



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Náchodě rozhodl samosoudkyní JUDr. Blankou Klicnarovou ve věci

žalobců:

a) [REDACTED], narozený [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED], [REDACTED]

b) [REDACTED], narozená [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED], [REDACTED]

oba zastoupení advokátkou JUDr. Ditou Vávrovou
sídlem Nad Celnicí 388, 547 01 Náchod

proti

žalovanému:

[REDACTED], narozený [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED], [REDACTED]
zastoupený advokátkou JUDr. Renatou Dobývalovou
sídlem Masarykovo náměstí 69, 547 01 Náchod

o určení vlastnického práva

takto:

- I. Návrh, aby bylo určeno, že vlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], v obci [REDACTED], zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED], vymezeného Protokolem o vytyčení pozemku body 307-3180, 1k., 307-3170, 307-3165, 307-3184, 307-3220, jsou žalobci v jejich společném jmění manželů, se zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

II. Žalobci jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně žalovanému na náhradu nákladů řízení částku 32 912 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupkyně žalovaného.

Odůvodnění:

1. Žalobci mají ve společném jmění manželů pozemek p. č. [REDACTED] a p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED]. Žalovaný je vlastníkem pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED]. Žalobci užívají v dobré víře část pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] ve vlastnictví žalovaného po dobu 20 let, domnívali se, že jde o jejich pozemek. Jde o část o výměře 295 m², kterou pozemek žalovaného zasahoval do půdního bloku č. [REDACTED] žalobce A. Žalobci nebyli po celou dobu užívání žalovaným ani jeho právním předchůdcem upozorněni, že pozemek užívají neoprávněně. Problémy nastaly až po propachtování pozemku [REDACTED] žalovaným. Žalobci měli za to, že tuto část pozemku nabyli společně s ostatními pozemky na základě kupní smlouvy ze dne 12. 10. 2004. Žalobci mají za to, že předmětnou část pozemku žalovaného nabyli vydržením. Proti navrhuji určení, že jsou vlastníky části pozemku č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] vymezeného body 307-3180, 1k., 307-3170, 307-3165, 307-3184, 307-3220.
2. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě ze dne 18. 6. 2024 uvedl, že nárok žalobců neuznává. Již předchozí vlastníci předmětné části pozemku vyzývali žalobce, aby tuto část neužíval. Žalobci nemohou dovozovat vlastnictví na základě tzv. půdního bloku. Taktéž není pravdivé tvrzení, že problémy nastaly až v roce 2023, kdy žalovaný propachtoval pozemek [REDACTED]. Z kupní smlouvy žalobců ze dne 12. 10. 2004 nelze žádným způsobem dovodit, že by společně s převáděnými pozemky nabyli i předmětnou část pozemku, která je ve vlastnictví žalovaného. Pozemek p. č. [REDACTED] užívala na základě pachtovní smlouvy do 31. 12. 2022 společnost [REDACTED] s r.o. Žalovaný proto navrhuje žalobu zamítnout.
3. Vzhledem k tomu, že žalobkyně B je občankou [REDACTED] republiky zkoumal soud, zda je na místě se tímto mezinárodním prvkem zabývat. Dospěl nicméně k závěru o jeho zanedbatelnosti, neboť na území České republiky se nacházejí pozemky ve vlastnictví žalobců i žalovaného včetně předmětného pozemku p. č. [REDACTED]. Na území České republiky mají bydliště žalobce A i žalobkyně B. Mezinárodní prvek vnesený do věci občanstvím žalobkyně B nemůže výše uvedené svou intenzitou převážet.
4. Soud učinil ve věci následující **skutková zjištění**:
5. Výpisy z katastru nemovitostí na č. [REDACTED] až [REDACTED] spisu má soud za prokázané, že žalobci jsou vlastníky pozemků p. č. [REDACTED], p. č. [REDACTED] a dalších v k. ú. [REDACTED] v rámci společného jmění manželů. Žalovaný je vlastníkem pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED].
6. Notářským zápisem č. NZ [REDACTED]/2004 má soud za prokázané, že žalobci jako kupující uzavřeli kupní smlouvu dne 12. 10. 2004, kterou nabyli do svého vlastnictví také pozemek p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED].
7. Katastrální mapou na č. [REDACTED] spisu má soud za prokázané, že předmětem sporu je část pozemku p. č. [REDACTED], která sousedí s pozemky p. č. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED].
8. Dopisem ze dne 24. 7. 2023 má soud za prokázané, že žalobce prostřednictvím své zástupkyně zaslal žalovanému výzvu k podpisu souhlasného prohlášení o vydržení předmětné části pozemku p. č. [REDACTED]. Dopis je zároveň koncipován jako předžalobní výzva ve smyslu § 142a o.s.ř.
9. Dopisem Státního zemědělského intervenčního fondu (SZIF) ze dne 26. 1. 2024 má soud za prokázané, že od 14. 3. 2007 do současnosti (leden 2024) zasahoval pozemek p. č. [REDACTED] ve výměře 295 m² do hranic dílu půdního bloku č. [REDACTED] žalobce A.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

