Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4370/2009, ECLI:CZ:NS:2011:22.CDO.4370.2009.1

Číslo: 107/2012

Právní věta:

Oprávněný držitel má právo věc užívat ve stejném rozsahu jako vlastník a z tohoto užívání mu ve vztahu k vlastníkovi nevznikají žádné povinnosti; jediná povinnost, kterou oprávněný držitel vůči vlastníkovi má, je povinnost vydat mu věc.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.10.2011

Spisová značka: 22 Cdo 4370/2009

Číslo rozhodnutí: 107

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Držba

Předpisy: § 130 odst. 2 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Sokolově rozsudkem ze dne 30. 1. 2009 výrokem pod bodem I. uložil žalovanému povinnost „zaplatit žalobci 145 500 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % z částky 178 500 Kč za dobu od 24. 11. 2006 do 27. 12. 2006 a dále s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 145 500 Kč od 28. 12. 2006 do 31. 12. 2006 a dále od 1. 1. 2007 do zaplacení s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Výrokem pod bodem II. zamítl žalobu co do částky 1500 Kč s příslušenstvím a o úrok z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 178 500 Kč od 1. 10. 2006 do 23. 11. 2006. Výrokem pod bodem III. soud rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně rozhodoval o žalobě, kterou se žalobce původně domáhal, aby žalovanému bylo uloženo zaplatit mu částku 180 000 Kč s příslušenstvím z důvodu náhrady za užívání v žalobě uvedených nemovitostí za období od 1. 10. 2003 do 30. 9. 2004; nemovitosti, ke kterým nabyl žalobce vlastnické právo, užíval žalovaný bez právního důvodu. V průběhu řízení vzal žalobce žalobu do částky 33 000 Kč zpět s tím, že žalovaný tuto částku zaplatil. V tomto rozsahu soud řízení zastavil. Žalobce původně žaloval z titulu bezdůvodného obohacení a následně požadoval zaplacení částky z titulu vydání užitků z neoprávněné držby.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že rozsudkem Okresního soudu v Sokolově ze dne 9. 2. 2006, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 15. 6. 2006 bylo určeno, že žalobce je s účinností od 1. 7. 2000 vlastníkem v žalobě uvedených nemovitostí v k. ú. K., a to domu č. p. 648 na parc. č. st. 775/1, garáže bez č. p. na parc. č. st. 775/2 a pozemků parc. č. st. 775/1, 775/2 a 1561 a dále pozemků parc. č. 561, 563, 6518. Vlastnictví na něj přešlo podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Teprve na základě výše uvedených rozhodnutí soudu katastrální úřad provedl zápis vlastnického práva žalobce k předmětným nemovitostem. Ještě před tím, než o jeho vlastnickém právu rozhodl soud, byl s tehdejším starostou obce žalobce sepsán notářský zápis ze dne 21. 10. 2002, osvědčující jeho prohlášení, že na žalobce přešlo podle § 2a zákona č. 172/1991 Sb. vlastnictví (pouze k) k pozemkům uvedeným v žalobě. Na toto prohlášení, předložené žalobcem katastrálnímu úřadu k provedení změny zápisu vlastnického práva k pozemkům, reagoval žalovaný dopisem adresovaným katastrálnímu úřadu ze dne 1. 11. 2002 a dalším dopisem ze dne 19. 11. 2002 s tím, že se jedná o právo sporné. Zápis změny vlastnického práva na základě uvedeného osvědčení katastrální úřad neprovedl.

