



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Petry Kubáčové a soudců JUDr. Petra Wulkana a JUDr. Tomáše Němce ve věci

žalobců:

a) J. M., narozený [redacted]
bytem [redacted]

b) J. M., narozená [redacted]
bytem [redacted]

oba zastoupení advokátem Mgr. Janem Hrudkou
sídlem náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

proti

žalovaným:

1. V. Ch., narozený [redacted]
bytem [redacted]

2. L. Ch., narozená [redacted]
bytem [redacted]

zastoupená Vladimírem Čornousem, narozeným 8. 6. 1997
bytem Daškova 3071/4, 143 00 Praha 4

o určení vlastnického práva

o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Kladně ze dne 30. července 2019, č. j. 25 C 4/2014-467,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění ve výroku II tak, že výše nákladů činí 97 465 Kč; ve zbývajících částech výroku II. a ve výroku I. se rozsudek soudu prvního stupně potvrzuje, a to v tom správném znění výroku I. tak, že se určuje, že žalobci jsou vlastníky každý ideální

poloviny části pozemku označené jako část pozemku parc. č. st. ■ v katastrálním území ■ pro vymezení rozsahu věcného břemene v geometrickém plánu č. ■ vyhotoveném B ■ M ■ a úředně ověřeném Ing. J ■ D ■ dne 15. 6. 2012 pod č. 188/2012, se kterým vyslovil katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Slaný, svůj souhlas dne 18. 6. 2012 pod č. j. 280/2012 a který je nedílnou součástí rozsudku.

- II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobcům náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 6 365 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku, k rukám Mgr. Jana Hrudky.

Odůvodnění:

1. Žalobci se domáhali určení, že jsou vlastníky každý ideální poloviny části pozemku popsané ve výroku I. tohoto rozsudku. Tvrdili, že v roce 2008 koupili od pana V ■ dům č. p. ■ na pozemku parc. č. st. ■ v katastrálním území ■, tento dům byl od 19. století využíván i k hospodaření, za tím účelem bylo třeba vjíždět do dvora, k tomu byla užívána vrata v severní části. Žalovaní vlastní sousední dům č. p. ■ na pozemku parc. č. st. ■, hranice pozemků st. ■ a st. ■ je tvořena vnějším okrajem zdi domu č. p. ■. Žalovaní sousední dům a pozemek zakoupili v květnu 2008 a panu V ■ sdělili, že vjezd do dvora domu č. p. ■ leží na jejich pozemku parc. č. st. ■. Pan V ■ si tuto informaci neověřil a s žalovanými uzavřel nájemní smlouvu, na základě které vjezd nadále užíval, přestože do té doby byl v dobré víře, že vjezd do dvora leží na jeho pozemku. Šest dní po uzavření nájemní smlouvy uzavřel kupní smlouvu s žalobci, o uzavření nájemní smlouvy ani o problémech s vjezdem žalobce neinformoval. Žalovaní si v roce 2010 nechali zhotovit geometrický plán (vytyčovací náčrt), dle kterého je vjezd na dvůr žalobců na pozemku žalovaných. Žalobci následně (poté, co neuspěli se žalobou na zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu přes spornou část pozemku) zjistili, že současná katastrální mapa neodpovídá mapám historickým, dle kterých byl vjezd do domu č. p. ■ a na dvůr tohoto domu vždy přes pozemek st. ■ a hranice pozemku st. ■ byla tvořena hranicí domu č. p. ■, k posunu zobrazení hranice došlo chybou při postupném překreslování.
2. Žalovaní namítali, že o přístup na svůj pozemek se právní předchůdci žalobců sami připravili černou stavbou, která do původního vjezdu zasahuje a na historických mapách není zachycena, a že přesná hranice mezi pozemky účastníků byla zjištěna několika geometrickými plány a vytyčovacím náčrtem na základě přesného měření, všechny geometrické plány také katastrální úřad potvrdil. Poukazovali na to, že právní předchůdce žalobců navrhl podepsat smlouvu o pronájmu předmětné části pozemku, nemohl být tedy v dobré víře, že mu tato část pozemku patří. Tvrdili, že i kdyby šlo původně o část pozemku žalobců, došlo k jeho mimořádnému vydržení žalovanými dle § 1089 a násl. občanského zákoníku. Za počátek vydržecí doby označili okamžik nabytí sousedního pozemku právním předchůdcem žalobců, panem V ■, který sám žalovaným potvrdil, že spornou část zemského povrchu nikdy nevlastnil, vydržecí doba běžela až do podání žaloby v květnu 2015, později uvedli, že vydržecí doba běžela již od roku 1791 (od zpracování tzv. císařského otisku). Žalovaní se dále dovolávali ochrany dle § 984 občanského zákoníku, neboť nabyli vlastnické právo za úplatu a řídili se v dobré víře stavem zapsaným v katastru nemovitostí, a uváděli, že na části sporného pozemku byla do roku 2010 jejich stavba a tvar budov se v čase měnil.
3. Soud prvního stupně shora označeným rozsudkem určil, že žalobci jsou vlastníky části pozemku označeného jako st. parc. č. ■ v obci ■, když tato část je vymezena jako plocha vymezená věcným břemenem o výměře 30 m² v geometrickém plánu č. ■ vyhotoveným B ■ M ■, který byl dne 15. 6. 2012 ověřen úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. J ■ D ■ pod č. 188/2012 a se kterým vyslovil katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Slaný, svůj souhlas dne 18. 6. 2012 pod č. j. 2802/2012, a