10. Protokolem o vytyčení hranice pozemku na č. [REDAKCE] spisu má soud za prokázané, že byly vytyčeny hranice sporné části pozemku p. č. [REDAKCE]. Tato sporná část je ohrazena body 307-3180, 1k., 307-3170, 307-3165, 307-3184, 307-3220.
 11. Dopisem ze dne 27. 7. 2023 má soud za prokázané, že žalovaný prostřednictvím své zástupkyně informoval žalobce o tom, že nesouhlasil s vydržením části předmětného pozemku a odmítl podepsat navržené souhlasné prohlášení.
 12. Rozhodnutím komise pro projednávání přestupků města [REDAKCE] ze dne 15. 9. 2023 má soud za prokázané, že žalobce A dne 22. 3. 2023 v odpoledních hodinách, v [REDAKCE], z pozemku p. č. [REDAKCE], k. ú. [REDAKCE], odstranil pachtýři tohoto pozemku, [REDAKCE], nar. [REDAKCE], 5 kusů vytyčovacích kolíků, které následně pohodil na jiném pozemku [REDAKCE].
 13. Dopisem společnosti [REDAKCE] s r.o. ze dne 5. 9. 2023 má soud za prokázané, že [REDAKCE] s r.o. a její právní předchůdce pan [REDAKCE] užívali pozemek p. č. [REDAKCE] kontinuálně od 11. 10. 2003 do 31. 12. 2022 s výjimkou malé části na západní hranici pozemku.
 14. Potvrzením o zařazení do evidence ze dne 30. 10. 2003 má soud za prokázané, že žalobci A bylo potvrzeno do evidence půdní bloky č. 0201/5, 0203/6, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208.
 15. Ze svědecké výpovědi svědka [REDAKCE] soud zjistil, že vlastní v daném místě nemovitost k rekreaci. Žalovaný si stěžoval, že mu žalobce jezdí po jeho pozemku. Sám svědek slyšel, i když nebyl přímo u toho, že žalovaný upozorňoval žalobce, že mu jezdí po pozemku. Je to asi 10 let. Stál od nich 10 metrů. V té době pracoval na zahradě, slyšel jen část rozhovoru. Neví, jak reagoval žalobce. Slyšel, že žalovaný upozornil žalobce A, že mu jezdí těžkou technikou po pozemku a že si to žalovaný nepřije. Tehdy byla přítomna na zahradě svědkova partnerka paní [REDAKCE]. Žalobce A jezdí po cestě p. č. [REDAKCE], ale potom jede po pozemku žalovaného a nepokračuje v místě kudy vede pozemek [REDAKCE]. Svědek toto označil na mapě. Předmětná hádka, kterou svědek slyšel proběhla asi na podzim, asi roku 2014.
 16. Ze svědecké výpovědi svědkyně [REDAKCE] soud zjistil, že asi před 10 lety byla přítomna situaci, kdy na cestě [REDAKCE] stálo auto [REDAKCE] a žalobce A jel s traktorem a chtěl, ať [REDAKCE] uvolní cestu a došlo k debatě, že jednak tato cesta je veřejná, může po ní jezdit kdokoli a užívat ji a dále, že žalobce A nedodrжуje to, aby jezdil jen po cestě, ale jezdí po pozemku žalovanému. Žalovaný u toho byl. Upozorňoval žalobce A, že jezdí po jeho pozemku. V roce 2018 si nechala vyměřit pozemky geodetem. Šlo hlavně o pozemek [REDAKCE]. Na místě, když se to vyměřovalo, tak geodet ukazoval, kudy vede hranice, dával tam i mezníky. Tehdy při jednání bylo jasně řečeno kudy vede hranice cesty [REDAKCE]. V daném místě procházeli a geodet ukazoval, kudy vedou hranice pozemku. Žalobce A vždycky tvrdil, že jezdí správně. Rozhovor mezi žalobcem A a žalovaným se odehrál asi před 10 lety, bylo to k podzimu. Chtěla si nechat vytyčit své pozemky, ale odkládala to a vytyčení bylo 3-4 roky poté, co se odehrál uvedený rozhovor.
 17. Ze svědecké výpovědi [REDAKCE] soud zjistil, že před 10 lety byl přítomen u konfliktu mezi žalobcem A a žalovaným. Pamatuje si to, protože se 10 let léčí s Parkinsonovou chorobou. Neví, v kterém ročním období to bylo. Tehdy stál autem na cestě žalobce A, chtěl, aby svědek [REDAKCE] zmizel, protože mu tam překážel. Žalovaný při této příležitosti řekl žalobci A, ať mu nejede po jeho pozemku. K události došlo na cestě [REDAKCE] na mostku. Svědek stál na mostku, protože to měl nejbliž k žalovanému. Pak přišel žalobce A k žalovanému a začalo se to řešit. Žalovaný řekl žalobci A, ať si jezdí po svém pozemku. Poblíž byli sousedé, které neznal.
 18. Ze svědecké výpovědi [REDAKCE] soud zjistil, že má pronajatý pozemek p. č. [REDAKCE]. Smlouvu má od 1. 1. 2023. V roce 2022 začal jednat se žalovaným o možnosti pronájmu jeho pozemku
- Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