Soud prvního stupně byl vázán názorem odvolacího soudu, který zrušil jeho předchozí rozhodnutí v této věci s tím, že nárok žalobce je třeba posoudit jako nárok na vydání užitků držby a nikoliv jako nárok z bezdůvodného obohacení; proto zkoumal, zda se jednalo o držbu oprávněnou či neoprávněnou. Dospěl k závěru, že žalovaný přinejmenším v době od 1. 10. 2003 do 25. 7. 2004 byl držitelem předmětných nemovitostí ve smyslu § 129 odst. 1 obč. zák., nebyl však držitelem oprávněným. Dobrou víru ztratil v okamžiku, kdy se seznámil s prohlášením žalobce o jeho vlastnictví učiněným formou notářského zápisu, což se stalo nejpozději dne 1. 11. 2002, kdy sepsal dopis pro katastrální úřad. Soud dovodil z obsahu uvedeného dopisu a z dalšího dopisu ze dne 19. 11. 2002, že žalovaný ztratil dobrou víru o tom, že je oprávněn nemovitosti užívat, a to nejen pokud jde o pozemky, ale i o stavby na předmětných pozemcích. Nemovitosti podle shodného prohlášení účastníků tvoří jeden funkční celek, proto ztráta dobré víry se musela vztahovat ke všem těmto nemovitostem. Jako neoprávněný držitel byl žalovaný povinen vydat žalobci užitky z držby za požadované období (§ 131 odst. 1 obč. zák.).

K r a j s k ý s o u d v Plzni k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 1. 7. 2009 výrokem pod bodem I. potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, pokud jím byl žalovaný zavázán k zaplacení částky 11 640 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 14 280 Kč od 24. 11. 2006 do 27. 12. 2006 a dále s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 11 640 Kč od 28. 12. 2006 do 31. 12. 2006 a dále od 1. 1. 2007 do zaplacení s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů.

Výrokem pod bodem II. rozsudek soudu prvního stupně, pokud jím byl žalovaný zavázán k zaplacení částky 133 860 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 164 420 Kč od 24. 11. 2006 do 27. 12. 2006 a dále s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z částky133 860 Kč od 28. 12. 2006 do 31. 12. 2006 a dále od 1. 1. 2007 do zaplacení s úrokem z prodlení ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů, změnil tak, že žalobu v tomto rozsahu zamítl.

Dále rozhodl výrokem pod bodem III. o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud po zopakování důkazů provedených soudem prvního stupně a po poučení a výzvě žalobce, aby označil důkazy o svých tvrzeních, že žalovaný nebyl v dobré víře i ohledně držby staveb na předmětných pozemcích, dospěl k závěru, že žalobce neprokázal, že žalovaný ztratil dobrou víru ve vlastnictví budov umístěných na v žalobě označených pozemcích v rozhodném období. Z obsahu notářského zápisu je patrno, že se týkal pouze prohlášení vlastnictví k pozemkům. Z jeho obsahu

nelze dovodit, že mohl u žalovaného vyvolat „míru pochybností hraničící s jistotou“ o vlastnictví žalobce ke stavbám. Totéž nelze dovodit ani z obsahu dopisu žalovaného katastrálnímu úřadu z 1. 11. 2002, v němž žalovaný vyslovil nesouhlas s převodem pozemkových parcel. A tentýž závěr platí i o dopisu žalovaného ze dne 9. 11. 2002; pokud zde zmiňuje v souvislosti s pozemky i stavby, nelze z textu dovodit jeho pochybnost o jeho vlastnictví ke stavbám. Odvolací soud uzavřel, že za stavu, kdy žalobce své vlastnictví ke stavbám relevantním způsobem neprohlásil a na ztrátu dobré víry bez dalšího nelze usuzovat ani z korespondence žalovaného s katastrálním úřadem, pak platí, že v pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Jakékoliv pochybnosti nelze vykládat k tíži žalovaného. Žalovaný jako oprávněný držitel není povinen platit náhradu za užívání staveb. V této části rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobu zamítl. Jako správné shledal závěry soudu prvního stupně ohledně neoprávněné držby pozemků žalovaným.