to každý z žalobců v rozsahu ideální poloviny pozemku (výrok I.) a žalovaným uložil povinnost nahradit žalobcům do 3 dnů od právní moci rozsudku náklady řízení ve výši 94 031 Kč k rukám zástupce žalobců.

4. Soud prvního stupně dospěl po provedeném dokazování k následujícím skutkovým zjištěním. Žalobci jsou v katastru nemovitostí vedeni jako vlastníci každý ideální poloviny pozemku parc. č. st. ■ v katastrálním území ■, jehož součástí je stavba č. p. ■, ve společném jmění žalovaných je pozemek parc. č. st. ■, jehož součástí je stavba č. p. ■ v katastrálním území ■. Hranice mezi pozemky st. ■ a st. ■ v katastrálním území ■ je dána stěnou západní části budovy bez č. p. na pozemku st. ■, navazuje na vnější stranu hraniční zdi a dále na bod 100 v prodloužení stěny budovy č. p. ■ o 0,7 m západním směrem a probíhá dále na jihozápadní roh na západě budovy č. p. ■ (bod 238-3) a dále probíhá po západní straně budovy č. p. ■ až do bodu č. 208-7, sporná část pozemku je částí pozemku žalobců (parc. č. st. ■. Vyšel přitom ze znaleckého posudku znalce Ing. H ■, který podrobně analyzoval kresby katastrálních map vytvářených v průběhu pozemkových evidencí a zabýval se tvarem budov, které hranici tvořily, a zjistil, že zeď odstraněné budovy byla na místě současné ohradní zdi, jak je patrné ze soutisku mapy katastru a ortofota z roku 2011, a že západní strana obytné budovy č. p. ■ nebyla nijak stavebně upravována směrem do pozemku parc. č. st. ■, jak je patrné z leteckých snímků. Závěry o průběhu hranice odpovídají i reálným měřením pro tvorbu geometrických plánů B ■ M ■. Znalec také upřesnil, že vytyčovací náčrt obsahuje pouze údaje k vlastnímu vytyčení a že potvrzení geometrického plánu katastrálním úřadem svědčí jen o kontrole s aktuálními daty katastrálního operátu a odpovídajícího nově přiděleného parcelního čísla. Žádný z geometrických plánů, které žalovaní předložili, neurčuje ani nedefinuje vlastnické hranice v terénu, problému posouzení sporné hranice se netýkají. Chyba v současném vyznačení pozemku v katastrální mapě byla dle znalce způsobena postupným prostým ručním grafickým překreslováním zákresů v katastrálních mapách. Rodina právního předchůdce žalobců obývala dům č. p. ■ na pozemku parc. č. st. ■ od konce 19. století, právní předchůdce žalobců žil v domě od roku 1945 do roku 2008, v tomto období nedošlo ke sporu o hranici pozemků, nikdo nenamítal, že by snad zasahovala do vjezdu do domu a dvora domu č. p. ■, celý vjezd až k domu byl považován za součást pozemku k domu č. p. ■ a takto vlastníky pozemku st. ■ užíván. Až poté, co dům č. p. ■ koupili žalovaní, přišel za právním předchůdcem žalobců žalovaný, ukázal mu plány a ukazoval, že jeho pozemek je až do vjezdu na dvůr a že se tedy všichni více než 100 let mýlili, když mysleli, že celý vjezd patří majitelům domu č. p. ■, neboť část vjezdu je jeho. Právní předchůdce žalobců měl již uzavřenou kupní smlouvu s žalobci, tak žalovanému uvěřil a o věc se moc nezajímal, podepsal nájemní smlouvu, která užívání vjezdu umožňovala, a tím to považoval za vyřízené. Dohoda o pronájmu části pozemku a použití jako přístupové cesty byla uzavřena mezi žalovanými a právním předchůdcem žalobců M ■ V ■ 2. 