██████, aby tam mohl pěstovat brambory. Když jednal s žalovaným o pachtu, upozornil ho, že má dlouhodobý problém se žalobcem, že mu jezdí po pozemku. Svědek na jaře 2023 žalobce A navštívil, upozornil ho, že má pozemek od žalovaného pronajatý a ať jezdí po cestě, kterou má on pronajatou a nejezdí po pozemku žalovaného. Žalobce A má pronajatý pozemek █████ – ostatní plocha, který je užíván jako cesta. Na to navazuje pozemek █████, který je veden jako orná plocha. Pozemek █████ byl původně také cesta a došlo ke změně na ornou půdu. V červnu 2024 byla vytyčena hranice mezi cestou ve vlastnictví státu a pozemkem žalovaného. Žalobce A byl přítomen. Hranice se vytyčovala již potřetí. Při prvním vytyčení žalobce A napadl svědka slovně a vytrhal mezníky, což řešila přestupková komise.

19. Dopisem Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště █████ ze dne 15. 10. 2024 má soud za prokázané, že jelikož žalobci nabyli kupní smlouvu pozemky ve zjednodušené evidenci, jejichž hranice nebyly v terénu znatelné, neboť pozemky byly sloučeny do větších půdních celků, mohli se █████ domnívat, že u jejich nemovitostí došlo k nesouladu mezi užíváním pozemků v terénu oproti údajům evidovaným v katastrální mapě. Hranice druhů pozemků nemusejí v terénu odpovídat hranicím vlastnickým.
20. Ze svědecké výpovědi █████ soud zjistil, že byl od roku 2007 jednatel společnosti █████, předtím tam fungoval jako fyzická osoba. Užíval jako fyzická osoba pozemek █████. Pozemek █████ nejdříve užíval jako fyzická osoba a potom ho užívala █████. Pozemek užívali ve skutečnosti do místa, kde vede vyježděná cesta, která není v hranicích tak, jak je zakreslena na mapě. K dotazu soudu, kde fotku vzal, svědek uvedl, že mu ji přinesl žalobce, aby si osvěžil svědek paměť, jaká je skutečnost.
21. Z účastnické výpovědi žalobce A soud zjistil, že v minulosti došlo k rozepři mezi ním a žalovaným, aby svědek █████ odjel z mostku na cestě p. č. █████, která tak byla neprůjezdná.
22. Z vyjádření žalovaného a předložených map, které jsou založeny ve spise je prokázáno, že pozemek žalobců nikdy nesousedil přímo s pozemky, které vlastní žalovaný. Mezi pozemky žalovaného a pozemky žalobců vede ještě pozemek č. █████, který pokračuje – přechází v pozemek č. █████.
23. Žalovaný tvrdí, že poté, co žalobce koupil pozemky, tak ukazoval žalovanému mapy a na nich, které pozemky vlastní a žalovaný ho upozornil, kde je jeho pozemek č. █████ a kde vede cesta č. █████. Žalovaný měl také upozornit žalobce na to, že umístil plot (oplocení drátem) na jeho pozemek, a to někdy v roce 2006.
24. Z vyjádření žalobce A) (čl. 92 p.v.) zjistil soud, že žalovaný se do katastru na mapy nedíval, mapy neviděl.
25. Z dalších provedených důkazů nebyly zjištěny právně relevantní skutečnosti pro projednávanou věc.
26. Soud se rozhodl uvěřit svědkům █████, █████ a █████, které navrhla strana žalovaná v tom, že v minulosti, možná před přibližně deseti lety, došlo ke konfliktu mezi žalobcem A na straně jedné a žalovaným na straně druhé, kdy bylo žalobcem A vytýkáno žalovanému, že mu svědek █████ blokuje průjezd. Žalovaný při té příležitosti vytkl žalobci A, že jezdí po jeho pozemku (míněn sporný pozemek). Skutečnost, že k tomuto slovnímu sporu došlo, ve své účastnické výpovědi potvrdil i žalobce A.
27. Provedené důkazy jsou ve vzájemném souladu a vyznačují se vysokým stupněm věrohodnosti, v řízení nebyly nijak relevantně zpochybněny. Soud v této situaci hodnotí důkazy jako dostatečné a pokládá skutkový stav za jednoznačně zjištěný.
28. Po provedeném dokazování listinnými důkazy učinil soud následující **závěr o skutkovém stavu:**

Shodu s prvopisem potvrzuje █████.

