



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Knotkové a soudkyň JUDr. Radky Šimkové a JUDr. Kateřiny Kodetové ve věci žalobkyně: [Žalobkyně], r. č. xxx, bytem xxx, zastoupené JUDr. Jiřím Šetinou, advokátem se sídlem Praha 6, Matějská 35, proti žalovaným: [Žalovaná 1] bytem xxx a 2/ [Žalovaná 2], bytem xxx, oběma zastoupeným JUDr. Karlem Matějkou, advokátem se sídlem Praha 2, Legerova 44, o určení práva odpovídajícího věcnému břemenu, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 13. října 2005, č. j. 14 C 95/2005-17,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**

Žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným na nákladech odvolacího řízení 12.150,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Karla Matějky, advokáta.

Odůvodnění:

Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu o určení, že žalobkyně nabyla vydržením právo přístupu a přejezdu motorovým vozidlem k rodinnému domu v xxx přes pozemek parc. č. xxx vše v katastrálním území xxx, a dále rozhodl o povinnosti žalobkyně zaplatit žalovaným na nákladech řízení 12.225,- Kč. Vyšel ze zjištění, že žalobkyně je na základě kupní smlouvy ze dne 24. 5. 1968 vlastníkem domu č. p. xxx, postaveného na parc. č. xxx. Dům žalobkyně je ze všech stran obklopen pozemkem č. xxx, jehož spoluvlastnicemi jsou žalovaní. Žalobkyně od počátku věděla, že je vlastníkem pouze domu, a nikoliv pozemku, na němž dům stojí, a pozemku přilehlého. Soud I. stupně uzavřel, že žalobkyně nemohla být v dobré víře, že jí právo odpovídající věcnému břemenu patří, a proto žalobkyně nemohla toto právo ve smyslu ustanovení § 151o odst. 1 obč. zák. vydržet. Žalobu proto zamítl a úspěšným žalovaným přiznal náhradu nákladů řízení.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. Namítla, že svůj dům užívá volně od roku 1969, byť za užívání zastavěné části pozemku a za „právo cesty“ platila roční

nájemné 120,- Kč. Z veřejných komunikací k jejímu domu nevede jiný přístup než přes pozemek xxx. Žalované dne 14. 4. 1992 požádaly o vydání nemovitostí. Dům žalobkyně žalovaným vydán nebyl, ale byl jim vydán pozemek, na němž dům stojí, a dále pozemek, který dům obklopuje. Žalované nyní odmítají uznat „právo cesty“ smluvně i fakticky. Právní řád od roku 1993 vždy zaručoval vlastníku i zákonnou možnost užívat předmět svého vlastnictví a jím i disponovat. V tom smyslu byl i skutečný stav od roku 1969 a odtud je i trvalá dobrá víra žalobkyně o jejím právu cesty přes cizí pozemek. Žalobkyně zpochybnila vlastnické právo žalovaných k pozemkům xxx a xxx s tím, že byly žalovaným vydány protiprávně, neboť původní pozemek xxx zásadní přestavbou ztratil svůj původní stavebně-technický charakter co zahrada. Navrhla změnu napadeného rozsudku, nebo jeho zrušení a vrácení věci soudu I. stupně.

Žalované navrhly potvrzení rozsudku jako věcně správného. Zdůraznily, že podmínkou vydržení není pouhé subjektivní přesvědčení držitele o tom, že věc nebo právo mu náleží, ale je třeba, aby držitel byl v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem. Žalobkyně od počátku věděla, že přístup k domu je přes cizí pozemek a byla na to výslovně upozorněna i v kupní smlouvě. Používat cizí pozemek k přístupu pak lze na základě různých právních důvodů, avšak neznamená to, že kdo cizí pozemek takto užívá, je držitelem věcného práva.

Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek podle ustanovení § 212 a § 212a o. s. ř. a poté neshledal odvolání žalobkyně důvodné.

Odvolací soud poskytl žalobkyni poučení podle ustanovení § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. o tom, že musí tvrdit, že v dobré víře nabyla právo odpovídající věcnému břemenu a že toto právo po dobu 10 let vykonávala v dobré víře, že jí náleží, a k tomuto tvrzení pak musí označit důkazy.

