21. 4. 2006

ID: 39904

Vydržení

Z hlediska běžné opatrnosti je rozdíl v přístupu nabyvatele v případě, kdy je mu věc prodávaná za úplatu cizí osobou a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich déletrvající držby.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 496/2004, ze dne 3.6.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce L. L., zastoupeného advokátem, proti žalovanému V. R., zastoupenému advokátem, o určení vlastnického práva k nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 6 C 55/2002, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 17. září 2003, č. j. 15 Co 432/2003-104, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Klatovech (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 29. května 2003, č. j. 6 C 55/2002-88, určil, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 32/1 - zahrada v kat. území V. u K. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem domu č. p. 19, stavební parc. č. 53 a pozemku parc. č. 32/5 – zahrada v kat. území V., a to na základě smlouvy o převodu nemovitostí z roku 1980 a darovací smlouvy z roku 1994. Rozhodnutím Státního notářství v K. ve věci projednání dědictví po K R., otci žalovaného, vedené pod sp. zn. D 1225/90, které nabylo právní moci 24. 11. 1990, byla schválena dohoda o vypořádání dědictví, podle níž nově najevo vyšlý majetek, mj. pozemek parc. č. 32/1 v kat. území V převezme V. R., žalovaný. Sporný pozemek byl užíván již právními předchůdci žalobce jako zahrádka a žalobce jej užívá ve stejném rozsahu. Žalovaný teprve v roce 2001 sdělil žalobci, že mu sporný pozemek nepatří. Do té doby byl žalobce přesvědčen, že tento pozemek je součástí jeho nemovitostí. Přístup na sporný pozemek je pouze z usedlosti žalobce, samostatný přístup na tento pozemek nikdy nebyl. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobce nabyl vlastnictví ke spornému pozemku vydržením.

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 17. září 2003, č. j. 15 Co 432/2003-104, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud uvedl, že v postupní smlouvě z 26. 5. 1980, kterou byl žalobci do podílového spoluvlastnictví převeden rodinný domek č. p. 19 se stavební parc. č. 53 a zahradou parc. č. 32/5, nebyly uvedeny výměry pozemků, přičemž smlouva neobsahuje ani odkaz na znalecký posudek, ze kterého by bylo možno jejich výměru zjistit. Druhý spoluvlastnický podíl k označeným nemovitostem byl žalobci darován v roce 1994. Žalobce odvozuje svou dobrou víru od existujícího právního titulu. V době uzavření první smlouvy bylo žalobci patnáct let a nemovitosti začal užívat ve stejném rozsahu, v jakém byly užívány jeho právními předchůdci. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, „že žalobce byl se zřetelem ke všem okolnostem v daném konkrétní věci v dobré víře, že mu patří i pozemek č. 32/1, který po dlouhou dobu užívali jeho předchůdci a který od roku 1980 sám užívá. Dobrá víra se vztahuje i k titulu, na jehož základě mohlo žalobci vzniknout vlastnické právo, a nebyla po celou dobu, která je stanovena v ust. § 134 odst. 1 občanského zákoníku, zasažena“. Tuto skutečnost nezpochybňoval ani žalovaný, který pouze namítal, že výměra sporného pozemku je větší než polovina pozemků, které nabyl žalobce. Podle odvolacího soudu bylo nadbytečné zabývat se tím, zda podmínky vydržení splnili právní předchůdci žalobce, s ohledem na to, že je žalobce splnil sám.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Otázku zásadního právního významu spatřuje v tom, „zda lze právní názor použitý v rozsudku Nejvyššího soudu například ve věci 22 Cdo 1848/98 (ale ještě v řadě rozhodnutích dalších) aplikovat i na ty případy, kdy se nabyvatel pozemku nedozvídá přímo z textu listiny, která je pro něho nabývacím titulem, přesnou rozlohu majetku, kterého se mu z tohoto titulu dostává, a zároveň se uchopí držby i pozemku sousedního či jeho části, ke kterým mu nabývací titul nesvědčí“. Dále poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 2941/2000, podle kterého „pokud kupuje někdo pozemek, patří k běžně zachovávaným zvyklostem, že se seznámí s jeho výměrou. Případ, kdy někdo kupuje pozemek aniž by znal jeho výměru, je naprosto výjimečný a rozhodně zde nejde o zachování obvyklé

