



Občanské a obchodní právo, trestní právo, autorské právo, práva průmyslového vlastnictví

Právní rozbor k problematice vydržení pozemku parc. č. 46/2 v k. ú. Hodolany

Popis skutkového stavu

Do roku 1973 vlastnil otec pana Leopolda Čechovského, pan Karel Čechovský pozemek, který v současné době odpovídá pozemku p. č. 46/1 a větší části pozemku p. č. 46/2. část pozemku, která byla ve vlastnictví pana K. Čechovského, byla s donucením státu prodána. Na náklady státu bylo následně v roce 1974 vybudováno oplocení na místě hranice, která po prodeji vznikla. Tato hranice tedy trvale odděluje pozemky p. č. 46/1 ve vlastnictví pana L. Čechovského a p. č. 46/2 ve vlastnictví města. Zároveň v roce 1998 prováděl pan L. Čechovský se svou manželkou výměnu stávajícího oplocení a současně budoval na pozemku p. č. 46/1 přístřešek a pergolu, k tomu doložili veškeré potřebné doklady, přičemž Úřad města Olomouce – odbor Stavební ve svém sdělení ze dne 13. 8. 1998, č. j. OPS 4761/98/No konstatoval, že se nepředpokládá zábor veřejného prostranství.

Právní rozbor

Otázka zní, zda předmětná část pozemku byla vydržena a tudíž je po právu užívána panem L. Čechovským a jeho manželkou J. Čechovskou (dále jen „držitelé“).

Pro vydržení nemovitosti respektive její části je třeba naplnit dvě základní podmínky:

- 1) Existence samotného institutu vydržení.
- 2) Naplnění předpokladů pro vydržení.

Ad. 1 Existence samotného institutu vydržení

- Občanský zákoník z roku 1964 v původním znění nabytí práva vydržením vůbec neupravoval.
- Novelou občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., účinnou od 1. 4. 1983 bylo vydržení opětovně zavedeno, kdy bylo možno vydržet pouze od fyzických osob. Touto novelou však došlo k formulaci podmínek vydržení.

§ 132a odst. 1 obč. zák.: „Kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, má - pokud není stanoveno jinak - obdobná práva na ochranu, jaká má vlastník věci.“

- Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. připustila vydržení jak od právnických osob, tak od státu. Vlastníkem vydrženého pozemku se držitel stal naplněním podmínek vydržení.

§ 134 odst. 1 obč. zák.: „Oprávněný držitel se 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.“

§ 134 odst. 3 obč. zák.: „Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.“

- Zásadní je v tomto ohledu přechodné ustanovení § 872 odst. 6 obč. zák., které bylo zavedeno již zmiňovanou novelou, zákonem č. 509/1991 Sb., dle kterého: „Jde-li o vydržení vlastnického práva k pozemku podle tohoto zákona, kde na základě dosavadních předpisů bylo možné nabýt jen právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemků, může si oprávněná osoba započítat dobu, po kterou její právní předchůdce měl pozemek nepřetržitě v držbě i před účinností tohoto zákona.“
- Z dikce zákona tedy vyplývá, že v případě, že došlo k naplnění podmínek vydržení dle výše citovaného § 134 obč. zák., byť předchozí úprava možnost vydržení pozemku nepřipouštěla, uplatnily se právní důsledky oprávněné držby, potažmo vydržení jakmile uvedené omezení vydržení odpadlo, tedy účinností novely č. 509/1991 Sb. od 1. 1. 1992. Tato skutečnost byla deklarována rozsudky Nejvyššího soudu.

NS 22 Cdo 506/98: „Pozemek ve státním vlastnictví byl před nabytím účinnosti novely občanského zákoníku, provedené zákonem č. 509/1991 Sb., způsobilým předmětem oprávněné držby, tato držba však vzhledem k ustanovení § 135a odst. 3 ObčZ, které vylučovalo z vydržení pozemky v tzv. socialistickém vlastnictví, nemohla vyústit v nabytí vlastnického práva vydržením. Jakmile uvedené omezení odpadlo, uplatnily se právní důsledky oprávněné držby, které zákon až doposud vylučoval.“

NS 2 Cdon 1134/96: „Vlastníkem vydrženého pozemku se držitel stává okamžikem, kdy splnil podmínky vydržení; další právní skutečnosti pro nabytí vlastnického práva vydržitelem zákon nevyžaduje.“

Ad. 2 Předpoklady vydržení tj. oprávněnost držby, délka držby, způsobilý předmět vydržení

- a) Oprávněná držba předpokládá, že držitel je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra spočívá v přesvědčení držitele, že je vlastníkem věci, kterou drží.

