

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce na téma

VYDRŽENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE A VLASTNICKÉHO PRÁVA

Autor práce:

Šárka Kosejková

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně. Při zpracování práce jsem použila pouze informace a literární prameny, citované v seznamu použité literatury.

V Praze dne

.....
Šárka Kosejková

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji Mgr. Ivaně Hájkové za inspiraci a podporu při vedení bakalářské práce. Dále všem, kteří mi poskytovali podklady a informace, zvláště pracovníkům katastrálního pracoviště v Litoměřicích a v neposlední řadě i mé rodině za trpělivost a pochopení v době, kdy jsem se věnovala studiu.

NÁZEV PRÁCE:

Vydržení věcného břemene a vlastnického práva.

ANGLICKÝ NÁZEV:

Prescription easement and property right.

SOUHRN:

V této práci jsem se zaměřila na problematiku vydržení věcného břemene a vlastnického práva převážně k nemovitosti. Přes stručné vymezení základních pojmů, souhrn platné právní úpravy jsem přešla do historického vývoje vydržení v římském právu, za účinnosti Obecného zákoníku občanského, v období platnosti tzv. středního občanského zákoníku a v závěru teoretické části práce jsem zpracovala vydržení ve všech etapách občanského zákoníku. V praktické části práce jsem popsala několik listin, jejichž předmětem byl spor o vydržení věcného břemene, pozemků a rodinného domu.

SUMMARY:

In this work I focused on the issue of prescription of an easements and rights of the ownership mainly to the real estate. Through a concise definition of basic terms, a summary of existing rules, I went into the historical development of prescription of the Roman law, for efficiency of the General Civil Code, during the period of so-called middle Civil Code and in the end of theoretical part I elaborated the prescription in all stages of the Civil Code. In the practical part of the work I described a few documents, which were the subject of controversy over the prescription of an easement, grounds and a family house.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Věcné břemeno, vydržení, dobrá víra, držba, právo k cizí věci, nemovitosti.

KEY WORDS:

Easment, prescription, right faith, possession, right to a foreign thing, real estates.

OBSAH:

- 1. Úvod**
- 2. Vymezení základních pojmů**
- 3. Platná právní úprava vydržení**
- 4. Historický vývoj vydržení**
 - 4.1. Vydržení v římském právu
 - 4.2. Vydržení za účinnosti Obecného zákoníku občanského
 - 4.3. Vydržení v období platnosti zákona č.141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku
 - 4.4. Vydržení za platnosti občanského zákoníku č.40/1964 Sb.
 - 4.4.1. Období do 31. 3. 1982
- 5. Vydržení po novele občanského zákoníku č.131/1982 Sb., období do 31. 12. 1991**
 - 5.1. Subjekt vydržení
 - 5.2. Objekt vydržení
 - 5.3. Kvalifikovaná držba
 - 5.4. Dobrá víra
 - 5.5. Vydržecí doba
 - 5.6. Vydržení práv odpovídajících věcnému břemeni
- 6. Vydržení po novele občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., období od 1. 1. 1992**
 - 6.1. Subjekt způsobilý vydržení
 - 6.2. Objekt vydržení
 - 6.3. Držba v platném právu
 - 6.4. Dobrá víra
 - 6.5. Vydržecí doba
 - 6.6. Vydržení práv odpovídajících věcnému břemeni
- 7. Vykližení pozemku a zdržení se zásahu do užívacího práva průjezdu a průchodu.**
 - 7.1. Popis sporu
 - 7.2. Rozhodnutí soudu
 - 7.3. Vyhodnocení
- 8. Prohlášení o uznání vlastnického práva.**
 - 8.1. Popis listin
 - 8.2. Vyhodnocení

9. Určení vlastnického práva k rodinnému domu

9.1. Popis sporu

9.2. Rozhodnutí okresního soudu

9.3. Rozhodnutí krajského soudu

9.4. Nález ústavního soudu České republiky

9.5. Vyhodnocení

10. Určení vlastnického práva k pozemkům

10.1. Popis sporu

10.2. Rozhodnutí okresního soudu

10.3. Rozhodnutí krajského soudu

10.4. Vyhodnocení

11. Závěr

1. Úvod

Při své práci jsem se setkala se zákazníky, kteří mi pokládají otázku: „... *mohu užívanou nemovitost vydržet?*“. Spor o užívaný pozemek je velmi častý jev, jeho řešení je složité a dohodu mezi účastníky se mnohdy nepodaří zrealizovat. Výše uvedená otázka může následovat právě v situaci, kdy se aktéři nedomluví na řešení přijatelném pro obě strany. Toto mě inspirovalo při výběru a volbě tématu bakalářské práce.

Protože se v zaměstnání zabývám pracemi, které převážně souvisejí s katastrem nemovitostí, budu se v praktické části práce soustředit na příklady z oblasti vydržení vlastnického práva k nemovitostem a práva vyplývajícího z věcných břemen.

Jako studentka Provozně ekonomické fakulty a mnou zvolené téma se na první pohled jeví jako právní. Domnívám se však, že nejen právní rámec, ale i ekonomický dopad má pro zúčastněné osoby, ale i širší společnost velký význam.

V praktické části práce je uvedena zjednodušená identifikace účastníků pro snadnější orientaci v popisovaných listinách. U dvou sporů, kde se je to podstatné, je připojeno grafické znázornění mapy katastru nemovitostí, z kterých si můžeme lépe utvořit představu o konfiguraci popisovaných pozemků.

2. Vymezení základních pojmů

V této části práce budou uvedeny základní pojmy, které se budou vyskytovat v dalším textu. Nebudou zde zmíněny důležité výrazy (vydržení, dobrá víra). Ty budou podrobněji vysvětleny v následujících kapitolách práce, která o nich fakticky pojednává.

Věcné břemeno - právní vztah, který umožňuje – „za účelem dosažení dokonalejšího sociálně-ekonomického využití věci, či plnějšiho uspokojení individuálnějších potřeb jednotlivce – určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezují možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci“ (1, s. 13). Tedy jednodušeji řečeno: právní norma, která věcněprávně omezuje „vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet“ (1, s. 13). Pod pojmy konat si můžeme představit poskytnutí naturální náhrady, trpět uložení inženýrských sítí a zdržet výsadby stínícího porostu. Věcné břemeno se vždy váže na vlastnictví věci a je spojeno s určitým subjektivním

právem. „Věcné břemeno působící „in rem“ uspokojuje zájmy vlastníka věci a věcná břemena působící „in personam“ uspokojují zájmy individualizovaného subjektu“ (1, s.18). K první skupině břemen může patřit právo chůze a jízdy přes pozemek a ke druhé skupině právo výměnku.

Držba – „držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon“ (6, § 129). „Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, zejména má též právo na plody a užitky z věci po dobu oprávněné držby“. (6, § 130). Nakládání s věcí je pojmově blízké užívání věci vlastníkem, nikoli nakládání věci vlastníkem, které v sobě zahrnuje i možnost právní dispozice s věcí.

Právo k cizí věci - vedle vlastnického práva je právo k věci cizí dalším druhem věcného práva. Řadíme do této skupiny právo zástavní, zadržovací, předkupní a již zmíněné věcné břemeno. „Závazkovým vztahem je právní vztah, ze kterého věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávka) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost splnit závazek“ (6, § 488). „Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo“ (6, § 602, odst. 1). „Kdo je povinen vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může ji zadržet k zajištění své splatné pohledávky, kterou má proti osobě, již by jinak byl povinen věc vydat. Zadržovací právo vzniká i k zajištění dosud nesplacené pohledávky zahájením insolvenčního řízení, ve kterém se řeší úpadek nebo hrozící úpadek dlužníka“ (6, § 175, odst. 1 a 2).

Nemovitosti – „Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“ (6, § 119, odst. 1).

Pozemek – „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“ (7, § 27, písm. a).

Parcela – „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“ (7, § 27, písm. b).

Katastr nemovitostí – „soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších

práv k nemovitostem“ (7, § 1, odst. 2).

Vlastnické právo - vlastnictví – je právně zakotveno v Občanském zákoníku, který říká, že „vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s nimi“ (6, §123) a vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

3. Platná právní úprava vydržení

Vydržení je v právu České republiky upraveno v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, počínaje § 134 Vydržení. Zde se uvádí, že "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. 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 - Zvláštní zákon stanoví, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob). Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Pro počátek a trvání doby podle odstavce 1 se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby“ (6, § 134).

Další část, tedy § 135 pojednává o věcech nalezených: „Kdo najde ztracenou věc, je povinen ji vydat vlastníkov. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji obci, na jejímž území k nález došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví této obce. Nálezce má právo na náhradu nutných výdajů a na nálezné, které tvoří deset procent ceny nález. Zvláštní právní předpis může jinak upravit oprávnění toho, kdo věc našel nebo ohlásil. Přihlásí-li se vlastník věci, která byla odevzdána obci podle odstavce 1, před uplynutím lhůty 6 měsíců od jejího odevzdání obci, je vlastník věci povinen nahradit obci náklady, které jí v souvislosti s opatrováním věci vznikly. Ustanovení odstavců 1 až 3 platí přiměřeně i na věci skryté, jejichž vlastník není znám, a na věci opuštěné. Ustanovení odstavců 1 až 4 se nepoužije, stanoví-li zvláštní právní předpis (§ 2 písm. c) zákona č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti a o změně některých zákonů (zákon o některých službách informační společnosti)) jinak“ (6, § 135). Předchozí text je uveden pro úplnost.

Pro účely této práce jsou více než úvod § 135 podstatnější následující jeho část

§135a,b,c, které upravují vydržení týkající se nemovitostí.