29. Žalobci mají ve společném jmění manželů pozemek p. č. [REDACTED] a p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED]. Žalovaný je vlastníkem pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED]. Žalobci nabyli vlastnické právo k pozemku p. č. [REDACTED] kupní smlouvou ze dne 12. 10. 2004. Nejméně od 14. 3. 2007 zasahoval pozemek p. č. [REDACTED] ve výměře 295 m² do hranic dílu půdního bloku č. [REDACTED] žalobce A. Tato část pozemku p. č. [REDACTED] je ohraničena body 307-3180, 1k., 307-3170, 307-3165, 307-3184, 307-3220 a žalobci se žalobou domáhají určení, že nabyli tuto část do svého vlastnictví vydržením. Žalovaný s tímto nesouhlasí a navrhuje zamítnutí žaloby. V blíže nespecifikovaném dni, nejspíše okolo roku 2014 došlo na předmětné části pozemku p. č. [REDACTED] ke slovnímu sporu mezi žalobcem A a žalovaným, u něhož byli přítomni i svědci [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]. Žalobce A byl při této příležitosti žalovaným upozorněn, že jde o jeho pozemek. Dle tvrzení žalovaného byl žalobce upozorněn na to, že užívá jeho pozemek asi v roce 2006, když umístil na pozemek žalovaného oplocení z drátu. Žalobce toto tvrzení žalovaného nijak nekomentoval ani to nepopřel. Mezi účastníky v té době byly dobré vztahy. Společnost [REDACTED] s r.o. a její právní předchůdce [REDACTED] užívali pozemek p. č. [REDACTED] kontinuálně od 11. 10. 2003 do 31. 12. 2022 s výjimkou předmětné části pozemku p. č. [REDACTED]. Dne 22. 3. 2023 žalobce A z pozemku p. č. [REDACTED], k. ú. [REDACTED], odstranil pachtýři tohoto pozemku svědku [REDACTED] 5 kusů vytyčovacích kolíků, které následně pohodil na jiném pozemku svědka [REDACTED]. Žalobce A dále na jaře 2023 navštívil svědek [REDACTED], kterému byl pozemek žalovaným propachtován po skončení pachtu s [REDACTED] a upozornil ho, že má pozemek p. č. [REDACTED] od žalovaného pronajatý a ať a nejezdí po pozemku žalovaného. V předmětné oblasti k. ú. [REDACTED] nejsou hranice pozemků v terénu znatelné a hranice terénu nekorrespondují s hranicemi vlastnictví.
30. Podle § 130 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „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.
31. Podle § 134 odst. 1 obč. zák. 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.
32. Podle § 988 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon.
33. Podle § 991 o. z. držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.
34. Podle § 992 odst. 1 o. z. kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.
35. Podle § 1089 odst. 1 o. z. drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.
36. 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.
37. Podle § 1091 odst. 2 o. z. k vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající deset let.
38. 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.

39. 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.
40. 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.
41. **Soud posoudil zjištěný skutkový stav v souladu se shora citovanými právními předpisy a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.**