Otázka oprávněné držby, resp. dobré víry byla několikrát judikatorně vymezena např.:

Nejvyšším soudem České socialistické republiky, rozsudkem sp. zn. Cpj 51/84:

„Dobrá víra je přesvědčení nabyvatele, že nejedná bezprávně, když si např. přisvojí určitou věc. Jde tedy o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování.

Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení nabyvatele o dobré víře, že mu věc patří (§ 132a odst. 1 o. z.)

Navrhovatel, který se dovolává ochrany podle ustanovení § 132a o. z. musí (mimo jiné) tvrdit okolnosti, z nichž bude vyplývat dobrá víra; její existenci však samu o sobě prokazovat nebude. V tomto směru má však povinnost dokazovat uvedené okolnosti a snáší v důsledku toho nepříznivé následky této povinnosti.

Okolnostmi, které budou svědčit pro závěr o existenci dobré víry, budou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí a svědčící o poctivosti nabyvatele. Na rozdíl od prokazování vlastnictví nebude třeba, aby prokazoval platný právní důvod nabytí, řádný přechod vlastnictví, ale jen okolnosti svědčící o poctivosti nabytí. V tom je základní rozdíl mezi ochranou vlastnictví a ochranou držby.“

NS sp. zn. 22 Cdo 2190/2000: „Oprávněným držitelem ve smyslu § 130 odst. 1 ObčZ je držitel, který věc drží v omluvitelném omylu, že mu věc patří. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat.“

NS sp. zn. 22 Cdo 408/2012: „Nelze stanovit jednoznačné hledisko pro posouzení, jaký poměr ploch koupeného a skutečně drženého pozemku vylučuje dobrou víru nabyvatele o tom, že drží jen koupený pozemek; každý případ je třeba posoudit individuálně. Oprávněnou držbu nelze vyloučit ani v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až 50 % výměry pozemku koupeného, výjimečně i více (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1594/2004, Soubor č. C 3670). Ve prospěch dobré víry držitele pozemku, jehož výměra přesahuje 50 % výměry pozemku nabytého, mohou svědčit tyto okolnosti: Právním předchůdcem držitele byla osoba mu blízká, titulem nabytí jeho pozemku byl dar, nabytý a držený pozemek tvoří ohrazený ucelený funkční celek, jde o držbu více pozemků, které na sebe nenavazují a jeden z nich je zastavěný“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2008, sp. zn. 22 Cdo 1261/2007, Soubor č. C 6050). „

NS sp. zn. 22 Cdo 863/2014: „Při zvažování dobré víry držitele, který se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho vlastnictví, je též třeba přihlídnout k postoji vlastníka takto držené části sousedního pozemku; pokud léta užívání části svého pozemku držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že

předmětem držby souseda je i část jeho pozemku. Při posouzení dobré víry je třeba brát v úvahu všechny okolnosti, za kterých byla uchopena držba, a proto v poměrech konkrétního případu tak nemusí být na překážku závěru o dobré víře, že se nabyvatel neseznámil s výměrou nabývaného pozemku, ani okolnost, že nabyvatel nezkoumal nabývací tituly svých právních předchůdců či obsah katastrální mapy, jestliže nebyl dán žádný zvláštní důvod pro takový postup.“

Povinná délka oprávněné držby pro vydržení nemovitosti byla stanovena minimálně délkou deseti let, a to dle již výše citovaného § 134 odst. 1 obč. zák.