„Vlastníku věci náleží i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní“ (6, § 135a). „Zpracuje-li někdo v dobré víře cizí věc na věc novou, stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší. Je však povinen uhradit druhému vlastníku cenu toho, o co se jeho majetek zmenšil. Jsou-li podíly stejné a účastníci se nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud. Zpracuje-li někdo cizí věc, ač je mu známo, že mu nepatří, může vlastník věci žádat o její vydání a navrácení do předešlého stavu. Není-li navrácení do předešlého stavu možné nebo účelné, určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci a jaká náhrada náleží vlastníkovu nebo zpracovateli, nedojde-li mezi nimi k dohodě“ (6, § 135b). „Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby"). Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídí za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě“ (6, § 135c).

§ 872 zmiňuje vydržení v souvislosti s právem osobního užívání pozemků, které se uplatňovalo převážně v minulém státním zřízení. „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“ (6, § 872, odst. 6).

4. Historický vývoj vydržení

Vydržení je originární (odvozený od vlastnického práva dřívějšího vlastníka) způsob nabytí vlastnického práva, který vychází z představy, že určitou dobu trvající faktický stav je třeba posuzovat jako právní stav, že tedy faktický vztah k věci se po určité době mění v právo vlastnické. „V pozadí vydržení se skrývá snaha vytvořit a udržet právní jistotu, která se opírá o přesvědčení, že mezi faktickým a právním stavem je nebo alespoň má být soulad“ (4, s. 223).

Protože případů vydržení se alespoň v okrese, ve kterém žiji a pracuji, vyskytuje velmi málo, použiji v praktické části práce listiny i staršího data. Ty byly rozhodovány, popř.

sepsány za účinnosti právních úprav již neplatných. Pro úplnost je zařazeno pojednání o vydržení chronologicky od vydržení ve Starém Římě po vydržení v současnosti, které jsou dle mého názoru podstatná.

4.1. Vydržení v římském právu

Zákon 12 desek zachycuje jednoduché pojetí vydržení, kde jediným požadavkem byla držba, která se mění ve vlastnické právo, pokud užívání pozemků trvá dva roky a movitých věcí jeden rok. To neplatilo pro věci kradené a věci lidí „přespolních“. S rozvojem státu římského se počet splněných podmínek vedoucích k nabytí vlastnického práva vydržením ustálil na čísle pět. „První podmínkou bylo „res habilis“, tedy vydržení věci, způsobilé být objektem vlastnického práva. Vydržení se nemohlo uskutečnit u věcí vyňatých z právního obchodu, věcí kradených a věcí, jejichž držba byla získána násilím. Vydržet nebylo rovněž možno mezní prostor mezi pozemky, ale např. i věci náležející státní pokladně“ (4, s. 224). Další podmínkou byl řádný a spravedlivý důvod, na jehož základě byla získána držba, např. koupě a prodej, zřízení věna, darování, zaplacení dluhu, smír. Takovým důvodem nemohl být převod vlastnického práva od nevlastníka a držba získaná okupací věci nevlastníka. Rovněž „nezbytnou podmínkou vydržení byla dobrá víra, tedy přesvědčení, že vydržením nabyvatel nezpůsobil nikomu újmu. Musel být přesvědčen, že osoba, od které věci nabyl, byla vlastníkem, nebo byla oprávněna věc převést“ (4, s. 224). Základní podmínkou vydržení byla držba. Šlo o faktické panství nad věcí, avšak civilní a kvalifikovaná. „Pojem kvalifikovaná je spojen s důvodem nabytí a pojem civilní držba bylo určité oprávnění nebo alespoň něco, co je pro právo významné, svědčí nejlépe požadavek, jak dalece má být držba nepřetržitá“ (4, s. 226). Každá ztráta držby měla za následek, že vydržení bylo přetrženo a bylo nutné nabýt držbu znovu. U dědické posloupnosti se uznávalo, že vydržení pokračuje. Také nabyvatel, který věc koupil, si mohl k vydržení započítat i dobu svého předchůdce. Poslední pátou podmínkou bylo uplynutí vydržecí doby. „Stanovená lhůta se shodovala se lhůtou stanovenou Zákonem 12 desek a určená délkou jednoho roku u movitostí a dvou let u nemovitostí. Lhůta se považovala za skončenou počátkem posledního dne“ (4, s. 227). Tato pravidla platila pro vydržení civilního práva a to se nevztahovalo na pozemky provinční. V římských provinciích se vyvinula nová forma vydržení – preskripce. Pro civilní vydržení bylo typické, že ten, kdo má vydržením nabýt vlastnické právo a vykonává po určitou dobu takovou moc nad věcí,

jaká převážně náleží jen vlastníkovi. Pro preskripci provinční bylo rozhodující, že „kdo žalobou v určité lhůtě neuplatní svoje oprávnění, ztrácí po uplynutí této lhůty takovou možnost, svoji žalobu promlčuje“ (4, s. 227). Podstatou bylo, že držitelům provinčních pozemků – římským občanům, kteří pozemek drželi velmi dlouhou dobu a jejichž držbou bylo možné odůvodnit řádný a spravedlivý titul, byla proti žalobě vlastníka poskytována účinná procesní obrana, která vycházela z toho, že vlastník svoje právo po dlouhou dobu neuplatnil. Vyžadoval se řádný důvod nabytí a dobrá víra. Preskripce se odlišovala od civilního vydržení rozsahem věcí, které bylo možno vydržet a délkou vydržecí doby: 10 let mezi přítomnými, tedy v situaci, když vlastník i vydržitel měli bydliště ve stejné obci a 20 let mezi nepřítomnými. „Držba při preskripci se přetrhovala nejen skutečnou ztrátou, ale i tzv. civilní uzurpací, za kterou se pokládalo zahájení sporu o věc“ (4, s. 227). Platila nástupnictví držby při posloupnosti dědické a započítávání držby při ostatních způsobech nabytí držby. V justiciánském právu na společném základě civilního vydržení a preskripce vznikly dvě formy vydržení, a to řádné a mimořádné. Řádné vydržení bylo upraveno vydržecí dobou tří let u movitostí a u nemovitostí desetiletou mezi přítomnými a dvacetiletou mezi osobami nepřítomnými. Z vydržení byly vyloučeny církevní věci. „Mimořádné vydržení se rovnalo promlčení vlastnické žaloby. Žádala se držba třiceti, popř. čtyřiceti let (proti kostelům a nadacím) a držitelova dobrá víra v době nabytí držby, řádný důvod nabytí však nebylo nutno dokazovat“ (4, s. 228).

4.2. Vydržení za platnosti obecného zákoníku občanského, (dále jen OZO)

Bylo rozlišováno vydržení řádné nebo mimořádné.

Podmínkou pro řádné vydržení byl způsobilý subjekt. Tedy ten, kdo byl způsobilý nabývat vlastnictví. „Vydržet bylo možno vůči každému, bez zřetele na osobu fyzickou nebo právnickou“ (2, s. 11).

Druhou podmínkou byl způsobilý předmět. „Jednalo se o všechny věci movité a nemovité, které mohly být předmětem právního obchodu“ (2, s. 10). Podrobněji OZO hovořil o vlastnictví věcí movitých a nemovitých, spoluvlastnictví, děleném vlastnictví, služebnostech a reálných břemenech. Nebylo možno vydržet zástavní a dědické právo, pohledávky a právo stavby.

Jako třetí podmínku vydržení OZO uváděl držbu pořádnou, poctivou a pravou, jako faktická moc nad věcí s vůlí vlastníkovou a uplynutí času, který zákon vyměřil.

Pořádná držba se zakládala na právním důvodu, tzv. titulu. Nestačil pouze domnělý titul, ale zásadně musel být dán. Nabývací tituly mohly být pouze odvozené a v OZO jsou uváděny odkaz, darování, zápůjčka, koupě a prodej, směna a placení. „Pořádným držitelem byl v podstatě pouze ten, kdo nabyt držby smlouvou o převodu vlastnictví od nevlastníka“ (2, s. 12) a „kde nebyla smlouva o vlastnictví, nebylo pořádné držby“ (2, s. 13).

Poctivým držitelem byl ten, kdo z příčin pravděpodobných měl věc, kterou držel za svou. V pochybnostech se mělo za to, že držení bylo bezelstné. Poctivým držitelem mohl být jen ten, „kdo takové přesvědčení nabyt z pravděpodobných důvodů“ (2, s. 14). Držitelem poctivým mohl být i ten, kdo držel na základě omylu, většinou „v mylném předpokladu, že právní předchůdce byl vlastníkem“ (2, s. 14). Bezelstnost držby musela pak trvat po celou vydržecí dobu. „Dobrá víra záležela na subjektivním přesvědčení a musela se u každého držitele zvlášť posuzovat“ (2, s. 15).

Pravou držbu vysvětloval OZO ustanovením, kde se uvádělo, že „zmocní-li se někdo věci násilím anebo lstí, do držby se tajně vloudí nebo věc jen výprosou drží, nemůže ji sám a ani jeho dědicové vydržet“ (2, s. 14). Dalšímu nástupci předchůdce neprekážela nepravost.

Vydržení začínalo prvním dnem držení a k dokonání bylo potřeba, aby poslední den úplně prošel. Movité věci byly nabývány držením tříletým a nemovité třicetiletým za předpokladu, že faktický držitel nebyl zapsán ve veřejných knihách. Pokud byl zapsán, nabýval vlastnictví knihovním vydržením ve tříleté lhůtě. Ve vztahu k právníkům osobám bylo potřeba u movitých věcí k vydržení šestileté lhůty a u nemovitých čtyřicetileté. Nezaviněná a samovolná nepřítomnost vlastníka mimo zemi lhůtu zdvojnásobovala. Nepřihlíželo se k nepřítomnosti kratší než jeden rok a „vydržecí čas celkem – tedy čas přítomnosti a nepřítomnosti dohromady – nesměl převyšovat třicet let“ (2, s. 16).