42. V první řadě je nutné uvést, že žalobci se nemohou domáhat určení, že předmětnou část pozemku p. č. [REDAKCE] vydrželi na základně nájemní smlouvy a přidělení příslušeného půdního bloku do užívání žalobci A. Předmětem držby může být vlastnické právo či právo jiné. Držba a s ní související vydržení jsou navázány především na věcná práva. Těmi jsou vedle vlastnického práva například právo stavby či pozemkové služebnosti. Právě tato věcná práva mohou být předmětem držby a mohou být i vydržena vedle práva vlastnického. U nich však platí, že je vydržení možné pouze tehdy, pokud to zákon výslovně stanoví. V případě dalších „jiných práv“, jakým je i nájem, který je na rozdíl od věcných práv závazkem, k vydržení dojít nemůže a logicky tak nemůže ani případný nájemní vztah před rokem 2004, kdy žalobci nabyli své pozemky do vlastnictví, založit držbu od které by běžela případná vydržecí doba. V této souvislosti pak soud nemohl zvažovat ani případnou držbu předmětné části pozemku p. č. [REDAKCE] právními předchůdci žalobců (předchozími vlastníky), jelikož tato skutečnost nebyla v průběhu dokazování nijak spolehlivě prokázána.
43. Za rozhodné datum, od kdy lze nejdříve držbu žalobců uvažovat je tak 12. 10. 2004, kdy byla uzavřena kupní smlouva, kterou žalobci nabyli do vlastnictví pozemky včetně pozemku p. č. [REDAKCE], jež přes pozemek p. č. [REDAKCE] ve vlastnictví České republiky sousedí s pozemkem p. č. [REDAKCE] ve vlastnictví žalovaného.
44. K závěru o nedůvodnosti žaloby soud došel proto, že ani jedna ze zákonných úprav vydržení, tedy vydržení podle občanského zákoníku z roku 1964 a řádné a mimořádné vydržení podle občanského zákoníku z roku 2012, nemohla vést k nabytí předmětné části pozemku p. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE] do vlastnictví žalobců.
45. Pokud jde o úpravu řádného vydržení podle § 1089 a násl. o. z. tak tato žalobcům svědčit nemůže, jelikož základní podmínkou řádného vydržení podle současného občanského zákoníku je tzv. řádnost držby, tedy aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1 o. z.). Kupní smlouva žalobců ze dne 12. 10. 2004 tímto právním důvodem jistě není, jelikož z ní nelze žádným způsobem spolehlivě dovodit, že by jím byl převáděn pozemek p. č. [REDAKCE] či snad jeho sporná část.
46. Je důležité uvést, že pro potřeby řádného vydržení podle současného občanského zákoníku, na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1964 účinného do 31. 12. 2013, nestačí takzvaný domnělý titul, tedy případ, kdy je držitel v omluvitelném omylu a se zřetelem ke všem okolnostem se domnívá, že mu právní titul náleží, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. To plyne z komentářové literatury např. THÖNDEL, *Alexandr. Občanský zákoník, komentář, svazek III. In Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník, komentář, svazek III. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2022, § 1090. svazek III. ISBN 978-80-7478-369-2.*
47. Užití řádného vydržení podle § 1089 a násl. o. z. není možné ani s ohledem na přechodná ustanovení, konkrétně § 3028 odst. 2 o. z., jelikož žalobci nabyli vlastnické právo ke svým