Proti výroku pod bodem II. rozhodnutí odvolacího soudu podává žalobce dovolání, přičemž přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a uplatňuje dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o. s. ř. Nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem spatřuje v tom, že na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaný jako držitel staveb neztratil dobrou víru, byl tedy držitelem oprávněným a mohl si ponechat užitky z držby. V tomto směru poukazuje na správná skutková zjištění a právní závěry soudu prvního stupně, který z notářského zápisu ze 21. 10. 2002 dovodil, že žalovaný ztratil dobrou víru ohledně držby pozemků i staveb nejpozději dnem 1. 11. 2002, kdy se k notářskému zápisu písemně vyjádřil a své vyjádření doplnil ještě dopisem ze dne 19. 11. 2002. V těchto písemnostech sám uváděl, že vlastníkem pozemků i staveb je Česká republika a že se jedná o stavební objekty a pozemky tvořící jeden funkční celek. Pokud tedy notářský zápis uváděl pouze pozemky a neuváděl stavby a žalovaný na něj reagoval tak, že všechny nemovitosti, tj. pozemky i stavební objekty, tvoří jeden funkční celek, který patří státu, pak objektivně nemohl mít dobrou víru ve vlastnictví, resp. v oprávněnou držbu ohledně celého objektu. Výzva na vydání pozemků u něj musela vyvolat pochybnosti. Podle § 2a zákona č. 172/1991 Sb. přecházely do vlastnictví obcí přidělené nezastavěné pozemky, ale také stavby s pozemky tvořící jeden funkční celek. Pozemky i stavby byly zapsány v katastru nemovitostí jako vlastnictví České republiky, které jsou ve správě žalovaného, proto úvaha odvolacího soudu o rozdvojení vlastnictví pozemků a staveb je pro danou věc nepřípadná a nesprávný je i závěr, který dovodil z obsahu notářského zápisu, že žalovaný neztratil dobrou víru v oprávněnou držbu předmětných staveb.

Žalobce dále dává k úvaze, zda věc neměla být posuzována v režimu bezdůvodného obohacení, jak to učinil ve svém původním rozhodnutí soud prvního stupně, protože žalovaný užíval nemovitosti bez právního důvodu. Poukazuje na obdobnou věc rozhodovanou Nejvyšším soudem pod sp. zn. 28 Cdo 1338/2008.

Navrhuje, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu v napadené části zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Předmětem dovolacího řízení je jednak právní závěr odvolacího soudu o tom, že žalovaný byl oprávněným držitelem budov ve vlastnictví žalobce, jednak otázka, zda danou věc bylo možno

posoudit podle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení.

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 (§ 130 odst. 1 obč. zák.). 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 (§ 130 odst. 2 obč. zák.).

Dovolací soud přezkoumá otázku existence dobré víry držitele, že mu sporný pozemek patří, jen v případě, kdyby úvahy soudu v nalézacím řízení byly zjevně nepřiměřené (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1689/2000, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 1068).

Dovolatel tvrdí, že žalovaný přestal být oprávněným držitelem nejpozději 1. 11. 2002, kdy se musel přesvědčit o tom, že pozemky a stavby jsou ve vlastnictví České republiky a že tvoří funkční celek; za této situace mu mělo být zřejmé, že i stavby přešly do vlastnictví dovolatele. Tomuto názoru by bylo možno přisvědčit, pokud by k přechodu vlastnictví ke stavbě ze státu na obec stačilo, že pozemek, přecházející na základě zákona č. 172/1991 Sb., i stavba na něm zřízená jsou ve vlastnictví státu a tvoří jeden funkční celek. Dovolatel odkazuje na to, že podle § 2a tohoto zákona „přecházely do vlastnictví obcí přidělené nezastavěné pozemky, ale také stavby s pozemky tvořící jeden funkční celek“.

Takový názor však dovolací soud nesdílí; text zákona je totiž poněkud jiný, a jiný je tudíž i jeho obsah.

Podle § 2a odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., ve znění před novelu č. 320/2002 Sb. (tedy podle znění účinného v době, kdy ke ztrátě dobré víry mělo dojít), platilo, že do vlastnictví obcí dnem 1. července 2000 přecházejí i nemovitosti vyjmenované v § 2 odst. 1 písm. a) až d), a to za podmínek v tomto ustanovení uvedených.

Podle § 2 odst. 1 citovaného zákona do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí

a) nezastavěné pozemky,

b) pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví fyzických osob,

c) stavby s pozemky tvořícími se stavbou jeden funkční celek,

d) pozemky zastavěné stavbami přecházejícími do vlastnictví obcí podle odstavců 4 a 5,

které obce vlastnily ke dni 31. 12. 1949, pokud jsou ve vlastnictví České republiky a nepřecházejí do vlastnictví obcí podle § 1.

