



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Ludmilou Vlčkovou ve věci

žalobkyně: [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

proti
žalovaným: 1) [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
2) [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
3) [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Patrikem Bauerem
se sídlem Chelčického 97/1, 430 01 Chomutov
4) [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

o žalobu na určení vlastnictví

takto:

- I. Určuje se, že žalobkyně je vlastníkem pozemkové parcely č. [redacted] o výměře [redacted] m² zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území [redacted] na LV [redacted] vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště [redacted].
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dobromila Křehotová.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala určení, že je vlastníkem pozemkové parcely č. [REDACTED] o výměře [REDACTED] m² zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území [REDACTED], vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED] (dále jen „pozemková parcela“) na základě kupní smlouvy ze dne 11.9.1989. U jednání výměru pozemkové parcely opravila na [REDACTED] m², která je uvedena v katastru nemovitostí přesto, že původní parcela po rozdělení měla výměru [REDACTED] m².
2. První žalovaný písemně sdělil, že se k žalobě nemůže vyjádřit, neboť nemá žádné písemné podklady k oprávněnosti žaloby (k jednání se omluvil). Druhá žalovaná se žalobou souhlasila. Třetí žalovaný se žalobou nesouhlasil, neboť pozemkovou parcelu vydržel. Čtvrtá žalovaná písemně sdělila, že se k žalobě nemůže vyjádřit, neboť nemá žádné podklady, kde nastala chyba (k jednání se omluvila).
3. Dokazováním soud zjistil následující skutkový stav: Žalobkyně (tehdy ještě s příjmením [REDACTED]) se stala vlastníkem kromě jiných nemovitostí i pozemkové parcely na základě kupní smlouvy ze dne 10.12.1984, registrované dne 19.12.1984 Státním notářstvím v Mostě pod č. RI 415/84. Tehdy byla pozemková parcela o výměře [REDACTED] m². Podle geometrického plánu z října 1988 z původní pozemkové parcely č. [REDACTED] o výměře [REDACTED] m² vznikla pozemková parcela č. [REDACTED] o výměře [REDACTED] m² a u pozemkové parcely č. [REDACTED] se změnila výměra na [REDACTED] m². Na základě kupní smlouvy ze dne 3.8.1989, registrované Státním notářstvím v Mostě dne 11.9.1989 pod č. RI 426/89 žalobkyně prodala nově vzniklou parcelu č. [REDACTED] o výměře [REDACTED] m² [REDACTED], narozenému [REDACTED] a [REDACTED], narozené [REDACTED]. K převedení pozemkové parcely č. [REDACTED] na [REDACTED], která nebyla předmětem kupní smlouvy, došlo dle vyjádření Katastrálního úřadu v [REDACTED] chybným zápisem (omylem). Vlastnické právo na prvního žalovaného, druhou a čtvrtou žalovanou přešlo na základě usnesení Okresního soudu v Mostě ze dne 3.7.2007 č.j. D 64/2007-45 (právní moc dne 28.7.2007) v rámci projednání dědictví po zemřelé [REDACTED], narozené [REDACTED]. Vlastnické právo na třetího žalovaného přešlo na základě usnesení soudního exekutora ze dne 12.7.2012, sp. zn. EX 133/04 (právní moc dne 11.8.2012), když exekuce byla vedena proti povinnému [REDACTED], narozenému [REDACTED]. Dle výpisu z katastru nemovitostí má pozemková parcela výměru [REDACTED] m². První žalovaný má podle výpisu z katastru nemovitostí podíl na pozemkové parcele ve výši [REDACTED], druhá žalovaná ve výši [REDACTED], třetí žalovaný ve výši [REDACTED] a čtvrtá žalovaná ve výši [REDACTED]. Žalobkyně požádala dne 27.1.2021 Katastrální pracoviště v Mostě o opravu chyby, avšak Katastrální pracoviště v Mostě dopisem ze dne 22.2.2021 žalobkyni oznámilo, že opravu neprovedlo. Uvedené skutečnosti byly doloženy kupní smlouvou ze dne 10.12.1984 a ze dne 3.8.1989, geometrickým plánem zaměřeným dne 14.10.1988, usnesením Okresního soudu v Mostě ze dne 3.7.2007, usnesením soudního exekutora ze dne 12.7.2012 a potvrzením soudního exekutora ze dne 15.8.2012, dopisem KÚ, Katastrální pracoviště [REDACTED] ze dne 22.2.2021, výpisem z katastru nemovitostí a nebyly účastníky zpochybněny.
4. Žalobkyně uvedla, že po rozdělení pozemkové parcely v roce 1988 došlo k oplocení předmětné parcely na základě dohody s kupující paní [REDACTED]. Vypracování geometrického plánu v roce 1989 objednala ona, neboť chtěla část původního pozemku prodat. Od doby, kdy byla pozemková parcela oplocena, tuto užívá, nikdo ze žalovaných jí nikdy ohledně pozemkové parcely nekontaktoval, nikdy nebylo zpochybňováno její vlastnické právo k pozemkové parcele. To, že není uvedena jako vlastníka pozemkové parcely u katastrálního úřadu, zjistila na podzim 2020, kdy se rozhodla pozemkovou parcelu převést na své děti. Naléhavý právní zájem na určení, že je vlastníkem pozemkové parcely, shledává v tom, aby byla uvedena jako její vlastníka v katastru nemovitostí a následně mohla s pozemkovou parcelou disponovat (převést ji na děti). Druhá žalovaná potvrdila, že se o pozemkovou parcelu, kterou získala na základě rozhodnutí