pozemkům za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964. Před účinnost současného občanského zákoníku žalující strana taktéž dovozuje počátek své držby předmětné části pozemku p. č. [REDACTED].

48. Úprava vydržení mimořádného podle § 1095 o. z. svědčí žalobcům jednak v tom, že nevyžaduje právní důvod (titul) na kterém se držba zakládá. Zároveň je díky § 3066 o. z. použitelná i na dobu před účinností současného občanského zákoníku, který je účinný od 1. 1. 2014, pokud vydržecí doba trvala alespoň do 1. 1. 2019.
49. Podmínkami mimořádného vydržení je tak dvacetiletá vydržecí doba a absence tzv. nepoctivého úmyslu. Tento pojem se dle komentářové literatury blíží pojmu dobré víry. Konkrétně v komentáři k občanskému zákoníku *Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. – Občanský zákoník, komentář, 2. vydání, C. H. Beck, 2019, str. 1163.* se uvádí, že „Kvalifikace držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ vychází z hodnocení poctivosti či nepoctivosti v obecném smyslu. K naplnění takové držby postačí „držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma, jde zde o kritérium obdobné dobré víře „v nejméně přísném pojetí“.
50. Dle názoru soudu ale žalující strana absence nepoctivého úmyslu nedostala. Z provedeného dokazování totiž jednoznačně plyne, že ze strany žalobce A nelze hovořit o tom, že svou „držbou“ nikomu nepůsobil újmu. V této souvislosti lze poukázat na jednání žalobce A, který dne 22. 3. 2023 odstranil pachtýři pozemku p. č. [REDACTED] 5 kusů vytyčovacíh kolíků, které následně pohodil na jeho jiném pozemku. Žalobce A se tak poté, co jeho „držbu“ části pozemku p. č. [REDACTED] narušil pachtýř žalovaného [REDACTED], snažil svou kontrolu nad touto částí pozemku získat porušením zákona za což mu byl uložen správní trest. Takový postup při ochraně držby nad částí pozemku, kterou se žalobce A snažil vydržet, považuje soud za jednoznačné porušení podmínky mimořádného vydržení spočívající v absenci nepoctivého úmyslu. Tuto skutečnost má soud navíc za bezpečně prokázanou rozhodnutím přestupkové komise města [REDACTED].