Mimořádné vydržení na rozdíl od řádného, „vydržecí lhůta třicetiletá a čtyřicetiletá umožňovala vydržení bez řádného titulu pouze za předpokladu bezelstné držby a případný spor se zakládal pouze na prokázání existence dobré víry u vydržitele“ (2, s. 16). Držba nemusela být pořádná „a otázka pravosti držby nebyla významná“ (2, s. 17).

4.3. Vydržení v období platnosti zákona č.141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku

Občanský zákoník ze dne 25. 10. 1950 č. 141/1950 Sb. definoval nově pojem vydržení.

Vydržením nabyl vlastnictví držitel oprávněný, který věc movitou držel nepřetržitě tři roky a nemovitost po dobu deseti let. K podmínkám vydržení se řadila oprávněná držba, neoprávněný držitel nikdy nemohl vydržením nabýt vlastnické právo a „oprávněný držitel musel být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleželo, přičemž v pochybnostech se mělo za to, že držba byla oprávněnou“ (2, s. 35). Předmět způsobilý vydržení byl další podmínkou. Nešlo nabýt vlastnictví k věcem nezcizitelným, které byly ve vlastnictví socialistickém (např. základní prostředky určené k trvalému užívání socialistických organizací). Vydržením mimo vlastnictví šlo nabýt i jiných věcných práv (věcná břemena). K vydržení nestačila prostá detence. Detentor, osoba ovládající věc, kterou nevlastní a nakládá s ní jako s cizí, „nemohl nikdy vlastnictví vydržet“ (2, s. 35).

Za platnosti středního občanského zákoníku socialistické vlastnictví požívalo zvýšenou ochranu nezcizitelnosti věcí z vlastnictví státu, lidových družstev i vůči jinému socialistickému vlastníkovi. Vydržené věci, patřící do osobního a soukromého vlastnictví se staly socialistickým vlastnictvím. Dalšími rozdíly oproti OZO bylo zkrácení vydržecí doby nemovitostí z třicetileté, resp. čtyřicetileté na desetiletou a v neposlední řadě pojetí držby. Držba byla pouze dvojitá, oprávněná a neoprávněná. Držba mohla existovat i odděleně od vlastnictví, kdy držitel nakládal s věcí jako se svou. Taková osoba byla pouhý detentor. Tento termín si můžeme připojit k pojmu nájemce.

4.4. Vydržení za platnosti občanského zákoníku č.40/1964 Sb.

4.4.1. Období do 31. 3. 1982

Občanský zákoník neznal jako samostatnou právní instituci držbu a vydržení, které bylo příliš tvrdé vůči vlastníkovi. Vydržení bylo respektováno pouze v souvislosti se zákoníkem mezinárodního obchodu, kde bylo vydržení upraveno „jako původní způsob nabytí vlastnického práva na základě oprávněné držby trvající nepřetržitě tři roky“ (2, s. 45).

V tomto období bylo definováno osobní užívání pozemku. Bylo to „právo trvalé povahy, časově neomezené a přecházející na dědice“ (2, s. 45). Toto právo bylo možno zřídit jen k pozemkům v socialistickém vlastnictví. Nemohlo být zřízeno k pozemkům ve vlastnictví soukromém. Tehdejší judikatura k právu osobního užívání pozemků v souvislosti s vydržením uvádí, že „vlastníkem věci, která může být předmětem osobního

vlastnictví, se stane občan, který má nepřetržitě v držbě movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let. Obdobně, pokud není stanoveno jinak, nabude občan i právo odpovídající věcnému břemenu“ (8, § 135 odst. 1). „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, nabývá vlastnictví k pozemku nebo jeho části stát; občan nabývá právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku“ (8, § 135 odst. 2).

5. Vydržení po novele občanského zákoníku č.131/1982 Sb., období do 31. 12. 1991

Název páté kapitoly ukazuje chronologickou návaznost na kapitolu 4. Budou zde podrobněji rozpracovány důležité otázky týkající se vydržení a pro jejich aktuálnost je tato kapitola oddělena.

5.1 Subjekt vydržení

„Subjektem vydržení mohl být pouze občan, nikoli socialistická či jiná než socialistická organizace“ (2, s. 51). Bylo třeba, aby splňoval podmínky po celou dobu vydržení. Obdobně bylo možno vydržet věc z vlastnictví občana a zásadně nebylo možno vydržet věc v socialistickém vlastnictví. Vydržet bylo možno do podílového spoluvlastnictví a bezpodílového spoluvlastnictví manželů za podmínky, že „vydržení mohlo nastat u každého vydržitele samostatně“ (2, s. 51). Vždy se však jednalo o fyzické osoby.

5.1 Objekt vydržení

Způsobilým objektem mohla být věc nebo právo způsobilé být předmětem osobního vlastnictví. U nemovitostí bylo možno vydržet vlastnictví pouze k rodinným domům, garážím a chatám. Nemovitosti sloužící výrobním účelům, hospodářské a činžovní domy nemohly být v osobním vlastnictví a proto ani objektem vydržení. Objekty určené k rekreaci předmětem vydržení být mohly. Rodinné domky a rekreační chaty musely splňovat ustanovení Občanského zákoníku č. 40/1964, které praví, že „rodinný domek je obytný dům, u něhož aspoň dvě třetiny podlahové plochy všech místností připadají na byty. Rodinný domek může mít nejvýše pět obytných místností nepočítajíc v to kuchyně.

Větší počet obytných místností může mít, jestliže úhrn jejich podlahové plochy nepřesahuje 120 m²; z obytných kuchyní se do tohoto úhrnu započítávají pouze plochy, o které výměra kuchyně přesahuje 12 m² (9, § 128, odst. 1). Za podmínek uvedených v odstavci 1 se považuje za rodinný domek i obytná část zemědělské usedlosti“ (9, § 128, odst. 1).

Pozemky bylo možno vydržet, pokud byly úzce spojeny s osobním vlastnictvím staveb a sloužily výhradně osobní potřebě občana a jeho rodiny. Vydržitelný pozemek byl ten, který mohl být předmětem zřízení práva osobního užívání pozemku dle § 199, který říká, že „právo osobního užívání může být zřízeno jen k pozemkům, které jsou v socialistickém společenském vlastnictví a které podle územních plánů nebo územních rozhodnutí jsou určeny k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat nebo garáží anebo ke zřizování zahrádek. Půdy určené k jiným účelům, zejména půdy zemědělské, nesmí být ke zřízení práva osobního užívání použito. Ke stejnému účelu může být v osobním užívání občana jen jeden pozemek“ (9, § 199). Zavedení instituce zřízení osobního užívání pozemků vyplynulo ze zákazu „vlastnictví potencionálního základního výrobního prostředku občanem“ (2, s. 52). Vydržení pozemku v socialistickém vlastnictví anebo v užívání socialistické organizace nastat nemohlo.

Pro vydržení části pozemku v rámci soudního sporu bylo nezbytné vyhotovit geometrický plán, který vymezil nesoulad mezi užíváním pozemku a vlastnickou hranicí zakreslenou v mapě evidence nemovitostí. Ten pak byl součástí rozsudku o výkonu práva ve sporu. Nesporné případy vydržení k nemovitostem a právům odpovídajícím věcným břemenům se zapisovaly na základě písemného ohlášení občana o změně právního vztahu doloženého osvědčením státního notářství.

5.3. Kvalifikovaná držba

Nezbytnou podmínkou k vydržení byla nepřetržitá kvalifikovaná držba. Vydržitel musel mít vydržovanou věc ve své moci a nakládat s ní jako s vlastní a to v dobré víře, že mu věc patří po celou dobu vydržecí lhůty. I sebekratší ztráta držby znamenala konec běhu vydržecí doby. Pokud bylo důvodem ztráty držby odnětí proti vůli držitele, který podnikl kroky ke znovunabytí držby, vydržecí doba běžet nepřestala. Kvalifikovaná držba právního předchůdce se do vydržecí doby započítávala. „Ve sporu musel vydržitel prokázat vedle dalších podmínek vydržení svůj právní vztah ke svému právnímu předchůdci a své

bezprostřední nástupnictví v držbě“ (2, s. 56). Oprávněným držitelem mohl být občan, organizace, popř. stát. Neoprávněný držitel věc fakticky ovládal, ale nenakládal s ní jako se svou, pouze jako z cizí. Byl pouhým „detentorem a jako takový nemohl vydržet vlastnické právo. Vůle nakládat s věcí jako se svou znamenala chovat se k věci tak, jako by účastníkovi patřila“ (2, s. 56).

5.4. Dobrá víra

Mnozí tazatelé mají představu, že „jejich dobrá víra“ k vydržení postačuje. Ponechávají stranou důležitý dovětek „*se zřetelem ke všem okolnostem, za předpokladu obvyklé opatrnosti*“. Dobrou víru jako vnitřní psychický stav nelze prokázat. Lze prokázat pouze okolnosti, z nichž je možno usuzovat existenci dobré víry a absenci pochybností o ní. „Tyto okolnosti, ze kterých bylo možno usuzovat na existenci dobré víry, musel držitel ve sporu tvrdit a prokazovat, přičemž na rozdíl od ochrany vlastnictví nebylo již rozhodné, zda existoval právní důvod nabytí vlastnictví“ (2, s. 56). V momentě, kdy držitel poznal důvody, které v něm mohly vyvolat pochybnosti o oprávněnosti držby (např. uplatnění práva k věci jiným subjektem, neúspěšná žaloba na určení vlastnického práva), nastala objektivní ztráta dobré víry.