11. 2008, v dohodě je uvedeno, že žalovaní jsou vlastníky pozemku st. ■ a dávají M ■ V ■ souhlas s využitím části jejich pozemku st. ■ jako přístupové cesty, uvedená část byla vyznačena v příloženém plánu.
5. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobci mají na požadovaném určení naléhavý právní zájem, odkázal přitom na závěry rozhodnutí odvolacího soudu, kterým byl jeho původní rozsudek zrušen. Uvedl, že žaloba na určení vlastnictví je namístě i v případě, že je tvrzen nesoulad mezi skutečným stavem a zápisem v katastru nemovitostí vzhledem ke sporu o hranici mezi pozemky, která je objektivně zjištělná. Námitku vydržení posuzoval soud prvního stupně dle § 134 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., a to vzhledem k tomu, že by vydržecí doba uplynula za účinnosti tohoto právního předpisu. Dospěl k závěru, že žalovaní sice se spornou částí zemského povrchu nakládali jako s vlastní od okamžiku vzniku vlastnického práva k pozemku parc. č. st. ■ (28. 5. 2008), a to v dobré víře ve správnost zákresu v katastru nemovitostí a prostřednictvím nájemní smlouvy rovněž fakticky, oprávněnými držiteli byli však jen do 20. 2. 2014, kdy jim byla doručena žaloba na určení sporné hranice mezi dotčenými

pozemky. Dobu necelých 6 let posoudil jako nedostatečnou k nabytí vlastnictví vydržením a uvedl, že právní předchůdci žalobců užívali spornou část zemského povrchu jako vlastní v přesvědčení, že jde o součást pozemku parc. č. st. ■■■, sporná část zemského povrchu nebyla právními předchůdci žalovaných fakticky užívána, nečinili si na ni ani žádný nárok. Dodal, že oprávněné držby právního předchůdce žalobců se při tvrzení o vydržení žalovanými nelze dovolávat, ten držbu vykonával ve svůj prospěch a do roku 2008 o vlastnictví sporné části pozemku (kterou i fakticky užíval) nepochyboval. K ust. § 984 občanského zákoníku, kterého se žalovaní dovolávali, soud prvního stupně poznamenal, že uvedené ustanovení navazuje na domněnku správnosti zápisu ve veřejném seznamu, která je však vyvratitelná, neboť § 985 občanského zákoníku umožňuje skutečnému vlastníkovi, aby se domohl uvedení skutečného stavu do souladu se stavem právním. Nákladový výrok odůvodnil úspěchem žalobců, kteří vynaložili náklady na soudní poplatek a právní zastoupení advokátem, který provedl 16,5 úkonů právní služby a je plátcem daně z přidané hodnoty.