Shodu s prvopisem potvrzuje Dobromila Křehotová.

v dědickém řízení po zemřelé matce, nikdy nezajímala, žalobkyni v tomto smyslu nikdy nekontaktovala, pozemkovou parcelu nikdy neužívala a ani to neměla v úmyslu. Pokud jí bylo známo, ani její sourozenci (první žalovaný a čtvrtá žalovaná) se o pozemkovou parcelu nezajímali. Informaci, že s pozemkovou parcelou není něco v pořádku, se dozvěděla od žalobkyně v roce 2020.

5. Třetí žalovaný sdělil, že pozemkovou parcelu nabyl na základě usnesení soudního exekutora, kterým mu byl udělen příklep na podílu ve výši [REDAKCE] na nemovitosti. Má za to, že veškeré právní vady příklepem zanikly a věc nabytá příklepem by měla požívat ochrany třetích osob v rámci právní jistoty. Navíc předchozí vlastník pozemkové parcely [REDAKCE], měl pozemek velmi dlouhou dobu ve své oprávněné držbě a se započtením dobré víry předchozího vlastníka má pozemek vydržen. Žalobkyně si od roku 1993, kdy vznikl katastr nemovitostí, mohla kdykoliv ověřit stav svého vlastnického práva ve veřejném seznamu. Žalobu považuje za účelovou v rozporu s dobrými mravy.
6. Na základě provedeného dokazování byl zjištěn následující skutkový stav jako nesporný: Žalobkyně se stala vlastníkem pozemkové parcely na základě kupní smlouvy ze dne 10.12.1984. Vyhotoveným geometrickým plánem z roku 1988 se změnila výměra pozemkové parcely na [REDAKCE] m². Pozemková parcela nebyla součástí kupní smlouvy ze dne 3.8.1989, tudíž nemohlo dojít ke změně vlastníka pozemkové parcely. Ke změně vlastníka pozemkové parcely došlo chybou katastrálního úřadu a tím k převodu pozemkové parcely do podílového spoluvlastnictví [REDAKCE] na základě kupní smlouvy ze dne 3.8.1989. První žalovaný, druhá a čtvrtá žalovaná se stali podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely na základě rozhodnutí soudu v dědickém řízení po zemřelé [REDAKCE]. Třetí žalovaný se stal podílovým spoluvlastníkem na základě příklepu v exekučním řízení proti povinnému [REDAKCE]. Žalobkyně pozemkovou parcelu od její koupě užívá, stejně tak i po jejím rozdělení a následném oplocení, k pozemkové parcele se chovala jako její vlastník, žádný ze žalovaných jí nekontaktoval ohledně pozemkové parcely, nikdo z nich neprojevil zájem pozemkovou parcelu užívat či jinak s ní disponovat. Informaci, že není vedena jako vlastník pozemkové parcely u katastrálního úřadu, zjistila na podzim roku 2020, kdy chtěla s pozemkovou parcelou disponovat.
7. Dle § 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.
8. Soud je toho názoru, že v projednávané věci je zákonná podmínka naléhavého právního zájmu na určení vlastnického práva splněna, a to tím, že vlastnické právo žalobkyně k předmětné pozemkové parcele není chráněno zápisem v katastru nemovitostí nebo jiném veřejném seznamu. Bez rozhodnutí soudu nemůže dojít ke změně zápisu v katastru nemovitostí. Žalobkyně a třetí žalovaný o sobě tvrdí (druhá žalovaná se žalobou souhlasila; první žalovaný a čtvrtá žalovaná konkrétní stanovisko nezaujali), že jsou vlastníky, resp. třetí žalovaný spoluvlastníkem pozemkové parcely, každý z jiného právního důvodu a žaloba na určení vlastnictví tak splňuje svůj prevenční charakter. Výsledkem řízení se eliminuje stav ohrožení práva či nejistoty v právních vztazích účastníků a odvrací se tak nebezpečí budoucích sporů obou stran.
9. Dle § 3028 ods. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném od 1.1.2014 (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 před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
10. Otázku vzniku vlastnického práva k předmětné pozemkové parcele, ať již ve prospěch žalobkyně, či žalovaných, je tak třeba posuzovat dle příslušných ustanovení dle právní úpravy obsažené v zák. č. 40/1964 Sb., obč. zák., ve znění účinném do 31.12.2013 (obč. zák.).