5.5. Vydržecí doba

Vydržecí doba byla tříletá u movitých věcí a desetiletá u nemovitostí a musela trvat nepřetržitě včetně započtení nepřetržité držby oprávněného předchůdce. „Popřením oprávněné držby u soudu nebo jiného příslušného orgánu a řádným pokračováním v zahájeném sporu, vydržecí doba od takového oprávněného uplatnění po dobu řízení neběžela“ (2, s. 57). Jestliže však byla žaloba neúspěšná, pak se celá doba sporu do vydržecí doby započítávala. „Všechna práva majetková bylo možno promlčet, vyjma práva vlastnického, práv osobního užívání bytů a pozemků, omezení převodu nemovitosti“ (9, § 100). „Nepromlčuje se také právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku“ (8, § 100)

5.6. Vydržení práv odpovídajících věcnému břemeni

Také vydržením bylo možné dosáhnout vzniku věcných břemen za podmínek, že občan vykonával obsah věcného břemene pro sebe a byl při tom v dobré víře, že mu takové právo

náleželo – držba oprávněná a uplynutím stanovené doby držby deseti let. „Věcné břemeno vzniklo okamžikem uplynutí vydržecí doby“ (3, s. 35). „Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo s osobním užíváním určitého pozemku anebo náležejí určité osobě“ (8, § 135b, odst. 1). Z předchozí citace vyplývá, že nešlo vydržet právo odpovídající věcnému břemeni k věci movité.

6. Vydržení po novele občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., období od 1. 1. 1992

Současné znění zákonné úpravy vydržení bylo do občanského zákoníku zavedeno novelizací provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. Zde jsou uvedeny pouze podstatné skutečnosti, které se odlišují od předchozích právních úprav.

6.1. Subjekt způsobilý vydržení

Platná právní úprava vydržení v České republice je založena na účtě k právům a svobodám člověka a občana. Vlastnické právo má stejný zákonný obsah a ochranu a účastníky občanskoprávních vztahů jsou fyzické osoby a osoby právnické. „Z hlediska subjektu způsobilého vydržet vlastnické právo platí obecně vše, co lze říci o účastnících občanskoprávních vztahů“ (2, s. 64). „Způsobilost fyzické osoby mít práva a povinnosti vzniká narozením. Tuto způsobilost má i počaté dítě, narodí-li se živé“ (6, § 7). „Nezletilí mají způsobilost jen k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku“ (6, § 9). U nezletilých si lze spíše představit vydržení movité věci, kde způsob nabytí nemusí nutně vyžadovat náležitosti potřebné při nabytí nemovitosti a kratší vydržecí doba. „Vydržení nemovitosti je však možné tam, kde držbu nemovitosti bude vykonávat a ostatní podmínky vydržení bude splňovat zákonný či jiný zástupce, například opatrovník stanovený soudem“ (2, s. 65). Právní úprava vydržení před rokem 1992 neumožňovala v zásadě vydržení osobou právnickou, neboť právnická osoba nebyla subjektem způsobilým vydržení. Platná právní úprava stanoví, že „způsobilost mít práva a povinnosti mají i právnické osoby“ (6, § 18). „Pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů stát, je právnickou osobou“ (6, § 21).

6.2. Objekt vydržení

Stále platí, že objektem vydržení vlastnictví může být movitá či nemovitá věc. Není možné vydržet jen část věci. „Vydržením věci jedním z manželů nabývají vlastnictví oba

manželé. Jde-li o jiné spoludržitele, nabývají podílového spoluvlastnictví. Takto lze vydržet i ideální podíl, protože takový podíl na věci je podílem na celé věci, nikoli pouze reálnou částí“ (2, s. 60).

6.3. Držba v platném právu

V problematice držby oproti předchozí úpravě nenastalo velkých změn. „Většinou se chápání držby posunulo ve směru ztotožnění držby s faktickým ovládnutím věci“ (2, s. 61) a nadále lze vydržet věc za podmínky oprávněné držby. Domněnka oprávněnosti držby platí pouze tehdy, pokud se žalovanému nepodaří prokázat neoprávněnost držby. Není pochyb o tom, že tato domněnka platí nejenom ve vztahu k vlastníku věci, ale i k třetím osobám, které se dostanou do sporu s držitelem. „Naše právní úprava připouští nabytí držby pouhým právně relevantním projevem vůle, stejně jako hmotnou tradicí nebo jednostranným uchopením. Rovněž tak je možno nabýt držbu dohodou či děděním. Platný občanský zákoník také nebrání nabytí držby v případě jejího získání násilím, lstí nebo výprosou. Jediný rozdíl je v tom, že takový držitel bude držitelem neoprávněným. Platné právo nebrání ani nabytí držby zástupcem při existenci řádného zmocnění. Oprávněný držitel věci, pokud není vlastníkem této věci, má právo pouze na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva“ (2, s. 63). Předmětem držby může být pouze právo, které připouští trvalý nebo alespoň opětovný výkon. Práva, která připouštějí držbu, jsou práva věcná (např. práva k věcem cizím, právo zástavní). „Někdy se připouští držba i některých práv obligačních (např. práv nájmu)“ (2, s. 64).

6.4. Dobrá víra

„Dobrá víra musí podle platné právní úpravy trvat po celou vydržecí dobu. Dobrá víra je psychický stav, vnitřní přesvědčení subjektu, které nemůže být samo o sobě předmětem dokazování, neboť tím mohou být jenom skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení prokazuje navenek. Těmito skutečnostmi vnějšího světa jsou okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení nabyvatele o dobré víře, že mu věc patří. Okolnosti, které budou svědčit pro existenci dobré víry, budou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí a svědčící o poctivosti tohoto důvodu nabytí. V případě, že půjde o žalobu negatorní, bude žalobce muset také tvrdit a prokázat neoprávněný zásah do svého práva“ (2, s. 67).

6.5. Vydržecí doba

Shodná je i úprava vydržecí doby. Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li nepřetržitě v držbě nemovitou věc po dobu tří let a nemovitou po dobu deseti let. „Po celou vydržecí dobu musí být u vydržitela splněn požadavek nakládání věcí jako se svou, a to se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. Jestliže držitel přestane být v dobré víře, stává se automaticky držba neoprávněnou a při novém vzniku oprávněné držby se běh původní vydržecí doby neobnovuje. V takovém případě vydržecí doba počíná plynout znovu od začátku“ (2, s. 60). Vydržitel si může započítat dobu, po kterou jeho právní předchůdce měl věc rovněž v oprávněné držbě nepřetržitě. Zápočet držby se vztahuje i na držbu pozemků; ty dříve předmětem držby nebyly. Oprávněnou držbu právnické osoby před 1. 1. 1992 je také možno započítat do vydržecí doby. „V době existence tzv. socialistického společenského vlastnictví nebyla vázána platnost ani účinnost smlouvy o převodu vlastnictví, uzavřené mezi socialistickými organizacemi na zápis do evidence nemovitostí, ani na registraci smlouvy státním notářstvím. Vlastnické právo přecházelo, nebylo-li stanoveno nebo dohodnuto jinak, převzetím věci. Proto skutečnost, že společenská organizace nebyla v evidenci nemovitostí zapsána jako vlastnice, nevylučovala její vlastnictví. Se zřetelem ke všem okolnostem, tedy bez ohledu na zápis do evidence nemovitostí, mohla být v dobré víře, že je vlastnící“ (2, s. 66). „Z hlediska vydržení je třeba připomenout možnost přerušení držby, které nastává tehdy, pokud držitel ztrácí detenci věci například v důsledku dočasné ztráty či krádeže, nicméně si zachová vůli s věcí nakládat jako s vlastní“ (2, s. 64).

6.5. Vydržení práv odpovídajících věcnému břemenu

„Subjektem práva věcného břemena se může stát kterýkoliv ze subjektů občanskoprávních vztahů. Může to být jen ta osoba, která vykonává právo odpovídající věcnému břemenu pro sebe, přitom podle soudní praxe platí, že skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemenu (např. přechází přes cizí pozemek), ještě neznamená, že je držitelem věcného práva a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že jí právo patří – tzn. že je oprávněným držitelem“ (1, s. 70). „Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné břemeno vzniknout, tedy i k právnímu důvodu („titulu“), který mohl mít za následek vznik práva. Otázka existence dobré víry se posuzuje z hlediska objektivního,

tedy podle toho, zda držitel při obvyklé opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít pochybnosti, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží. Pokud se nabyvatel spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, přičemž tato skutečnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitostí a nabyvatel se o existenci takového práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při obvyklé opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil. O nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni vydržením nejde tehdy, když se ten, kdo právo vykonává, domnívá, že pozemek, k němuž právo vykonává a který je vlastnictvím fyzické osoby, patří obci, a když tento pozemek slouží k chůzi a jízdě jiným fyzickým osobám“ (1, s. 71). Oprávněný držitel nabude toto právo po nepřetržitém výkonu deseti let a po celou dobu musí být zachovány podmínky držby práva odpovídajícího věcnému břemeni. Rovněž platí možnost zápočtu doby, po kterou právní předchůdce vykonával zmíněné právo. Zákon vylučuje možnost nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům k vymezeným nemovitostem. V § 134 odst. 2 občanského zákoníku je zakotven zákaz vydržení vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být ve vlastnictví státu nebo zákonem stanovených právnických osob. Z toho vyplývá, že nelze vydržet k uvedeným nemovitostem ani právo odpovídající věcnému břemeni. „Splněním uvedených podmínek nejen vzniká právo odpovídající věcnému břemeni, ale vzniká i jemu korespondující povinnost věcného břemene. Tímto okamžikem se mění právní vztahy držby odpovídajícího věcnému břemeni v právní vztah věcného břemene“ (1, s. 72).

7. Vyklizení pozemku a zdržení se zásahu do užívacího práva průjezdu a průchodu.

7.1. Popis sporu

V této kapitole bude popsáno řízení vedené u okresního soudu, kdy navrhovatelé žádají soud o vydání rozhodnutí ve věci vyklizení pozemku 67/2 a zdržení se zásahu do užívacího práva ze strany odpůrců 1 a 2, používání průjezdu na stavební parcele náležející navrhovatelům. Odpůrci navrhli zamítnutí návrhu, protože předmětný pozemek je ve vlastnictví odpůrců, a že jejich právní předchůdci užívali průjezdu na základě zřízené služebnosti a jiný vstup do jejich domu neexistuje.