51. V případě mimořádného vydržení dle názoru soudu nebyla úspěšně završena ani dvacetiletá vydržecí doba, když ta měla trvat s ohledem na výše uvedené nejméně od 12. 10. 2004 do 12. 10. 2024. Nejdéle od propachtování pozemku p. č. [REDACTED] žalovaným [REDACTED], k čemuž došlo od začátku roku 2023, však ohledně „držby“ sporné části pozemku p. č. [REDACTED] vznikly konflikty a žalující stranou tvrzená „držba“ tak nejenže nebyla řádná ale ani poctivá. Zatímco řádnost držby absentovat v případě mimořádného vydržení může, tak u poctivosti ve smyslu § 992 odst. 1 o. z. to již je vyloučeno. Poctivý držitel musí být vnitřně (subjektivně) přesvědčen, že mu vykonávané právo náleží, přičemž toto jeho vnitřní subjektivní přesvědčení je nezbytné hodnotit z objektivního hlediska průměrné osoby ve smyslu § 4 o. z. To plyne opět z komentářové literatury, konkrétně *ZVÁRA, Michael. Občanský zákoník, komentář, svazek III. In Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník, komentář, svazek III. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2022, § 992. svazek III. ISBN 978-80-7478-369-2.*
52. Právě toto z objektivního hlediska hodnocené přesvědčení žalobce A, že mu sporná část pozemku p. č. [REDACTED] náleží, muselo být dokazováním doloženými spory o hranice pozemku mezi ním a [REDACTED] zpochybněno. V této souvislosti soud uvádí, že zmíněný přestupkově řešený incident je jen jedním případem narušení přesvědčení žalobců o oprávněnosti držby, který byl v průběhu dokazování bezpečně prokázán. Soud má vážné pochybnosti o tom, že žalující strana konstantně, po několik let a nerušeně kontrolovala (a tedy držela) spornou část pozemku p. č. [REDACTED]. např. vzhledem ke svědecké výpovědi [REDACTED], který uvedl, že již při jednání o pachtovní smlouvě mu žalovaný sdělil, že má dlouhodobý problém s žalobcem A ohledně pozemku. Vzhledem k dalšímu prokázanému slovnímu konfliktu, který se měl odehrát v roce 2014 a jehož skutečnost potvrdil i sám žalobce A, se soud vzhledem k prokázanému skutkovému stavu kloní k takovému skutkovému hodnocení situace, že žalující strana nejméně právě od slovní výměny v roce 2014 spornou část pozemku p. č. [REDACTED] ani z právního hlediska Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

nedržela (se všemi aspekty, které k poctivé, pravé a nerušené držbě ze zákona náleží), ale pouze ji proti vůli žalovaného užívala. Na skutečnost, že žalovaný užívá nedůvodně pozemek žalovaného měl být upozorněn žalobce i žalovaným již v roce 2006 v souvislosti s umístěním plotu z drátu na pozemek žalovaného, když toto tvrzení žalovaného žalobce nepopíral. Tím má soud zároveň za vyvrácené tvrzení žalující strany, že žalovaný proti užívání sporné části pozemku žalující stranou nikdy nic nenamítal. Vydržení mimořádné je tak s ohledem na výše uvedené vyloučeno.