6. Proti tomuto rozsudku podali žalovaní včasné odvolání. Namítali, že soud prvního stupně nedostatečně posoudil dobrou víru žalovaných v okamžiku nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Odkázali na řadu rozhodnutí Nejvyššího a Ústavního soudu, ve kterých byla možnost nabytí nemovitosti v dobré víře od neoprávněného dovozována ještě před účinností nynějšího občanského zákoníku, a uvedli, že napadené rozhodnutí soudu prvního stupně je s uvedenou ustálenou judikaturou v rozporu. Připomněli, že vlastnické právo získali za úplaty a řídili se přitom v dobré víře stavem zapsaným v katastru nemovitostí, který nebyl do té doby zpochybněn, jejich legitimní očekávání a ústavně zaručené vlastnické právo by tak mělo být chráněno. Dodali, že jejich vlastnické právo ke sporné části pozemku žalobci nepochybně ani v průběhu předchozího sporu, ve kterém se domáhali zřízení věcného břemene. Nesprávná hranice je dle žalovaných v katastru zakreslena již 200 let, i pokud by tedy žalovaní vlastnické právo na základě své dobré víry nenabyli, jsou splněny předpoklady pro vydržení, neboť tato část pozemku byla ze strany žalovaných a jejich právních předchůdců v dobré víře fakticky ovládána, toto ovládání nebylo rušeno třetími osobami. Původně šlo dle žalovaných totiž o přístupovou cestu nejen žalobců, ale i žalovaných, a to k budově, která byla nedávnou zbourána, tu právní předchůdci užívali „od počátku věků“. Problémy začaly až v době, kdy právní předchůdce žalobců část vjezdu zastavěl, a to stavbou, která byla zlegalizována až v roce 2012. Zdůraznili, že žalobci mají i jiný přístup na svůj pozemek, užíváním hospodářské techniky poškozují statiku jejich budovy přilehlé k vjezdu, kterou pečlivě zrekonstruovali. Poznamenali, že ani žalovaní nemají zcela vyhovující přístup na své pozemky a navrhovali, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítne. V případě, že by odvolací soud jejich odvolání nevyhověl, by měl dle jejich názoru postupovat dle § 143 o. s. ř.
7. Žalobci k odvolání žalovaných uvedli, že předmětný pozemek je úzký průjezd, kterým se žalobci dopravují na dvůr, kde provozují zemědělskou činnost, je to úzká „nudle“, která přiléhá k domu žalovaných, pro které nemá žádný význam, pro žalobce je naopak zásadní, neboť lávka na druhé straně pozemku je maximálně pro pěší. Dodali, že nikdo nepochybně, že žalovaní nabyli kupní smlouvou pozemek parc. č. st. ■■■, spor je o to, kam tento pozemek reálně zasahuje. Navrhovali, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a žalobcům přiznal právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.
8. Krajský soud v Praze jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 občanského soudního řádu – dále jen o. s. ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno proti nepravomocnému rozhodnutí okresního soudu oprávněnou osobou (účastníky řízení) v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.) a že jde o rozhodnutí, proti kterému je odvolání přípustné (§ 201, § 202 a contr. o. s. ř.), přezkoumal podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které vydání rozsudku předcházelo, a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