Z uvedeného je zřejmé, že do vlastnictví obcí podle § 2 odst. 1 písm. c) ve spojení s § 2a zákona č. 172/1991 Sb. přecházely stavby, které obce vlastnily ke dni 31. 12. 1949, pokud byly ve vlastnictví České republiky a nepřecházely do vlastnictví obcí podle § 1; pokud stavba splňovala tyto podmínky, přešlo spolu s ní i vlastnictví k pozemku, který se stavbou tvořil jeden funkční celek. Nebylo tomu tedy tak, že pokud pozemek (kdyby nebyl zastavěný) splňoval kritéria pro přechod do vlastnictví obce a byl zastavěn stavbou tvořící s pozemkem jeden funkční celek, přešel jak pozemek, tak i stavba do vlastnictví obce. Zastavěnost pozemku naopak bránila (až na případy výslovně stanovené zákonem) přechodu pozemku na obec (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3668/2009, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 8428). Vědomí, že žalující město si nárokovalo vlastnictví k pozemku, nebo i vědomí, že pozemek, který by jinak (kdyby nebyl zastavěný) splňoval podmínky pro přechod na obec, byl zastavěn stavbou ve

vlastnictví státu, tak nevylučovalo objektivní dobrou víru o tom, že vlastnictví ke stavbě na obec nepřešlo, a to bez ohledu na skutečnost, že obec se výslovně prohlásila za vlastníka pozemku.

Je též třeba vzít do úvahy, že v předmětném notářském zápisu nebyly stavby jako vlastnictví dovolatele vůbec zmíněny. I tato okolnost mohla vést žalovaného k názoru o tom, že dovolatel vlastnictví ke stavbám netvrdí a že vychází z toho, že zatímco vlastnictví k pozemkům na něj přešlo, vlastnictví ke stavbám se nezměnilo. Lze připomenout i zásadu „vigilantibus iura scripta sunt"; žalující město totiž učinilo formou notářského zápisu prohlášení o vlastnictví k pozemkům, a přitom – v rozporu s běžnou opatrností a pečlivostí, kterou lze po každém požadovat – opomenulo zmínit se o stavbách na nich stojících.

V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná (§ 130 odst. 1 obč. zák., věta druhá).

Úvaha odvolacího soudu o dobré víře žalovaného tak není zjevně nepřiměřená a dovolací soud ji nemůže zpochybnit.

Dovolatel klade otázku, zda věc nebylo třeba posoudit podle ustanovení upravujících vydání bezdůvodného obohacení; odkazuje přitom na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1338/2008. V uvedené věci však šlo o vydání bezdůvodného obohacení získaného neoprávněným držitelem tak, že pronajal předmět držby třetí osobě; šlo tedy o jinou skutkovou i právní situaci. V projednávané věci jde o otázku, zda žalovaný, který byl oprávněným držitelem budov, je povinen vydat částku, o kterou se užíváním obohatil, z titulu bezdůvodného obohacení (§ 451 a násl. obč. zák.).

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 (§ 130 odst. 2 obč. zák.).

Oprávněný držitel má tak právo věc užívat ve stejném rozsahu jako vlastník a z tohoto užívání mu ve vztahu k vlastníkovi nevznikají žádné povinnosti; jediná povinnost, kterou oprávněný držitel vůči vlastníkovi má, je povinnost vydat mu věc (srov. Knappová, M.: Držba. Právo a zákonnost, 1992, č. 10; Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2. vydání, 2009, díl I., s. 743 a násl.; Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Linde Praha a. s., 2008, díl I., s. 526). Oprávněný držitel tedy není povinen vydat vlastníkovi to, oč se užíváním jeho věci obohatil, a to ani podle ustanovení o bezdůvodném obohacení; vztahy mezi vlastníkem a držitelem ohledně vydání užitků věci je třeba posuzovat jen podle § 130 a násl. obč. zák.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. tedy v posuzované věci není dán. Vady řízení uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).