opatrnosti, kterou lze po každém požadovat“. Je třeba zabývat se i jeho tvrzením, že sporný pozemek jeho právní předchůdci vnesli do jednotného zemědělského družstva jako jeho členové a jemu byl uživatelsky vrácen podle zákona o půdě, i když byl připlocený k pozemku žalobce. Je toho názoru, že k vydržení ze strany žalobce, příp. jeho právních předchůdců, dojít nemohlo. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce navrhl odmítnutí dovolání s tím, že judikáty, na které žalovaný odkazuje, vykládá žalovaný ve svůj prospěch, přitom řešily stav zcela odlišný od stavu posuzované věci. Žalobce neměl důvod seznámit se s výměrou pozemku, neboť nic nekupoval, ale nemovitosti přebíral ve stejném rozsahu, v jakém se užívaly od nepaměti. Oplocení se za dobu jeho života co do rozsahu oploceného pozemku neměnilo.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 OSŘ lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ, podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam v podstatě z důvodu uplatněného dovolatelem, tedy zda lze právní názor vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu z 2. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2941/2000, uvedeném v Souboru rozhodnutí NS ČR, vydávaným nakladatelstvím C. H. Beck, pod C 1399, Svazek 20, v němž Nejvyšší soud zaujal právní názor, že „pokud se kupující chopil i držby pozemku, jehož výměra byla vyšší než plocha pozemku, který koupil, mohl sice být subjektivně v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku, tato dobrá víra tu však nebyla „se zřetelem se všem okolnostem“, aplikovat i na daný případ s jeho individuálními skutkovými zvláštnostmi. S ohledem na obsah odůvodnění tohoto rozsudku, lze mít za to, že v citované právní větě chybí slovo „podstatně“, a to před slovem „byla“. Dovolání je tak přípustné.

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v rozsahu dovolatelem uplatněných dovolacích námitek a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

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. Takto nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob (§ 125 ObčZ). 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) a 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 před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 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. Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. K tomu srov. například rozsudek Nejvyššího soudu z 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck (dále jen „Soubor"), pod C 1067, Svazek 15. Každý případ dobré víry je třeba posuzovat individuálně v jeho konkrétních souvislostech.

K držbě pozemku sousedícího s nabytým pozemkem se Nejvyšší soud vyslovil vedle již výše citovaného rozhodnutí v rozsudku 9. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98, publikovaném v časopise Soudní rozhledy č. 7/2000 (podle kterého „Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku"). V právě citovaném rozhodnutí šlo o případ, kdy bylo „v kupní smlouvě přesně uvedeno, co je předmětem koupě (pozemky byly specifikovány podle parcelních čísel a ve znaleckém posudku byly uvedeny i jejich přesné výměry)" a držitelé tak, mohli „při zachování náležité opatrnosti zjistit, že užívají pozemek o podstatně vyšší výměře". V prvém (ale časově navazujícím) rozhodnutí šlo o případ, kdy výměra pozemku, který měl být získán vydržením, byla větší než výměra pozemku skutečně nabytého. Výměra sice nebyla uvedena v kupní smlouvě, ale byla v dotazníku a čestném prohlášení, kteréžto listiny se předkládali tehdejšímu státnímu notářství k registraci smlouvy.

Dovolací soud nemá důvod odklonit se od uvedené dosavadní judikatury, týkající se poměru výměry pozemku převedeného a pozemku (jeho části), ke kterému mělo být vlastnické právo vydrženo. S ohledem na individuálnost každého případu však nelze závěry výše citované judikatury absolutizovat. Daný případ má svoje zvláštnosti, v jejichž souhrnu se liší od již zmíněných. Sporný pozemek byl od nepaměti připlocen k pozemku právních předchůdců žalobce a byl jimi užíván jako součást jejich pozemku, přiléhajícího k jejich domu č. p. 19. Tento pozemek nemá samostatný přístup a přístup na něj je a po vydržecí dobu byl pouze z usedlosti žalobce. Tyto skutečnosti potvrdili svědci - místní pamětníci a v průběhu dokazování nebylo soudy zjištěno, že by do doby, než byl žalobce vyrozuměn o právním stavu vlastnictví jím užívaných pozemků, nastalo něco, co by při obvyklé míře opatrnosti, kterou bylo možno se zřetelem ke všem okolnostem případu po žalobci požadovat, mohlo vést k tomu, aby zjistil skutečné (právní) vztahy mezi účastníky. Žalobce nenabýval pozemek, který by „neznal", ale pozemek na něj byl po polovinách převeden osobami blízkými (§ 116 ObčZ), přičemž šlo o pozemek bezprostředně rodinou užívaný; neměl tudíž důvod zajímat se o jeho parametry. Z hlediska běžné opatrnosti je jistě rozdíl v přístupu nabyvatele v případě, kdy je mu věc prodávaná za úplatu cizí osobou a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich déletrvající držby. V titulu vydržení (postupní smlouvě) také není výměra pozemků nabývaných žalobcem nijak zmíněna. Za těchto okolností je právní závěr odvolacího soudu o dobré víře žalobce se zřetelem ke všem okolnostem, že mu sporný pozemek patří, považovat za správný.

Je-li dovolání přípustné, dovolacím soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 OSŘ). Z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud věc posoudil po právní stránce správně. Proto je správný i dovoláním napadený rozsudek a dovolání muselo být podle § 243b odst. 2 OSŘ zamítnuto.

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

Další články:

- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Propuštění duchovních (exkluzivně pro předplatitele)
- Skutková zjištění

- Tarifní hodnota (exkluzivně pro předplatitele)
- Předčasný důchod
- Předběžné opatření
- Prozatímní rozhodnutí
- Prozatímní rozhodnutí
- Imise (exkluzivně pro předplatitele)
- Neplatnost právního úkonu
- Ochrana přírody (exkluzivně pro předplatitele)