9. Podle § 80 o. s. ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. Mezi účastníky je spor o určení hranice mezi jejich pozemky, spornou část zemského povrchu považují za své vlastnictví žalobci i žalovaní. Žalovaní v současnosti do tvrzeného vlastnického práva žalobců ke spornému pozemku žádným způsobem nezasahují, žalobci se tak nemohou domáhat ochrany vlastnického práva žalobou na plnění. Na určení vlastnictví ke sporné části zemského povrchu mají proto naléhavý právní zájem.
10. Soud prvního stupně dospěl po provedeném dokazování ke správným skutkovým zjištěním. Při určení hranice mezi pozemky účastníků vyšel přitom zejména ze znaleckého posudku znalce Ing. H. ■■■■■, který posudek vypracoval písemně a byl soudem prvního stupně podrobně vyslechnut, závěry znaleckého posudku hodnotil soud prvního stupně také ve vzájemné souvislosti s dalšími provedenými důkazy a v odůvodnění svého rozsudku se rovněž přesvědčivě vypořádal s námitkami žalovaných proti tomuto znaleckému posudku. Odvolací soud proto na skutková zjištění soudu prvního stupně v plném rozsahu odkazuje.
11. Žalovaní se dovolávají ochrany své dobré víry ve správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí při úplatném nabytí vlastnického práva k pozemku parc. č. st. ■■■■■, odkazují na ust. § 984 a judikaturu Ústavního a Nejvyššího soudu, která umožnila nabytí od neoprávněného i v režimu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.
12. Podle § 3028 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen o. z.) tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle § 3028 odst. 2 o. z. není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
13. Podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod (ústavní zákon č. 23/1991 Sb.) každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.
14. Podle § 132 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen obč. zák.) vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.
15. Podle § 984 odst. 1 o. z. není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.
16. Judikatura Ústavního soudu stran dobré víry v případě nabytí nemovitostí od nevlastníka v režimu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. prošla značným vývojem, a to směrem k rozšíření ochrany osob jednajících v dobré víře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí. V nálezu z 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 415/15, Ústavní soud shrnul, že řešení rozporu mezi dvěma základními právy (dosavadního vlastníka a nabyvatele) musí vyjít z pečlivého zkoumání individuálních okolností každého případu a z přísného hodnocení dobré víry nabyvatele vlastnického práva. Je nutno najít praktický soulad mezi oběma protikladně působícími principy (ochrany práva dosavadního vlastníka a dobré víry nabyvatele) tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti. Nápravu nevyhovujícího stavu právní úpravy materiální publicity přinesl nový občanský zákoník, který s účinností od 1. 1. 2014 chrání dobrou víru toho, kdo úplatně nabyl vlastnické právo k nemovitosti od osoby k tomu oprávněné dle stavu zapsaného v katastru nemovitostí (§ 984 o. z.) a ochranu osobám dotčeným nesprávným zápisem poskytuje pouze v případě jejich aktivního a důsledného jednání (§ 985 a § 986 o. z.).