V katastrálním území 15. 6. 1972 prodal MNV v zastoupení ČSR kupní smlouvou registrovanou Státním notářstvím navrhovatelům čp. 67 se st. 118/1 a současně byla uzavřena dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku st. 118/1, 67/1 a 67/2.

Dědickým řízením odpůrce 1 mimo jiné nabyl do vlastnictví dům čp. 236 a pozemky uvedené ve vložce Pozemkové knihy č. 236, kde předmětný pozemek není uveden. Uvádím, že v této listině nastává shoda čísla popisného s číslem vložky Pozemkové knihy 236 a stejná shoda je v čísle popisném 67 s kmenovými čísly parcel.

Dle opisu překladu německy psané kupní smlouvy 26. 2. 1948 koupil pradědeček odpůrce 1 jednu budovu svého domu čp. 67 v prostoru dvora vedle farního domu (st. 120) s prostorem dvora pod touto budovou. Soud konstatuje, že *„z popisu prodané nemovitosti je patrné, že se jedná o dům v současné době čp. 236, o kterou část dvora šlo při prodeji není jednoznačně patrné, pravděpodobně jde i o předmětný pozemek“*. Touto kupní smlouvou byla dále zřízena služebnost volného výjezdu a vjezdu a vstupu a východu pro uživatele prodané budovy (dále jen služebnost), tedy domu čp. 236, přes dvůr u domu čp. 67.

Z opisu překladu německy psané kupní smlouvy 29. 12. 1948 koupili od vlastníka nemovitostí, který již část vlastnictví prodal pradědečkovi odpůrce (viz. předchozí odstavec), další osoby dům čp. 67 s povinností strpět služebnost přes prostor dvora pradědečkovi odpůrce 1 a jeho nástupcům bezplatně.

Z výpisu evidence nemovitostí z 2. 2. 1972 bylo zjištěno, že vlastníkem pozemku 67/2 je čsl. stát, MNV. Rozhodnutím ONV z 28. 8. 1965 připadl dům čp. 67 se st. 188/1, 67/1 a 67/2 do vlastnictví čsl. státu, protože nebyl udržován a spravován. Stal se majetkem opuštěným. Bývalá opatrovnice tohoto majetku se opatrovnictví vzdala a prohlásila, že již 6 let nemá o majiteli domu žádných zpráv.

V průběhu řízení byli vyslechnuti čtyři svědkové. Ze svědeckých výpovědí vyplynulo, že min. od roku 1904 byl průjezd mezi domy používán uživateli obou domů. V období 1956 do 1978 bylo v čp. 236 holičství a kadeřnictví. Do holičství se vcházelo přímo z ulice a do kadeřnictví průjezdem. V r. 1978 byl vchod do čp. 236 z ulice zazděn. Uživatelé čp. 236 užívali vchod průjezdem i před zrušením vchodu do holičství. Kolem 67/2 byl plot. 67/2 užívali odpůrci.

7.2. Rozhodnutí soudu

Na základě uvedených zjištění soud dospěl k závěru, že návrh není důvodný. Navrhovatelé sice předložili smlouvu dokazující zřízení práva osobního užívání k pozemku 67/2. Bylo tedy na odpůrcích, aby prokázali, že pozemek je v jejich vlastnictví a že část dohody o zřízení práva osobního užívání týkající se pozemku 67/2 je neplatná. Odpůrci neprokázali, že na odpůrce 1 přešlo výše uvedeným dědickým řízením vlastnictví k pozemku 67/2. Předmětný pozemek nebyl zahrnut do soupisu dědictví. Soud dospěl k závěru, že došlo k vydržení vlastnického práva odpůrce, dle § 115 a §116 zákona 141/1950 Sb., kdy bylo možno vydržením nabýt vlastnického práva u nemovitých věcí oprávněnou držbou po dobu deseti let. Tato lhůta musela uplynout dnem nabytí účinnosti zákona 40/1964, kterým byl zákon 141/1950 zrušen. Soud konstatoval, že tato podmínka byla splněna. Podle § 145 zákona 141/1950 Sb. se jedná o oprávněnou držbu, byl-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc náleží. Odpůrci a jejich právní předchůdci byli přesvědčeni, že jsou vlastníky předmětného pozemku, podle kupní smlouvy, kterou jejich pradědeček pozemek zakoupil. Spory ohledně pozemku nebyly, až do té doby než nemovitost začali užívat navrhovatelé. Podle § 115 zákona 141/1950 Sb. nebylo možno vydržení nabýt k věcem, které byly v soc. vlastnictví. Předmětný pozemek měl připadnout do vlastnictví státu až 16. 9. 1965, tedy po uplynutí vydržecí doby. Byla zřízena služebnost právním předchůdcům odpůrců, odpůrci a jejich právní předchůdci vždy užívali průjezd mezi domy a jiným způsobem není možné k nemovitostem ve vlastnictví odpůrců vcházet. Byl proto také zamítnut návrh na stanovení povinnosti zdržet se užívání průjezdu (10).

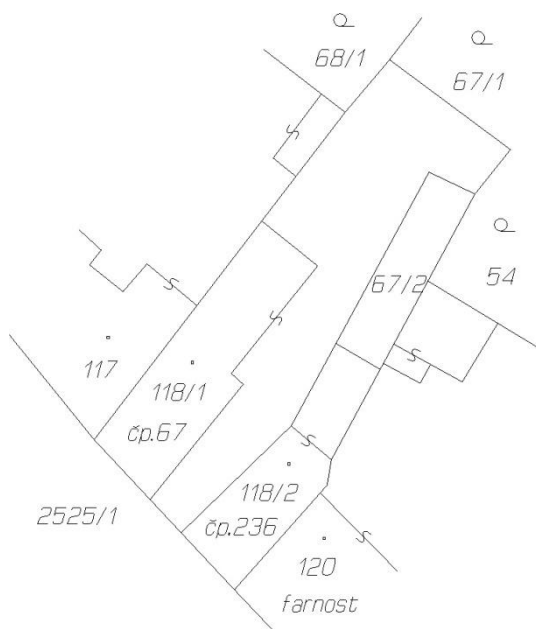
Bylo zapsáno věcné břemeno „volného vchodu a východu, jakož vjezdu a výjezdu přes prostor dvora domu čp. 67, st. 118/1 pro vlastníka domu čp. 236 a st. 118/2.

7.3. Vyhodnocení

Rozhodnutí soudu bylo provedeno v souladu s platnými právními předpisy v době průběhu řízení v době desetileté vydržecí doby. Dobrá víra, posuzovaná ze skutečnosti uvedené v kupní smlouvě, konkrétně: „*z popisu prodané nemovitosti je patrné, že se jedná o dům v současné době čp. 236, o kterou část dvora šlo při prodeji není jednoznačně patrné, pravděpodobně jde i o předmětný pozemek*“, není dle mého názoru prokázána,

protože v pozemkovém katastru platném v roce 1948 parcela 67/2 existovala a její tvar v grafickém znázornění včetně výměry zůstal nezměněn. Jednalo se o nepřesný popis nemovitosti, který nezakládal na splnění podmínky existence právního titulu. Soud rozhodoval z důkazu opisu překladu německy psané kupní smlouvy. Otázkou je, zda byl opis nepřesný nebo vyjadřoval správné znění. Spis uložený u okresního soudu byl bohužel již skartován. Nový překlad by nám sice mohl tuto skutečnost potvrdit nebo vyvrátit, ale konkrétní listinu předloženou soudu nemáme k dispozici.

Znázornění mapy KN – oblast dotčených pozemků:



Zdroj: www.cuzk.cz – vlastní zpracování

8. Prohlášení o uznání vlastnického práva.

8.1. Popis listin

Podářilo se získat dvě listiny prohlášení o uznání vlastnického práva. Oba dokumenty jsou zapsány v jednom katastrálním území a mají společné i původní vlastníky. V obou vydal prohlášení Městský národní výbor. K vydržení vlastnického práva k pozemkům, došlo následujícím způsobem:

V prvním prohlášení je uvedeno, že předmětné pozemky jsou zapsány v evidenci nemovitostí v záznamu změn (nevypořádané vlastnictví-nepředložen nabývací titul) a jsou

dosud ve vlastnictví čsl. státu a ve správě MNV. 4. 3. 1948 prodala předmětné pozemky Místní školní rada rodičům nabyvatele 1. Trhová smlouva nebyla zaknihována, i když bylo jasně prokázáno, že byla sepsána a že celá kupní cena v částce 11 025 Kč byla řádně zaplacená. Všichni účastníci se domnívali, že smlouva je právoplatná a noví vlastníci pozemky v dobré víře, že jsou jejich vlastníky, naprosto nerušeně drželi a užívali. V roce 1959 převedli vlastníci pozemky na syna (nabyvatel 1) a jeho manželku. Ti zde postavili nový rodinný domek a pokračovali v držbě pozemků v dobré víře, že jsou jejich vlastníky. O absenci zápisu vlastnictví se dozvěděli při zakládání komplexní evidence nemovitostí. Protože pozemky byly přes 38 let oběma uživateli užívány v dobré víře, že jsou jejich vlastnictvím již za platnosti druhého občanského zákoníku 141/1950 Sb., který požaduje k přechodu vlastnictví k nemovitostem desetiletou lhůtu, přešlo na nabyvatele za použití ustanovení §115 a §116, odst. 2 a §145 zákona 141/1950 Sb. vlastnické právo k pozemkům vydržením již 1. 1. 1961, což MNV uznává (11).