NS 22 Cdo 1193/98: „Vlastnické právo k pozemku vydržením nabude osoba, která kdykoliv po 1. lednu 1992 splní podmínky vydržení, stanovené § 134 ObčZ; při posuzování těchto podmínek je třeba přihlížet k době, po kterou měl oprávněný držitel pozemek v držbě před 1. lednem 1992.“

NS 22 Cdo 2273/98: „Do doby, po kterou měl oprávněný držitel věc v držbě, je třeba pro účely vydržení započít i dobu, po kterou věc držel před 1. 1. 1992, a to i v případě, že šlo o věc ve státním vlastnictví.“

- b) Způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely.

Tento fakt byl taktéž deklarován rozsudkem Nejvyššího soudu, 2 Cdon 1231/96: „Část parcely je způsobilým předmětem vydržení.“

Dlužno taktéž podotknout, že podobný případ, který je zde řešen byl již Nejvyšším soudem posuzován, a to rozsudkem

NS 22 Cdo 837/1998: „Způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely.“

„Sama skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držení pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho poctivou držbu podle obecného zákoníku občanského, ani držbu oprávněnou podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.“

Lze tedy beze zbytku konstatovat, že:

- Výše uvedení držitelé vlastnické právo k pozemku, respektive jeho části vydrželi, neboť spornou část měli v držby jednak otec pana Čechovského, tak pak Čechovský společně s manželkou, přičemž výzva Statutárního města Olomouce je datována k 20. 3. 2014. Z čehož vyplývá, že sporná část parcely byla v nerušené držbě více jak čtyřicet let, což podmínku délky převyšuje několikanásobně.
- Oprávněná držba, respektive dobrá víra, byla naplněna např. tím, že hranice pozemku byly vymezeny státem, bez jakékoliv participace rodiny Čechovských, ale naopak vrchnostenským rozhodnutím státního aparátu.
- Ostatně i kdyby bylo ze strany města Olomouce tvrzeno, že dobrá víra nemohla svědčit rodičům pana L. Čechovského, je třeba posuzovat dobrou víru samotných současných držitelů. V této souvislosti odkazují např. na samotný skutkový stav – město Olomouc tvrdí, že se stalo vlastníkem sporného pozemku na jaře roku 1998, přitom jako vlastník vůči držitelům nikdy mezi lety 1998 až 2014 nevystupovalo a o své údajné vlastnické právo se nehlásilo, a to až do výzvy držitelům z ledna 2015. V této souvislosti opětovně odkazují na nález Nejvyššího soudu ČR z roku 2014 sp. zn. 22 Cdo 863/2014, který jako jedno z kritérií hodnocení dobré víry (a vůbec vědomosti držitelů o tom, že mohou užívat cizí pozemek) uvedl i kritérium stanoviska samotného vlastníka dotčeného pozemku, tedy pokud léta užívání části svého pozemku držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho pozemku.
- Podmínky vydržení vlastnického práva k části pozemku byly tedy de facto naplněny již v roce 1984, nejpozději však k účinnosti novely občanského zákoníku, a to k 1. 1. 1992, která možnost vydržení majetku ve vlastnictví státu připouštěla.

Závěrem lze jen uvést, že samotný fakt, že Úřad města Olomouce – odbor Stavební úřad svým sdělením ze dne 13. 8. 1998, č. j. OPS 4761/98/No konstatoval, že se nepředpokládá zábor veřejného prostranství a tudíž nemá námitek, už jen vydržení vlastnického práva panem Čechovským deklaroval.

Skutkový stav i závěry tohoto rozboru byly v průběhu zpracování konzultovány se spolupracující advokátní kanceláří Mgr. Zdeňka Kučery, AK Praha (ev. č. ČAK 10708) a členy Mgr. Mojmíra Ohnoutky, AK Uherské Hradiště (ev. č. ČAK 11316), kteří vyjádřili totožné stanovisko se zpracovatelem.

Tento rozbor jsem zpracoval jako advokát, zapsaný do seznamu ČAK pod evidenčním číslem 09872.

V Olomouci dne 7. 10. 2015



Neznámá platnost
Digitálně podepsal
Jméno: Mgr.
Tomáš Cimbot
Vytvářel: Posigianum
Qualifid CA
2, Česká republika
s.p. [IQ 47114583]
Sériové číslo: 1831474,
hexadecimálně:

Mgr. Tomáš Cimbot