11. Dle § 132 ods. 1 obč. zák. vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.
12. Dle § 133 ods. 2 obč. zák. převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.
13. Dle § 46 ods. 1 obč. zák. písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků.
14. Soud v rámci dokazování zjistil obsah obou kupních smluv a dospěl k závěru, že žalobkyně se stala vlastníkem pozemkové parcely na základě kupní smlouvy ze dne 10.12.1984, pozemková parcela nebyla předmětem následné kupní smlouvy ze dne 3.8.1989. Ke změně vlastníka pozemkové parcely došlo chybným zápisem (omylem) katastrálního úřadu, což tento úřad potvrdil. Na základě chybného zápisu katastrálního úřadu, se spoluvlastníky pozemkové parcely stali jiné osoby, od jejichž vlastnického práva se odvodilo podílové spoluvlastnictví k pozemkové parcely žalovaných (rozhodnutí v dědickém řízení a příklep v exekučním řízení). Po celou dobu od nabytí vlastnictví v roce 1984 žalobkyně pozemkovou parcelu užívá a stará se o ni, chová se k ní jako vlastník. Žalobkyně nepochybovala o svém vlastnictví k pozemkové parcele, tudíž neměla důvod nahlížet do veřejného seznamu katastrálního úřadu a ověřovat si stav svého vlastnického práva k pozemkové parcele. Žádný ze žalovaných žalobkyni nekontaktoval ve smyslu, že pozemkovou parcelu chce užívat, neboť je jejím spoluvlastníkem. Naopak to byla právě žalobkyně, která zjistila pochybnosti ohledně svého vlastnictví k pozemkové parcele a to na podzim roku 2020, kdy chtěla s pozemkovou parcelou disponovat a zjistila, že není uvedena jako její vlastník v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že povinný z exekučního řízení [REDAKCE], narozený [REDAKCE] byl jedním z kupujících na základě kupní smlouvy ze dne 3.8.1989, muselo mu být známo, že pozemková parcela nebyla předmětem kupní smlouvy a tudíž není jejím spoluvlastníkem. Jeho držba nebyla proto oprávněná. Naopak u žalobkyně se jednalo o držbu oprávněnou, když od uzavření kupní smlouvy ze dne 10.12.1984 a následné kupní smlouvy ze dne 3.8.1989, neměla pochybnosti o svém vlastnickém právu k pozemkové parcele. I v případě, že by soud vycházel z toho, že kupní smlouvou ze dne 3.8.1989, chybou katastrálního úřadu, došlo ke změně vlastnictví k pozemkové parcele, jednalo se u žalobkyně k nabytí vlastnického práva vydržením dle § 134 a násl. obč.zák, neboť pozemkovou parcelu užívala v dobré víře, že je jejím vlastníkem.
15. První podmínkou vydržení je trvání držby po celou vydržecí dobu. Za druhé platí, že držitel vlastnického práva musí být poctivý, tedy může v mezích právního řádu věc držet, užívat ji nebo s ní jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný. Třetím předpokladem vydržení je uplynutí stanovené doby, kterou se míní doba stanovená zákonem (u nemovitosti po dobu 10 let). Jak bylo již shora uvedeno, pokud by soud vycházel z kupní smlouvy ze dne 3.8.1989, kdy při zápisu u katastru nemovitosti došlo k chybě, žalobkyně po celou vydržovací dobu 10 let, byla poctivý držitel, neboť pozemkovou parcelu užívala a chovala se k ní jako vlastník, když v této době nikdo její vlastnictví nezpochybňoval, alespoň žádný důkaz v řízení neprokázal opak. Žalobkyně se tak mohla opětovně stát vlastníkem pozemkové parcely vydržením dne 3.8.1999. První žalovaný, druhá žalovaná a čtvrtá žalovaná pozemkovou parcelu získali až po tomto datu a to v roce 2007 na základě dědického řízení. Pokud jde o třetího žalovaného, který nabyl pozemkovou parcelu příklepem dne 12.7.2012 a žaloba byla podána dne 17.5.2021, nelze u něj hovořit o vydržení (neuplynula mu vydržecí doba). Do vydržecí doby nelze započítat dobu předchozího vlastníka [REDAKCE], neboť bylo již shora konstatováno, že tento byl kupujícím dle kupní smlouvy ze dne 3.8.1989 a tudíž věděl, že pozemková parcela nebyla součástí kupní smlouvy, proto se nemohl stát jejím spoluvlastníkem a nejedná se o oprávněnou držbu.