Ve druhém prohlášení je uvedeno, že další předmětné pozemky jsou zapsány v evidenci nemovitostí v záznamu změn a jsou dosud ve vlastnictví čsl. státu a ve správě MNV. 5. 4. 1948 prodala předmětné pozemky Místní školní rada podle dopisu ze dne 5. 4. 1948 jako stavební místo na stavbu domku za cenu 45 000 Kč. Řádná trhová smlouva nebyla z neznalosti uzavřena a kupní cena byla prokazatelně řádně zaplacená. Kupující po čase upustil od stavby domku a prodal pozemky nabyvatelům s písemným souhlasem původního vlastníka ze dne 11. 8. 1949 nabyvatelům za cenu 45 000 Kčs. Celou kupní cenu nabyvatelé prodávajícímu podle dochovaných dokladů řádně zaplatili, ale řádnou kupní smlouvu zase z neznalosti neuzavřeli. Pozemky mají nabyvatelé v držbě a užívání již od dubna 1949, více než 37 roků. Z dochovaných písemných dokladů vyplývá, že všichni účastníci koupi pozemků pokládali za právoplatnou. Nabyvatelé pozemky užívali a nikým v držbě nerušení již od dubna 1949 a při zakládání komplexní evidence nemovitostí se dozvěděli, že nejsou zapsáni jako vlastníci. Opět bylo použito ustanovení §115, §116, odst. 2 a §145 zákona 141/1950 Sb. a konstatováno, že vlastnictví k uvedeným pozemkům bylo vydrženo splněním desetileté lhůty a protože nabyvatelé užívali pozemky v dobré víře, že jsou jejich právoplatnými vlastníky již za platnosti zmíněného právního předpisu (12).

8.2. Vyhodnocení

V obou prohlášeních byla správně aplikována zmíněná ustanovení zákona 141/1950 Sb. Pozastavuji se nad skutečností, že v první listině se pojednává o sepsání tržové smlouvy dne 4. 3. 1948, která však nebyla zaknihována, pouze byla zaplácena kupní cena. Nabývací titul tedy existoval. Naopak ve druhé listině se uvádí, že tržová smlouva nebyla z neznalosti vyhotovena a ani při následujícím převodu nebyla napsána kupní smlouva. V obou případech byla kupní cena uhrazena. Za zmínku stojí, že byla ve dvou listinách velmi rozdílná. Dopis prokazující převod nemovitostí, je datován ke dni 5. 4. 1948, tedy o měsíc později než v případě prvním. Můžeme předpokládat, že oba sepisovala stejná osoba. Opět již nemáme k dispozici původní listiny pro posouzení.

„Vydržení se uplatní jako podpůrný právní titul nabytí vlastnictví tam, kde vlastnické právo držitele nikdo nespornuje, avšak držitel není schopen z různých důvodů doložit původní nabývací titul, přestože ten zřejmě kdysi existoval. Slouží rovněž vlastníkovu v důkazní nouzi tehdy, když nemůže prokázat vlastnictví svých předchůdců“ (5).

Jak je uvedeno v následující kapitole, není to jediná situace, kdy vydržení proběhlo na základě dokladu o zaplacení kupní ceny bez řádné, písemně vyhotovené kupní smlouvy.

9. Určení vlastnického práva k rodinnému domu

9.1. Popis sporu

Navrhovatelka žádala v roce 1993 soud o rozhodnutí o vyklizení nemovitosti. Odpůrci (manželé) žádali o vydání rozhodnutí, že jsou vlastníky nemovitosti.

Navrhovatelka uvedla, že je na základě rozhodnutí státního notářství ze dne 12. 1. 1988 jedinou vlastnící rodinného domu čp. 80 se stavební parcelou 28/2. Celou nemovitost užívají odpůrci, navrhovatelka je v roce 1988 několikrát navštívila s tím, že se chtěla domluvit na dalším užívání a uzavřít s nimi nájemní smlouvu. Odpůrci odmítli uzavřít nájemní smlouvu a neplatili po celou dobu žádný nájem. Matka zemřela v roce 1985 a o tom, že vlastní tyto nemovitosti se dozvěděla až při jednání na Státním notářství. Před svou smrtí bydlela matka u sestry navrhovatelky a ona se s matkou stýkala jen ojedinele. O jednání matky s odpůrci o prodeji domu se nemůže vyjádřit.

Odpůrci navrhli zamítnutí návrhu s tím, že v roce 1974 prodala matka navrhovatelky předmětný rodinný dům odpůrcům za odhadní cenu 17 498 Kč. Odhadní cena byla stanovena znaleckým posudkem. Odpůrci dne 18. 10. 1994 podali vzájemný návrh na určení, že jsou vlastníky předmětných nemovitostí. O prodeji a zaplacení kupní ceny bylo vyhotoveno potvrzení ze dne 7. 8. 1974, podepsané účastníky a nezúčastněnou osobou. Tím byl předseda místního národního výboru. Za kupní smlouvu odpůrci považovali tento zápis, celou věc považovali za vyřízenou, nevěděli o nutnosti písemné formy kupní smlouvy a její registraci. Od 7. 8. 1974 odpůrci nemovitost nepřetržitě užívají. Do roku 1988 s přesvědčením, že jim věc patří. O tom svědčí i to, že nemovitost stále zhodnocovali a dle dalšího znaleckého posudku ze dne 11. 10. 1994 byla její cena 345 886 Kč. První odpůrce uvedl, že se neúčastnil žádného jednání ohledně koupě domu, on pouze pracoval, aby zajistil finance na koupi a rekonstrukci. Vše zařizovala manželka. Druhá odpůrkyně uvedla, že u jednání o prodeji byla i sestra navrhovatelky, u zaplacení kupní ceny nikoliv. Poté jela na Státní notářství se znaleckým posudkem a potvrzením o zaplacení, odkud ji poslali na pozemkovou knihu. Tam bylo zjištěno, že matka navrhovatelky není zapsána jako vlastník. „*Nechala to být, protože byl všude nepořádek.*“ Určité pochybnosti začala mít až po smrti matky navrhovatelky. Vnesla dotaz na Státním notářství a tím způsobila dodatečné projednání dědictví, ve kterém byly předmětné nemovitosti projednány. Při prvním dědictví nebyly do soupisu majetku zahrnuty.

Při úhradě kupní ceny je předseda MNV (uvedl jako svědek) upozornil na nutnost sepsání kupní smlouvy a prodávající prohlásila, že se o věc postará. Sestra navrhovatelky (svědkyně) uvedla, že s matkou nehovořila o prodeji domu a dědického nároku se vzdala na žádost navrhovatelky a proto, že byla přesvědčena o tom, že nemovitosti patří odpůrcům „*když si je zaplatili*“. Bratr navrhovatelky (svědek) soudu sdělil, že ho jednou matka žádala o doprovod na notářství, „*že chce dát barák dohromady*“. Nemohl ji doprovodit a později se dozvěděl, že matka zemřela.

Soud provedl listinné důkazy a z výpisu z listu vlastnictví bylo zjištěno, že jako vlastník dotčené nemovitosti je zapsána navrhovatelka a odpůrce 1 je zde zapsán jako uživatel. Další důkaz provedl soud již zmíněným potvrzením o zaplacení kupní ceny, kde se dále uvádí, že kupující uhradí náklady na sepsání kupní smlouvy.

9.2. Rozhodnutí okresního soudu

Bylo konstatováno, že z §126 občanského zákoníku vyplývá, že vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje, zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.

Soud jako otázku předběžnou řešil, zda odpůrci nenabyli vlastnické právo k předmětným nemovitostem vydržením. Za použití ustanovení §132 písm. a) odst. 1), §135 písm. a) o ochraně držby a vydržení a §507a odst. 3 o započtení vydržecí doby soud konstatoval, že desetiletá vydržecí lhůta byla splněna. Existenci dobré víry však odpůrci neprokázali a vlastnické právo k předmětným nemovitostem nenabyli. Soud uložil odpůrcům nemovitosti vyklidit po zajištění náhradního bytu. Odpůrci nemají jinou možnost bydlení a v souladu s § 3 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění by bylo v rozporu s dobrými mravy požadovat vyklizení nemovitosti bez zajištění náhradního bytu (13).

9.3. Rozhodnutí krajského soudu

Odpůrci podali odvolání proti rozsudku Okresního soudu s výtkou nesprávného právního posouzení. Krajský soud rozsudek okresního soudu potvrdil. Uvedl, že Okresní soud provedl poměrně rozsáhlé dokazování a souhlasí s jeho zjištěním a rozhodnutím. V rozhodnutí je mimo jiné uvedeno, že odpůrci věděli o nutnosti písemné kupní smlouvy a pouze svojí liknavostí neuvedli věc do náležitého právního stavu. Protože odpůrci neoprávněně zasahují do vlastnického práva navrhovatelky, shledal soud důvodným návrh na vyklizení. S tímto posouzením věci se odvolací soud ztotožnil a souhlasil se závěrem, že se odpůrcům nepodařilo existenci dobré víry prokázat, když odpůrkyně v průběhu řízení sama připustila existenci pochybností o vlastnictví nemovitosti, na nutnost uzavření písemné kupní smlouvy a vyřízení náležitostí na notářství byla upozorněna při předání peněz prodávající. Krajský soud souhlasí s uložením povinnosti sporné nemovitosti vyklidit, když odpůrci neoprávněně zasahují do vlastnického práva navrhovatelky s vazbou na zajištění bytové náhrady v souladu s ustanovením §712 odst. 6 občanského zákoníku (14).