Žalobkyně po tomto poučení uvedla, že od roku 1969 bez problémů užívala sousední pozemek k příchodu a příjezdu ke své nemovitosti a nikdy jí v tom nebylo bráněno. Problémy začaly až v roce 1992, kdy pozemek restituovaly žalované.

Odvolací soud ještě doplnil dokazování obsahem dopisu ze dne 30. 3. 1996 a výsledkem žalobkyně, když tyto důkazy byly již navrhovány před soudem I. stupně.

Z výsledku žalobkyně bylo zjištěno, že pozemek měla v nájmu. Podle jejího názoru byl nájem založen s původními vlastníky a byl ukončen v roce 1992, kdy byl pozemek vydán novým vlastníkům a nebyla uzavřena nová nájemní smlouva. Žalobkyně se v roce 1996 snažila o uzavření nové nájemní smlouvy s žalovanými za účelem příchodu a příjezdu k pozemku, avšak ani v roce 1996 ani později k uzavření nájemní smlouvy nedošlo. Žalobkyně ví, že jí nikdy právo odpovídající věcnému břemenu nebylo zřízeno, avšak domnívá se, že měla na jeho zřízení právo. Při uzavírání kupní smlouvy žalobkyně věděla, že předmětem převodu je jenom dům a nikoliv pozemky.

Z dopisu xxx ze dne 30. 3. 1996 bylo zjištěno, že xxx jako právní zástupkyně žalobkyně napsala žalovaným dopis v souvislosti s návrhem nájemní smlouvy týkající se jejich pozemku. K tomuto návrhu je v dopise uvedeno, že předkupní právo k rodinnému domu žalobkyně na žalované nepřešlo, že původní zahradní domek prošel zásadní přestavbou a kolaudací v roce 1980, stal se stavbou trvalou a v důsledku toho se nájem pozemku, na němž dům žalobkyně stojí, stal nájmem na dobu trvání stavby. Dále se zde namítá, že pozemek neměl být žalovaným vydán, neboť se jedná o pozemek zastavěný. Konečně je v dopisu uvedeno, že přechod a přejezd ke svému domu žalobkyně jako věcné břemeno již vydržela a může si je nechat zapsat do katastru nemovitostí. Za zřízení věcného břemene žalobkyně nenabízí žádnou úhradu, ale nabízí každoroční úhradu za užívání pozemku žalovaných v důsledku tohoto věcného břemene.

Po shora uvedeném doplnění dokazování má odvolací soud za to, že v řízení byl dostatečně zjištěn skutkový stav věci, když byly provedeny všechny důkazy navržené účastníky. Ve shodě se soudem I. stupně odvolací soud neshledal žalobu důvodnou.

Žalobkyně se domáhá určení, že má právo odpovídající věcnému břemenu, a to konkrétně právo přístupu a přejezdu ke svému domu přes pozemek žalovaných parc. č. xxx. V žalobě tvrdí, že toto právo vydržela.

Podle ustanovení § 151o odst. 1 obč. zák. věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledku řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Podle ustanovení § 134 obč. zák. oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě pod dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.

Podle ustanovení § 129 odst. 1 obč. zák. držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe.

Podle ustanovení § 130 odst. 1 obč. zák. 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.