16. Soud se dále zabýval argumentem třetího žalovaného na závěr jednání, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1.1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisu v katastru neodpovídá skutečnosti (§11 zákona č. 265/1992 Sb.). I kdyby soud vycházel z toho, že třetí žalovaný byl v dobré víře, že je spoluvlastníkem pozemkové parcely, nesplnil by podmínku trvání držby (pro řádné vydržení věci nemovité, pozemkové parcely, je potřebná nepřerušovaná držba po dobu deseti let), neboť získal pozemkovou parcelu příklepem dne 12.7.2012 a žaloba byla podána 17.5.2021. Do doby trvání držby by se nezapočítala doba předchozího vlastníka, neboť ten nebyl v dobré víře (vysvětlení shora). Žalobkyně neměla důvod ověřovat si u katastrálního úřadu své vlastnictví k pozemkové parcely, neboť její vlastnictví nikdo nezpochybňoval, alespoň v řízení nebyl navržen a doložen žádný důkaz svědčící o opaku.
17. Jsou-li žalovaní zapsáni v katastru nemovitostí jako spoluvlastníci pozemkové parcely, má žalobkyně naléhavý právní zájem na určení svého vlastnického práva k pozemkové parcele, neboť takové rozhodnutí soudu může být podkladem pro provedení změny zápisu v katastru nemovitostí a následné dispozice žalobkyně s pozemkovou parcelou. To byl také důvod toho, že katastrální úřad neprovedl opravu údajů na žádost žalobkyně. Soud po provedeném dokazování ve vztahu k právnímu posouzení věci, žalobě vyhověl a určil, že žalobkyně je vlastníkem pozemkové parcely, kterou získala na základě kupní smlouvy ze dne 10.12.1984. Pokud po celou dobu od roku 1984 pozemkovou parcelu užívala a nepochybovala ona ani jiné osoby o jejím vlastnictví, dá se také hovořit o vydržení z její strany ke dni 3.8.1999, kdy došlo k omylu při zápisu do katastru nemovitostí. Pokud tedy žalovaní získali pozemkovou parcelu po tomto datu, získali ji od nevlastníka, ať již v dědickém řízení či na základě příklepu.
18. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 ods. 1 o.s.ř., kdy se úspěšná žalobkyně náhrady nákladů řízení výslovně vzdala.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím zdejšího soudu spolu se zaplacením soudní poplatku za odvolání ve výši 5 000 Kč.

Most 19. října 2021

JUDr. Ludmila Vlčková v. r.
samosoudkyně