9.4. Nález ústavního soudu České Republiky

Odpůrci (v dalším textu se bude používat označení navrhovatelé, podle postavení ve vztahu k Ústavnímu soudu) podali prostřednictvím zmocněného advokáta ústavní stížnost v zákonné lhůtě k Ústavnímu soudu ČR. Předmětem ústavní stížnosti byla námitka, že soudy prvního a druhého stupně nevezly v úvahu zákonné podmínky vydržení podle občanského zákoníku a nevyhověly jejich návrhu, že jsou vlastníky čp. 80 pro porušení čl. 4; čl. 90 a čl. 95 Ústavy ČR a čl. 3 odst. 3; čl. 10 odst. 2 a čl. 11 odst. 1 a 3 Listiny základních práv a svobod. Navrhovatelé vytýkali soudům nesprávné zjištění skutkového stavu a chybné právní posouzení věci. Konkrétně soudy chybně konstatovaly, že k vydržení nemovitostí nedošlo, neboť navrhovatelé nedrželi věci v dobré víře a nebyly proto splněny podmínky oprávněné držby, ačkoliv předložili tzv. potvrzení o odprodeji rodinného domu podepsané a potvrzené zástupcem MNV. Dále se soudy nezabývaly otázkou neplatnosti dodatečného dědického řízení, a že se soudy nezabývaly výslechem navrhovatele 1 (původně odpůrce 1) a celé jednání bylo vedeno, jakoby navrhovatelka byla výlučnou vlastnící.

Ústavní soud při projednávání ústavní stížnosti navrhovatelů respektoval, že není součástí soustavy obecných soudů a nemůže tudíž vykonávat přezkumné pravomoci, to však jen za předpokladu, že napadeným rozhodnutím nebylo porušeno základní právo nebo svoboda, zaručené ústavním zákonem nebo mezinárodní smlouvou podle čl. 10 Ústavy ČR. Vzhledem k tomu, že navrhovatelé uplatnili námitky, spočívající právě v porušení základních práv a svobod, nezbylo Ústavnímu soudu než napadené rozhodnutí přezkoumat.

Ústavní soud rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem čj. 11 Co 145/95-46, ze dne 25. 5. 1995 ve spojení s rozsudkem Okresního soudu v Litoměřicích, čj. 7 C 404/93-25, ze dne 25. 11. 1994 zrušil s odůvodněním: oba soudy dovodily nedostatek existence dobré víry u obou navrhovatelů, aniž by vzaly na vědomí, že z výpovědi navrhovatelů jasně plyne, že záležitost, týkající se zakoupení předmětných nemovitostí, byla věcí navrhovatelky, zatímco věci navrhovatele bylo, aby prací zajistil jak zaplacení kupní ceny i investic, což nepřímou potvrdil i svědek, jednající pouze s navrhovatelkou, a vyplývá i ze skutečnosti, že potvrzení ze dne 7. 8. 1974 podepisovala jen navrhovatelka, přičemž právě s ohledem na shora uvedenou dohodu mezi manželky není důvodu pochybovat ani o tom, že navrhovatel se skutečně dozvěděl nejdříve až v roce 1988, že by neměli být vlastníky

nemovitostí. Z tohoto měl Ústavní soud za to, že navrhovatel splňoval podmínku dobré víry i s ohledem na rozsah přestavby, kterou realizoval, neboť neměl a ani nemohl mít pochybnosti o tom, že mu nemovitost patří. Protože vydržení není vyjmenováno mezi výjimkami uvedenými v §143 OZ, měl Ústavní soud za to, že stane-li se oprávněný držitel vydržitelem věci, ta také přijde do bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Ústavní soud věc uzavřel s tím, že navrhovatelům nebyla poskytnuta dostatečná ochrana, čímž došlo k porušení čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 90 Ústavy ČR. Dále se soud nezabýval porušením dalších základních práv a svobod dle ústavní stížnosti navrhovatelů v souladu s § 82 odst. 1; 2 a 3 zák. č. 182/1993 sb., o Ústavním soudu (15).

9.5. Vyhodnocení

Pro úplnost je zde uvedeno podstatné znění §143 OZ aplikované v nálezu Ústavního soudu:

§ 143 „Společné jmění manželů tvoří

- a) majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věci, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věci vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství, a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka“ (6, §143).

K tomuto mohu jen dodat, že z lidského pohledu se mi jeví nálezu Ústavního soudu jako nejpříjemnější. Vzhledem k tomu, že navrhovatelka (myšleno na úrovni obecných soudů) neměla nejlepší vztah s matkou, když neměla ani přehled o tom, jak probíhal prodej domu čp. 80 a pouze využila situace postavení „dědičky“ k získání majetku na který neměla právní nárok. O tom svědčí i skutečnost, že se její bratr a sestra, která se o matku v letech před její smrtí starala, vzdali na popud navrhovatelky podílu na dědictví. Skutečnost, že spolu manželé nehovořili o absenci kupní smlouvy a neuspořádaném stavu jejich vlastnictví, z opačného pohledu také stojí za úvahu.

10. Určení vlastnického práva k pozemkům

10.1. Popis sporu

Žalobci podali k okresnímu soudu žalobu na určení vlastnického práva, kterou mělo být určeno, že ze stávajícího pozemku PK (116/1) o výměře 15327 m² je část oddělená geometrickým plánem ze dne 21. 3. 2003 o výměře 1703 m² (dále jen sporný pozemek) ve vlastnictví žalobců.

Žalobci uvedli, že jako manželé nabyli do společného jmění manželů budovu čp. 31 na st. 13 a pozemky st. 13 o výměře 111 m², 113 o výměře 68 m² a 23 o výměře 162 m² kupní smlouvou ze dne 10. 7. 1996 od prodávajícího, kterého budu pro účely této práce nazývat svědek 1 a další kupní smlouvou ze dne 27. 5. 1997 od stejného prodávajícího nabyli do vlastnictví pozemek 404 o výměře 173 m². Dále žalobci uvedli, že s výše uvedenými pozemky nakládali jako s věcí vlastní v těch hranicích, v jakých s nimi bylo nakládáno jejich předchozím vlastníkem. Dne 11. 12. 2002 byla žalobcům doručena výpověď z užívání pozemku, ve které se žalovaný domáhá svých vlastnických práv a požaduje odstranění stávajícího oplocení. Výpověď byla předložena soudu k provedení důkazu. Žalobci uvádějí, že nejsou v žádném smluvním vztahu se žalovaným, který by bylo možno ukončit výpovědí. Při podrobném zkoumání katastrální mapy žalobci zjistili, že přilehlé pozemky mají jiné hranice, nežli se doposud domnívali a zjistili, že nakládají jako s věcí vlastní s částí pozemku PK (116/1). Toto odůvodňují tím, že s těmito pozemky nakládali již předchozí vlastníci jako s věcí vlastní a proto byli přesvědčeni, že kupují i sporný pozemek. Nebyli nikým nikdy upozorněni na skutečnost, že nakládají s přilehlými pozemky v širších nežli jejich skutečných hranicích. Byli tedy do konce roku 2002 v dobré víře, že sporný pozemek je v jejich vlastnictví a ten měli předchozí vlastníci, pak i žalobci v oprávněné držbě nepřetržitě po dobu více než 10 let. Žalobce vypověděl, že žalovaný je nikdy neupozornil na své vlastnictví sporného pozemku, když jeho předchůdce (svědek 1) v roce 1996 zjistil, že sporný pozemek je ve vlastnictví žalovaného a jemu řekl, že tuto věc sám vyřídí. Toto se událo v době, kdy s manželkou nemovitosti kupovali. Dále uvedl, že sporná část pozemků je oplocená, svažité a přechází do rokle. Druhá žalobkyně tuto výpověď potvrdila.

Žalovaný se žalobou nesouhlasil a navrhoval tuto v celém rozsahu zamítnout, pro

neosvědčení podmínek dobré víry, a protože z katastru nemovitostí vyplývá jednoznačné označení vlastníka nemovitosti.

Svěděk 1 uvedl, že sporný pozemek oplotili s otcem v roce 1978 a v roce 1980 získal od svého otce nemovitosti do svého vlastnictví. Žádná rokle ani strž se na pozemku nenacházely, jednalo se o obdělávané pole nebo zahrádku. Když zemřel jeho otec v roce 1994, zjistil, že sporný pozemek není v jeho vlastnictví, zašel za žalovaným a jeho matkou, když ti mu řekli, aby nemovitost užíval dál. V roce 1996 kontaktoval bratra žalovaného a ten mu řekl, ať počká. Dále uvedl, že v době prodeje nemovitosti sdělil žalobcům, že jeho otec měl k nemovitosti vydržovací právo, ale že vlastnictví není zapsáno v katastru nemovitostí.

Svědčce 2 – teta žalovaného uvedla, že právního předchůdce žalobců upozornila na to, že není vlastníkem sporného pozemku v době, kdy chtěl pozemek oplotit.

Z dopisu svědka 3 soud zjistil, že tento byl svědkyní 2 při stavbě rekreačního domku upozorněn, že i část jeho pozemku a také oplocený pozemek předchůdce žalobce patří jejímu synovci. Také byl svědkem rozmluvy svědkyně 2 a předchůdce žalobce, při které mu sdělovala, že není vlastníkem sporného pozemku.

10.2. Rozhodnutí okresního soudu

Soud z fotografií založených žalobci do spisu zjistil, že oplocená část je v rovině a zamítl žalobu o určení vlastnického práva na základě uvedených skutečností. Nebyla prokázána existence dobré víry, která by se měla vztahovat k určitému titulu, na jehož základě se ten, kdo se dovolává vydržení, chopil držby. Omluvitelnost omylu držitele v tomto případě je poměr plochy nabytého a skutečně drženého pozemku, když v tomto případě nemůže existovat ani tato omluvitelnost omylu, když podle mapy katastru nemovitostí je zcela jednoznačný rozdíl v poměrech velikostí mezi skutečně žalobci nabytými nemovitostmi a sporným pozemkem, když tento je v podstatě třikrát tak větší, než nemovitosti, které žalobci nabyli na základě kupní smlouvy od právních předchůdců. Bylo prokázáno, že neexistuje žádný titul pro dovození dobré víry právního předchůdce žalobců, když jeho názor byl opřen jen o skutečnost, že sporný pozemek užíval. Navíc v řízení nebylo prokázáno, že by došlo k vydržení podle ustanovení §134 odst. 1

občanského zákoníku, protože doba držení sporných pozemků není delší než 10 let (16).