17. Názor soudu prvního stupně, který považuje ochranu poskytovanou ust. § 984 o. z. za pouhou vyvratitelnou domněnku správnosti zápisu v katastru nemovitostí, je sice nesprávný, nabytí sporné části zemského povrchu na základě smlouvy, která nabyla účinnosti před 31. 12. 2013, však nelze dle § 984 o. z. posuzovat (§ 3028 odst. 2 o. z.). Odvolací soud se proto zabýval tím, zda v dané věci mohlo dojít k nabytí vlastnického práva ke sporné části zemského povrchu od neoprávněného v souladu s judikaturou, jejíž závěry byly shrnuty ve výše citovaném nálezu Ústavního soudu. Žalovaní tvrdí, že při nabytí pozemku st. ■■■ v katastrálním území ■■■■■ byli v dobré víře, že součástí tohoto pozemku je i sporná část zemského povrchu, neboť to vyplývalo z katastrální mapy. Geometrické určení nemovitostí v katastru nemovitostí je sice údajem katastru nemovitostí, který je pro právní jednání závazný (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 9. 2008, sp. zn. 33 Odo 897/2006), dobrá víra nabyvatele v režimu § 984 odst. 1 o. z. a stejně tak dobrá víra ve správnost zápisů v katastru nemovitostí chráněná dle judikatury vyšších soudů před 1. 1. 2014 se však vztahuje jen na případy, kdy při úplatném převodu vlastnického práva schází vlastnické právo převodce. Jde tedy o stav, kdy osobě zapsané ve veřejném seznamu převáděné právo nesvědčí, protože není jeho subjektem. Dobrá víra převodce pak pokrývá toliko nedostatek vlastnického práva převodce a materiální publicita nepůsobí v případech, kdy se nesoulad mezi evidovaným a skutečným stavem netýká údajů o právech, nýbrž údajů vypovídajících o technickém stavu, ekonomické hodnotě či veřejnoprávních omezeních, které se k věci vážou; chráněna je důvěra v zapsaný stav práv k věci, nikoli ve správnost jiných údajů o věci, které se do katastru nemovitostí zapisují. Za údaje o právním stavu nemovité věci je pro tyto účely třeba považovat ty skutečnosti, které se zapisují vkladem, záznamem nebo poznámkami. Na zásadu materiální publicity tak nemůže odkazovat nabyvatel, který po nabytí zjistí, že pozemek má jinou výměru, než je uvedena v katastru, nebo že budova je památkově chráněna, přestože to v katastru uvedeno není (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020). Geometrické určení pozemku v katastrální mapě není předmětem vkladu, záznamu ani poznámky dle § 11 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona a v době nabytí pozemku st. ■■■ žalovanými nebylo ani předmětem vkladu, záznamu či poznámky dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (§ 1 odst. 1) a zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona. Předmětem převodu na základě kupní smlouvy byl pozemek parc. č. st. ■■■ (a budova ně něm), převodce byl vlastníkem tohoto pozemku. Bylo-li prokázáno, že sporná část zemského povrchu součástí převáděného pozemku parc. č. st. ■■■ není, nemohli žalovaní nabytí vlastnické právo k této části zemského povrchu jako dobrověrní nabyvatelé, neboť vlastnické právo k této sporné části předmětem převodu nebylo.
18. Dobrá víra žalovaných, že spolu s pozemkem parc. č. st. ■■■ nabývají i spornou část zemského povrchu, mohla mít význam pro vydržení vlastnického práva k této sporné části. Shodně se soudem prvního stupně však dospěl odvolací soud k závěru, že žalovaní vlastnické právo nevydrželi.
19. V souladu s ust. § 3028 odst. 2 o. z. je třeba vydržení vlastnického práva posuzovat dle právního předpisu účinného v době, kdy držitel vlastnické právo uplynutím vydržecí doby nabytí. Při prokázání poctivé držby nemovité věci až od roku 2008 tedy dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
20. Podle § 1089 odst. 1 o. z. drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.
21. Podle § 1090 odst. 1 o. z. k vydržení se vyžaduje pravost držby a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.
22. Podle § 1091 odst. 2 o. z. k vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající deset let.