Ze shora uvedených ustanovení lze učinit závěr, že pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu (dále jen právo) musí být splněny tyto podmínky: držitel musí být v dobré víře, že mu právo náleží, a dále je musí vykonávat opět v dobré víře po dobu 10 let. Podle ustálené soudní praxe dobrá víra držitele musí být dána nejen ve vztahu k vlastnímu výkonu práva, ale i k důvodu jeho nabytí. K vydržení práva odpovídajícímu věcnému břemenu tak oprávněná osoba 1/ musí být v dobré víře, že právo získala (nabyla) na základě nějaké skutečnosti či nějakého jiného důvodu, a 2/ dále musí toto právo vykonávat po zákonem určenou dobu. Z tvrzení žalobkyně, jakož i z jejího výsledku vyplývá, že žalobkyně od počátku vlastnictví domu věděla o tom, že dům stojí na cizím pozemku a je obklopen cizím pozemkem. Za pozemek, na němž dům stojí, jakož i za část přilehlého pozemku platila žalobkyně také nájemné, a to v souladu s uzavřenou kupní smlouvou. Vědomost žalobkyně o nájmu zastavěného a části přilehlého pozemku a její úhrada nájemného, už sama o sobě výrazně zeslabuje možnost, že by žalobkyně byla v dobré víře, že pozemek užívá na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu. Samotná skutečnost, že žalobkyně neměla do roku 1992 žádné problémy s příchodem a příjezdem ke svému domu, nemůže vést bez dalšího k závěru, že žalobkyně byla v dobré víře, že nabyla právo odpovídající věcnému břemenu a že toto právo v dobré víře také vykonávala. Žalobkyně pak jiné rozhodné skutečnosti, než bezproblémový přístup a příjezd ke svému domu, netvrdila a tím spíše neprokázala. Nelze přehlédnout, že sama žalobkyně ve své výpovědi výslovně uvedla, že ví o tom, že jí právo odpovídající věcnému břemenu „nebylo zřízeno“. Na uvedeném závěru nemůže nic změnit ani dopis tehdejší právní zástupkyně žalobkyně, podle jejíhož právního názoru (vyjádřeného v dopise) žalobkyně právo odpovídající věcnému břemenu vydržela. Žalobkyně netvrdila a tím spíše neprokázala, že byla v dobré víře, že právo odpovídající věcnému břemenu nabyla a že toto právo po dobu 10 let vykonávala.

Lze uzavřít, že soud I. stupně nepochybil, když dospěl k závěru, že v tomto případě nedošlo k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Protože žalobkyně se domáhala určení právě tohoto práva, soud I. stupně správně žalobu zamítl.

K odvolací námitce žalobkyně, že právní řád zaručuje vlastníku možnost disponovat se svým vlastnictvím, odvolací soud uvádí, že prostředky zajištění této možnosti jsou různé, a je

na vlastníku věci, aby zvolil správný právní prostředek. Žaloba na určení, že žalobkyně vydržela právo odpovídající věcnému břemenu, takovým správným právním prostředkem v tomto případě není. Je na žalobkyni, aby pro přístup a příjezd ke své nemovitosti zvolila správný právní prostředek, ať už uzavření smlouvy s vlastníkem pozemku, popř. se domáhala soudně zřízení věcného břemena podle ustanovení § 151o odst. 3 obč. zák., jak již správně soud I. stupně vystihl.

K námitce žalobkyně, že žalované nabyly předmětný pozemek v rozporu s restitučními předpisy, odvolací soud dodává, že tato námitka, i kdyby se ukázala důvodnou, nemůže vést k jinému rozhodnutí, než zamítnutí žaloby. Jestliže by totiž žalované nebyly vlastníky předmětného pozemku (z důvodu neplatnosti dohody o vydání věci), nebyly by pasivně legitimovány ve sporu o určení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Pro úplnost lze dodat, že žalobkyně při odvolacím jednání tuto svou námitku již neuplatňovala, když za spoluvlastníky předmětného pozemku označila žalované.

Odvolací soud ze shora uvedených důvodů napadený rozsudek jako věcně správný ve smyslu ustanovení § 219 o. s. ř. potvrdil a to včetně akcesorického výroku o nákladech řízení.

Podle ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. bylo rozhodnuto o povinnosti žalobkyně nahradit žalovaným náklady odvolacího řízení ve výši 12.150,- Kč, což představuje odměnu advokáta za odvolací řízení 12.500,- Kč (§ 5 písm. b/, § 10 odst. 3 a § 17 odst. 2 vyhl. č. 484/2000 Sb.) a dva režijní paušály po 75,- Kč (§ 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.).

Proti tomuto rozhodnutí není přípustné dovolání, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu I. stupně dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Praze dne 18. dubna 2006

JUDr. Jana Knotková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
L,C,