10.3. Rozhodnutí krajského soudu

Žalobci napadli rozsudek soudu prvního stupně odvoláním. Nesouhlasí se závěrem, že nebyla potvrzena jejich dobrá víra, jakož i dobrá víra jejich právních předchůdců, že nakládají s pozemkem, který jim vlastnický patří. Vytýkají okresnímu soudu, že své rozhodnutí založil pouze na svědecké výpovědi svědkyně 2, když oni tuto výpověď považují za nevěrohodnou vzhledem k blízkému příbuzenskému vztahu této svědkyně k žalovanému.

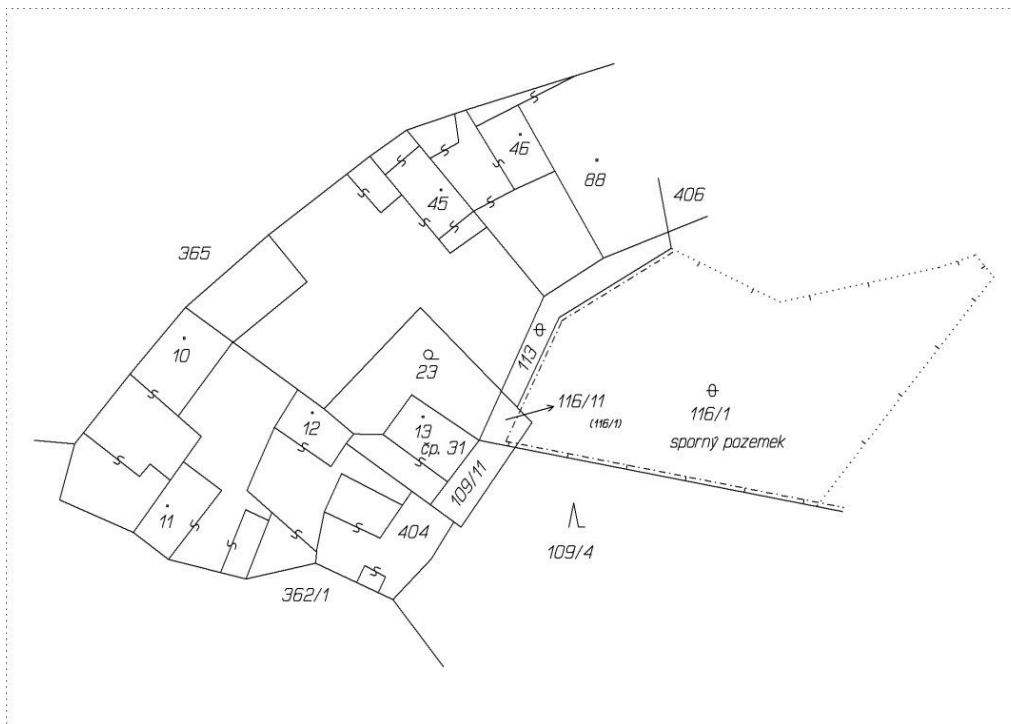
Krajský soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a v plném rozsahu ho potvrdil. Opět byly citovány §132a odst. 1, § 135a odst. 1 a konstatováno, že se krajský soud ztotožnil s právním posouzením okresního soudu. Nad rámec shodných odůvodnění krajský soud uvedl, že svědkyně 2 vypovídala po zákonném poučení o následcích nepravdivé výpovědi a skutečnost, že je v blízkém příbuzenském vztahu k žalovanému, bez toho, že by k této skutečnosti přistupovaly další relevantní skutkové okolnosti charakterizující konkrétně obsah a kvalitu tohoto vztahu, sama o sobě pro posouzení míry její závislosti na žalovaném, jako příbuzném a pro závěr o nepravdivosti, resp. důkazní nezpůsobilosti její výpovědi nestačí, neboť její nevěrohodnost ze vztahu k žalovanému se pouze presumuje. Soud prvního stupně správně vycházel i z tohoto důkazu (17).

10.4. Vyhodnocení

„K uchopení oprávněné držby v rozporu se stavem zápisů ve veřejných knihách dochází obvykle v souvislosti s omylem o výměře nabývaného pozemku, kdy nabyvatel vedle svého pozemku oplotí či jinak se ujme držby pozemku souvisejícího, aniž by tento související pozemek byl předmětem převodu. K vydržení však musí prokázat dobrou víru se zřetelem ke všem okolnostem. Dobrá víra držitele musí být v dané věci posuzována i z hlediska, zda držitel při zachování náležité opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu po každém subjektu práva požadovat, měl nebo mohl mít pochybnosti, že užívá pozemek, jehož vlastnictví nenabyl. Chopí-li se nabyvatel nemovitostí na základě právní skutečnosti způsobilé k nabytí vlastnického práva držby pozemku, na který se tato právní skutečnost nevztahuje, může být se zřetelem ke všem

okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku“ (5). To se v tomto případě nestalo. Naopak. Po porovnání předcházejícího textu se zněním odůvodnění rozsudku okresního soudu, který se s tímto shoduje, lze souhlasit se závěry soudu.

Znázornění mapy KN – oblast dotčených pozemků:



Zdroj: www.cuzk.cz – vlastní zpracování

11. Závěr

Již v úvodu je uvedeno, že spory týkající se vydržení nelze hodnotit pouze z právního pohledu. Důsledky z nesprávných rozhodnutí se promítají do sociální a v neposlední řadě ekonomické oblasti života občanů.

V kapitole sedmé by opačné rozhodnutí soudu znamenalo pro vlastníky domu čp. 236 nutnost zřízení nového vchodu z ulice a s tím spojené vynaložení finančních prostředků. Také odpojení zahrádky na pozemku parcelní číslo 67/2 ze souboru jimi vlastněných nemovitostí by snížilo jejich celkovou hodnotu, včetně užitku z plodů na něm vyprodukovaných. Podobně můžeme nahlížet na spor popsany v desáté kapitole. Rozdílem zde může být větší výměra a z toho vyplývající větší potenciační škoda, kterou by

vlastník mohl utrpět. K tomu se může připojit ztráta zisku z případného nájemného, či prodeje nemovitosti.

Jako nejzajímavější je spor o určení vlastnického práva k rodinnému domu zpracovaný v kapitole devět. Zde by pozbytí domu pro vlastníky znamenalo potřebu pořízení nového bydlení, na který by jistě problematicky hledali finanční prostředky. V době sporu byli již ve věku, kdy se u nich nástup do starobního důchodu počítal v řádu let. Nemůže být pominuta úvaha o možných psychických následcích. Ztráta sociální jistoty, dlouholetých kontaktů by je mohla poškodit nejen ekonomicky.

Nabytí vlastnictví vydržením není častý způsob přechodu majetku. Svědčí o tom i skutečnost, že i v soupisu popisných informací katastru nemovitostí vedeném katastrálním pracovištěm v Litoměřicích jsem měla možnost získat ke zpracování čtyři listiny, které měnily vlastníka nemovitostí vydržením. Možnost zadání vyhledávání v informačním systému katastru nemovitostí je na dobré úrovni. Za předpokladu, že při digitalizaci nabývacích listin byl správně zadán název listiny, jich je opravdu málo.

Jednu listinu pro zpracování jsem získala od svého zákazníka, kterému jsem zpracovávala geometrický plán ve zmiňované lokalitě. Tento spor byl soudem rozhodnut v neprospěch navrhovatele a nezakládal tedy potřebu jejího vložení do katastru nemovitostí.

Vydržení je pojem pro občany těžko identifikovatelný. Někteří nemusejí mít přehled o podstatě procesu vydržení, a přestože znají pojem „dobrá víra“, jejich výklad se liší od výkladu zákona. Nezbytnost existence nabývacího titulu si s vydržením nespojují. Věřím, že jsem svou prací přispěla k rozšíření právního vědomí v této oblasti občanského práva.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ (soupis bibliografických citací)

1. BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*, praktická právní příručka, 4. vydání, 2009, Linde Praha a.s., ISBN 978-80-7201-761-4
2. PETR, Bohuslav, *Vydržení v českém právu*, 2. Vydání, 2002, C.H.Beck (Beckova edice Právní instituty), ISBN 80-7179-546-1
3. FIALA, Josef, *Věcná břemena*, 1988, Univerzita J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3
4. KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, *Římské právo*, 1. vydání, 1990, Panorama, nakladatelství a vydavatelství v Praze, ISBN 80-7038-134-5
5. PEJŠEK, Vít, Nabytí vlastnického práva k nemovitosti vydržením, *Právní rádce* 5/2004
6. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
7. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
8. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 131/1982 Sb.
9. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v původním znění
10. Rozsudek okresního soudu v Litoměřicích 100 649/81-25 ze dne 31. 5. 1982, nabytí právní moci 1.10.1982
11. Prohlášení o uznání vlastnického práva ze dne 24. 6. 1986 zapsané položkou výkazu změn 84/86 v kú Třebenice
12. Prohlášení o uznání vlastnického práva ze dne 24. 6. 1986 zapsané položkou výkazu změn 85/86 v kú Třebenice
13. Rozsudek okresního soudu v Litoměřicích 7 C 404/93-25 ze dne 25. 11. 1994
14. Rozsudek krajského soudu v Ústí nad Labem 11 Co 145/95-46 ze dne 25. 5. 1995
15. Nález ústavního soudu II. ÚS 219/95 ze dne 12. 6. 1996
16. Rozsudek okresního soudu v Litoměřicích 16C 47/2003-68
17. Rozsudek krajského soudu v Ústí nad Labem 11 Co 117/2004-91