

# Vydržení

Vydržet lze jen takové právo, které oprávněný držitel opravdu vykonával. Vlastnické právo může vydržet jen ten, kdo je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci. Osoby, které uzavřely neplatnou dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku, sice mohly být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že toto právo jim náleží a být tak oprávněnými držiteli práva osobního užívání, ale až do 1. 1. 1992, kdy nabyla účinnosti novela ObčZ č. [509/1991 Sb.](#), která toto právo transformovala na právo vlastnické, nemohli být oprávněnými držiteli vlastnického práva.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 240/2003, ze dne 12.7.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně N. o. C. č. h. v P. - Z., zastoupené advokátem, proti žalovaným: 1) H. m. P., zastoupenému advokátem, 2) J.Ch., 3) A. Ch., 4) Z. W., a 5) E. W., o určení vlastnictví k nemovitostem, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 25 C 321/2000, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 9. října 2002, č. j. 54 Co 226/2002-91, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. října 2002, č.j. 54 Co 226/2002-91, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 2. května 2002, č. j. 25 C 321/2000-74, se zrušují a věc se vrací k Obvodnímu soudu pro Prahu 5 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 9. října 2002, č. j. 54 Co 226/2002-91, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 2. května 2002, č. j. 25 C 321/2000-74, pokud jím byla zamítnuta žaloba v části, již se žalobkyně domáhala určení, že je vlastníkem „pozemku parc. č. 567/2 (ostatní plocha) a pozemku č. parc. 567/3 (zastavěná plocha), zapsaných na listu vlastnictví č. 349 v katastru nemovitostí pro katastrální území V. Ch. vedeném Katastrálním úřadem P. a dále pozemku č. parc. 568/5 (pastvina), který byl vytvořen na základě geometrického plánu zpracovaného společností G., spol. s r. o., dne 30. března 2000 po číslem plánu 631-66/2000 a potvrzeného Katastrálním úřadem pro P. dne 20. dubna 2000 pod č. j. 2289/2000“ (vyhovující výrok nebyl odvoláním dotčen). Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právními závěry. Předmětné pozemky ve vlastnictví žalobce převzal stát „bezprávním postupem (svémocí či okupací)“, a poté je přidělil žalovaným do osobního užívání; odvolací soud souhlasil i se závěrem o neplatnosti dohody o zřízení práva osobního užívání těchto pozemků ve prospěch druhého až pátého žalovaného. Za správný považoval i závěr, že druhý až pátý žalovaní vydrželi vlastnické právo ke sporným pozemkům k 1. 1. 1992. Právní předchůdce druhého a třetí žalované se stali oprávněnými držiteli pozemku č. 567 (rozděleného v roce 2000 na žalované pozemky č. 567/2 a 567/3) v roce 1974, „když v řízení o zřízení práva osobního užívání pozemku nemohli nabýt dojmu, že pozemek převáděný jim do osobního užívání je ve skutečnosti ve vlastnictví třetí osoby (žalobkyně)“. Rovněž tak třetí a čtvrtý žalovaní se stali oprávněnými držiteli pozemku č. 568 (z něhož byl v roce 2000 vyčleněn sporný pozemek č. 568/5) v roce 1977, a protože „příslušné orgány existující vlastnické právo žalobkyně k těmto pozemkům důsledně tajily, ani jim v řízení o zřízení práva osobního užívání pozemku nemohla být tato skutečnost známa“. Odvolací soud konstatoval, že si je vědom existence odlišného právního názoru vyjádřeného u rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 174/2002, který však nepovažuje za obecně závazný, neboť byl publikován pouze jako informace o existenci zmíněného rozhodnutí a nikoliv ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu.

Žalobkyně (zastoupena advokátem) ve včasné dovolání proti rozsudku odvolacího soudu namítla, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 2 písm. b/ OSŘ). Rozhodnutí odvolacího soudu má dle jejího přesvědčení ve věci samé po právní stránce zásadní význam, neboť odvolací soud vyřešil otázku vydržení v rozporu s hmotným právem a konstantní judikaturou Nejvyššího soudu (§ 237 odst. 3 OSŘ). Užívání pozemků na základě práva osobního užívání totiž vylučovalo dobrou víru uživatele o tom, že mu jím užívaná věc náleží jako vlastníku. Osobní uživatel pozemku tedy nebyl jeho držitelem, ale toliko oprávněným detentorem, v důsledku čehož druhý až pátý žalovaní nemohli nabýt vlastnické právo k dotčeným pozemkům na základě jejich vydržení.

První, druhý a třetí žalovaní se ve svých vyjádřeních ztotožnili se závěry odvolacího soudu.

Ve smyslu § 236 odst. 1 OSŘ lze dovoláním napadnout pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu jen za předpokladu, že to zákon připouští.

Dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné, neboť jsou splněny podmínky vyslovené v § 237 odst. 1 písm. c/ OSŘ. Rozhodnutí řeší právní otázku, která je dovolacím soudem rozhodována rozdílně a řeší ji právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 OSŘ).

Dovolací přezkum, předjímaný tímto ustanovením, je předpokládán zásadně pro posouzení otázek právních, pročež způsobilý dovolací důvod představuje ten, jímž lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ OSŘ).

O nesprávné právní posouzení věci či určité právní otázky ve smyslu dovolacího důvodu dle § 241a odst. 2 písm. b/ OSŘ se jedná v případech, že odvolací soud na zjištěný skutkový stav aplikoval nesprávný právní předpis nebo správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, případně jej nesprávně aplikoval.

S otázkou dovoláním otevřenou (podmínek vydržení pozemků) se splnění podmínky zásadního právního významu v skutku pojí, protože ji odvolací soud posoudil v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu.

Jelikož vady vyjmenované ve druhé větě ustanovení § 242 odst. 3 OSŘ namítány nebyly a z obsahu spisu se jejich existence nepodává, je předmětem dovolacího přezkumu právní závěr odvolacího soudu, že žalovaní nabyli vlastnické právo ke sporným pozemkům vydržením.

Otázku, zda do desetileté vydržecí doby podle § 134 odst. 1, 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, sp. zn. 22 Cdo 174/2002, ve kterém uvedl, že „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 uvedené 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 vlastníkov. 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 vlastníkov“.

Jinak řečeno, vydržet lze jen takové právo, které oprávněný držitel opravdu vykonával. Vlastnické právo může vydržet jen ten, kdo je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci. Osoby, které uzavřely neplatnou dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku, sice mohly být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že toto právo jim náleží a být tak oprávněnými držiteli práva osobního užívání, ale až do 1. 1. 1992, kdy nabyla účinnosti novela ObčZ č. 509/1991 Sb., která toto právo transformovala na právo vlastnické, nemohli být oprávněnými držiteli vlastnického práva.

Závěry shora citovaných rozhodnutí jsou použitelné i v dané věci. Dovolatelé užívali sporné pozemky na základě rozhodnutí o přidělení pozemků do osobního užívání a dohod o osobním užívání pozemků. Za tohoto stavu se zřetelem ke všem okolnostem mohli být tyto žalovaní toliko v dobré víře, že sporný pozemek užívají z titulu práva osobního užívání pozemku, což vylučovalo oprávněnou držbu a vydržení vlastnického práva ke sporným pozemkům podle § 135a odst. 1, 2 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. žalovanými, protože nenakládali

s pozemky jako s pozemky, které jim patří jako vlastníkům. S ohledem na shora uvedené proto nemohli být považováni za oprávněné držitele věci (vlastnického práva). Dne 1. ledna 1992 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku 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. Právo osobního užívání pozemků však žalovaným platně nevzniklo (jak správně konstatoval již soud prvního stupně), neboť dohody o právu osobního užívání pozemku uzavřeli se subjektem, který nebyl jejich vlastníkem - a proto nemohli vlastnictví nabýt ani ze zákona podle § 872 odst. 1 ObčZ (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze 13. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2326/98, publikovaný v časopise Soudní rozhledy 7/2000 a rozsudek z 28. 11. 2000 sp. zn. 22 Cdo 2213/99).

Žalovaní nemohli vydržet vlastnické právo ke sporným pozemkům ani podle § 134 odst. 1 ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. [509/1991](#) Sb. I kdyby byli přesvědčeni, že jim právo osobního užívání pozemku platně vzniklo a transformovalo se na právo vlastnické, pak jejich dobrá víra, že jim pozemky patří, trvala jen od 1. 1. 1992 nejpozději do roku 2000, kdy byla podána žaloba v tomto řízení. Stanovená desetiletá doba podmiňující vydržení tak neuplynula (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.8.2002, sp. zn. 22 Cdo 1261/2002).

K úvahám odvolacího soudu o závaznosti judikatury Nejvyššího soudu se dodává: Rozhodnutí Nejvyššího soudu, a to ani ta, která byla publikována ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, nejsou v jiných věcech, než ve kterých byla vydána, závazná. Soudy nižších stupňů se od právních názorů v nich vyslovených mohou kdykoliv odchýlit, měly by však uvést důvody, proč se tak stalo. To odvolací soud neučinil. Proto dovolací soud nevidí důvod pro to, aby se od dosavadní judikatury odchýlil. Právní názor, který v dané věci uplatnil odvolací soud, je tedy nesprávný, a dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ OSŘ byl uplatněn právem.

Rozsudek odvolacího soudu proto Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 OSŘ zrušil, a jelikož důvody pro zrušení platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil i jej, a podle ustanovení § 243b odst. 3 OSŘ tomuto soudu věc vrátil k dalšímu řízení.

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

## Další články:

- [Restituce](#)
- [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](#)