místnosti A8 do prodejny v domě čp. 297. To znamená, že stavebními úpravami - probouráním dveří byla z domu čp. 298 zpřístupněna jen místnost A8 čp. 297 a naopak zazděny dveře mezi touto místností a dále navazujícími ostatními prostory domu čp. 297. Tyto stavební úpravy však nevedly k reálnému oddělení části domu čp. 297, neboť nešlo o rozdělení vertikální. Podstatné skutkové zjištění odvolacího soudu, že stavebnětechnickými úpravami došlo v 60. letech k reálnému rozdělení domu čp. 297, nemá tedy oporu v provedeném dokazování. Místnost, resp. zdi domu čp. 297 tuto místnost vymezující, byly nepochybně stále součástí domu čp. 297.

Lze tedy uzavřít, že předmětem vydržení může být jen taková věc, která může být předmětem právních vztahů (§ 118 ObčZ). Jde-li o vydržení vlastnického práva, musí jít o věc, která může být předmětem vlastnictví. Místnost takovou věcí není a nemůže být předmětem vydržení vlastnického práva (§ 132a odst. 1 ObčZ).

Vzhledem k tomuto závěru se dovolací soud nezabýval dalšími námitkami ohledně způsobilého předmětu vydržení z hlediska formy vlastnictví a běhu vydržecí doby.

Z uvedeného vyplývá, že zjištění odvolacího soudu, že došlo k reálnému rozdělení domu čp. 297 nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování a že závěr odvolacího soudu, že místnost jako část domu žalobců čp. 297 byla

podle § 135a odst. 1 ObčZ ve znění novely provedené zákonem č. 132/1981 Sb. způsobilým předmětem vydržení nejsou správná. Protože se důvody nesprávnosti týkají i rozsudku soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1 a 2 OSŘ).

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

## Další články:

- [Procesní společenství účastníků](#)
- [Pracovní poměr](#)
- [Pracovní poměr](#)
- [Odpovědnost za škodu](#)
- [Konkurs \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Mzda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Oddlužení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Význam řízení](#)
- [Vzájemné plnění \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Věcná příslušnost](#)