23. Podle § 1095 o. z. uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.
24. Podle § 1096 odst. 1 o. z. nabyli-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by stačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1), započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce. Při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího (§ 1096 odst. 2 o. z.)
25. Podle § 3066 o. z. do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.
26. Žalovaní mohli být poctivými držiteli sporné části zemského povrchu jen od 28. 5. 2008, kdy nabyla účinnosti jimi uzavřená kupní smlouva, do 20. 2. 2014, kdy jim byla doručena žaloba o určení hranice, ve které žalobci zpochybnili, že by sporná část zemského povrchu byla součástí pozemku st. ■, tedy po nikoli po dobu 10 let.
27. Žalovaní se dovolávali také mimořádného vydržení. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. mimořádné vydržení (tedy vydržení bez prokázání právního důvodu, na kterém se držba zakládá) neupravoval, na základě mimořádného vydržení by tak žalovaní mohli vlastnictví nabýt až po 1. 1. 2014, vydržecí doba by však nesměla skončit před 1. 1. 2019 (§ 3066 o. z.), což v dané věci splněno nebylo.
28. Bylo prokázáno, že před koupí pozemku st. ■ žalovanými v roce 2008 byla sporná část zemského povrchu užívána vždy jen vlastníky pozemku st. ■ k příjezdu na tento pozemek a k domu, který je nyní součástí pozemku st. ■. I pokud se tedy již právní předchůdci žalovaných mohli vzhledem k zobrazení v katastrální mapě domnívat, že jsou vlastníky této sporné části zemského povrchu, nedošlo by k vydržení vlastnického práva, neboť pro vznik držby bylo dle § 129 odst. 1 obč. zák. nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (*animus possidendi* – prvek subjektivní) a faktické ovládnání věci – panství nad věcí (*corpus possessionis* – prvek objektivní; srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000).
29. Je třeba dodat, že i pokud by bylo prokázáno, že právní předchůdci žalovaných užívali spornou část zemského povrchu „od nepaměti“, jak žalovaní tvrdí, nevedlo by to k závěru o vlastnickém právu žalovaných. Započtení oprávněné držby právního předchůdce do vydržecí doby přichází v úvahu je v případě, že vydržecí doba dosud neuplynula. V případě oprávněné držby „od nepaměti“ by se tak právní předchůdci žalovaných stali vlastníky již splněním podmínek vydržení včetně uplynutí vydržecí doby v okamžiku nabytí účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., kterým byl novelizován občanský zákoník č. 40/1964 Sb. tak, že byla připouštěna možnost vydržení vlastnického práva k pozemkům, tedy k 1. 1. 1992 (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 1. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1193/98). Vydržením části pozemku st. ■ by se však daná část pozemku částí sousedního pozemku st. ■ nestala. Pouze pozemek st. ■ byl však na žalované kupní smlouvou uzavřenou v roce 2008 převeden, k převodu sporné části zemského povrchu tak chybí nabývací titul, a to i jako nabývací titul, o který by se dobrá víra žalovaných mohla opírat (když mimořádné vydržení žalovanými je v dané věci vyloučeno, jak bylo vysvětleno výše; viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 22 Cdo 821/2010). Stejný závěr je možné učinit i pro případ vydržení ze strany právních předchůdců žalovaných dle právní úpravy účinné před 1. 1. 1951.
30. V řízení bylo prokázáno, že sporná část zemského povrchu je součástí pozemku st. ■ v katastrálním území ■ a že před rokem 2008 užívali tuto spornou část zemského povrchu jako vlastní jen vlastníci pozemku st. ■ a stavby, která je součástí tohoto pozemku. Vlastnictví

žalobců nezaniklo ani tím, že se dříve, než zjistili více informací o hranici pozemků, v jiném řízení neúspěšně domáhali zřízení věcného břemene cesty přes spornou část zemského povrchu a učinili přitom nesporným, že jde o součást pozemku žalovaných. Žalovaní nenabývali vlastnictví ke sporné části zemského povrchu ani jako dobrověrní nabyvatelé ani vydržení. Soud prvního stupně proto rozhodl správně, když žalobě vyhověl a určil, že žalovaní jsou vlastníkem části pozemku, která je jasně a určitě vymezena v geometrickém plánu, který je součástí rozsudku soudu prvního stupně. Procesně úspěšným žalobcům také správně přiznal právo na náhradu nákladů řízení, jejich výši však nesprávně určil. Shodně se soudem prvního stupně neshledal odvolací soud důvody pro postup dle § 143 o. s. ř., kterého se žalovaní dovolávali. Spor byl vyvolán tím, že žalovaní uplatňovali práva k části pozemku žalobců, spornou část pozemku se dokonce chystali připlotit k pozemku st. ■■■, což vedlo k vydání předběžného opatření. Nelze tedy dovozovat, že by svým chováním nezavdali příčinu k podání návrhu na zahájení řízení, neboť bez určení vlastnického práva ke sporné části zemského povrchu by postavení žalobců bylo nadále nejisté.

31. Žalobci vynaložili náklady na soudní poplatky (celkem 7 000 Kč), na zálohu na znalečné (10 000 Kč) a na právní zastoupení (odměna advokáta při zastoupení dvou osob za 10 úkonů právní služby po 4 960 Kč dle § 6 odst. 1, § 9 odst. 4 písm. b) a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu – ve spojení s ust. § 11 odst. 1 písm. a), d), g) a k) advokátního tarifu – převzetí věci, žaloba, účast na 5 jednáních, z toho 2x přes 2 hodiny, odvolání proti rozsudku, za 5 úkonů právní služby po 2 480 Kč dle § 11 odst. 2 písm. a), c) a f) advokátního tarifu – návrh na vydání předběžného opatření, 2x přítomnost u jednání, při kterém došlo jen k vyhlášení rozhodnutí, odvolání proti usnesení o zastavení řízení, vyjádření na výzvu soudu nikoli ve věci samé, 15 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu a náhrada ve výši 13 965 Kč odpovídající 21% sazbě daně z přidané hodnoty, jejímž plátcem je zástupce žalobců, podle § 137 odst. 3 písm. a) o. s. ř.), celkem náklady činí 97 465 Kč. Doplnění návrhu na vydání předběžného opatření a změnu žaloby nepovažuje odvolací soud za účelné úkony právní služby, neboť (správný) žalobní návrh, o kterém bylo rozhodnuto, mohl být už součástí původní žaloby a skutečnosti uvedené v doplnění návrhu na vydání předběžného opatření mohly být obsaženy už v původním návrhu. Podání žalobců z 15. 7. 2019 (předložení listinného důkazu) nepovažuje odvolací soud za podání ve věci samé ani jiný samostatný úkony právní služby ve smyslu § 11 advokátního tarifu.
32. Ze všech shora uvedených důvodů odvolací soud podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil nákladový výrok II. rozsudku soudu prvního stupně tak, že výši náhrady určil na 97 465 Kč. Ve zbývajících částech výroku II. (určení povinné a oprávněné osoby, místa a lhůty k plnění) a ve vyhovujícím výroku I. odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. potvrdil jako věcně správný a to ve správném znění výroku tak, aby byla sporná část pozemku jasně popsána, a to i označením katastrálního území.
33. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 a § 151 odst. 1 o. s. ř. Žalovaní nebyli v odvolacím řízení úspěšní (jejich odvolání nebylo vyhověno), odvolací soud jim proto uložil, aby žalobcům nahradili náklady, které vynaložili na právní zastoupení (odměna advokáta za jeden úkon právní služby ve výši 4 960 Kč dle § 6 odst. 1, § 9 odst. 4 písm. b) a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu – ve spojení s ust. § 11 odst. 1 písm. g) advokátního tarifu – účast při jednání před odvolacím soudem, paušální náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu a náhrada ve výši 1 105 Kč odpovídající 21% sazbě daně z přidané hodnoty, jejímž plátcem je zástupce žalobců, podle § 137 odst. 3 písm. a) o. s. ř.), celkem 6 365 Kč.
34. Lhůta k plnění byla určena podle § 160 odst. 1, část věty před středníkem o. s. ř., neboť ke stanovení jiné lhůty neshledal odvolací soud žádný důvod, místo plnění náhrady nákladů řízení bylo stanoveno dle § 149 odst. 1 o. s. ř..

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání jen tehdy, jestliže tento rozsudek závisel na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.) Účastník může podat dovolání do dvou měsíců, jdoucích ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozsudku, u Okresního soudu v Kladně (§ 240 odst. 1, věta první, o. s. ř.).

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze se domáhat jejího splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí anebo u soudního exekutora návrhem na exekuci.

Praha 19. března 2021

Mgr. Petra Kubáčová v. r.
předsedkyně senátu