53. Pokud jde o úpravu vydržení obsaženou v občanském zákoníku z roku 1964, jenž byl účinný v době uzavření kupní smlouvy žalobci dne 12. 10. 2004, tak její podstatou je opět držba, kdy držitel v souladu s § 130 odst. 1 obč. zák. musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. Jestliže držba dosáhne tohoto standardu, tak může dojít k vydržení po završení vydržecí doby v délce 10 let pro nemovité věci (§ 134 odst. 1 obč. zák.).
54. Úprava účinná do 31. 12. 2013 neznala mimořádné vydržení, které by umožňovalo nabytí vlastnického práva bez právního titulu. Žalující strana by tak pro úspěšné vydržení části pozemku p. č. [REDAKCE] musela svůj titul prokázat. Judikatura však dovodila úspěšné vydržení i na základě takzvaného domnělého právního titulu, kdy je držitel v omluvitelném omylu s tím, že mu právní titul se zřetelem ke všem okolnostem svědčí i když tomu tak ve skutečnosti není.
55. V této souvislosti je vhodné poukázat např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001, které uvádí, že „Dobrá víra držitele, která je dána se zřetelem ke všem okolnostem věci, se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (titulu), na jehož základě mohlo držiteli vzniknout vlastnické právo. To ovšem neznamená, že takový titul musí být dán; postačí, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu takový titul je. Postačuje tedy domnělý právní titul (titulus putativus). Povinnost tvrdit a prokázat tyto okolnosti přitom tíží toho, kdo tvrdí, že došlo k nabytí vlastnického práva vydržením. Okolnosti a z nich vyplývající právní důsledky uchopení držby je třeba zkoumat u každého držitele zvlášť.“
56. Jak již bylo uvedeno v bodech tohoto odůvodnění, které posuzují projednávanou věc z hlediska úpravy řádného vydržení dle občanského zákoníku z roku 2012, právně „dokonalým“ titulem, jenž by mohl vést k vydržení žalobci nedisponují, jelikož z kupní smlouvy ze dne 12. 10. 2004 nelze žádným způsobem dovodit, že by společně s dalšími pozemky žalobci nabývali i pozemek p. č. [REDAKCE] či jeho část. Soud se proto zaměřil na posouzení věci z hlediska, zda by žalobci nemohli úspěšně vydržet alespoň na základě titulu domnělého.
57. Dle názoru soudu však kupní smlouva žalobců ze dne 12. 10. 2004 ani žádná jiná v dokazování zjištěná okolnost nemohla stranu žalující vést k závěru, že disponovala alespoň domnělým titulem a na jeho základě úspěšně vydržela předmětnou část pozemku p. č. [REDAKCE]. Soud si je vědom toho, že žalobci kupní smlouvou nabyli pozemky vedené v takzvané zjednodušené evidenci, kdy hranice pozemků nemusejí být v terénu patrné. Z provedeného dokazování taktéž vyplynulo, že hranice jednotlivých pozemků z hlediska vlastnického nekorespondují s tím, jak jsou pozemky v předmětné části k. ú. [REDAKCE] užívány a zjednodušeně řečeno tam, kde je katastrálně vedena cesta, je fakticky orná půda a naopak.
58. Kupní smlouva ze dne 12. 10. 2004 je ve specifikaci převáděných pozemků spíše strohá a omezuje se toliko na výčet parcel zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a konstatování, že jde o pozemky ve zjednodušené evidenci. Dle názoru soudu z takto specifikovaného předmětu koupě v kupní smlouvě nelze dovodit byť i jen domnělý titul o tom, že by snad žalobcům mohla vedle zakoupených pozemků náležet ještě část pozemku p. č. [REDAKCE]. Subjektivní přesvědčení žalobců vyloučit nelze avšak i v tomto případě je nutné dovodit poněkud vyšší standard dobré víry a běžné opatrnosti držitelů než jen pouhé subjektivní přesvědčení. Tento standard je popsán v rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 877/2009, kde se uvádí, že „Předpokladem vydržení práva je skutečnost, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré

víře, že mu věc nebo právo náleží. Posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc náleží, nemůže vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele musí být v dané věci posuzována i z hlediska, zda držitel při zachování náležité opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu po každém subjektu práva požadovat, měl nebo mohl mít pochybnosti, že užívá pozemek, jehož vlastnictví nenabyl. Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. Oprávněným držitelem je držitel, který věc drží v omluvitelném omylu, že mu věc patří. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Dobrá víra držitele se musí vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věcí nebo práva, které je předmětem držby, tedy i k existenci písemné smlouvy o převodu nemovitosti. Pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě ústní smlouvy o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví nemovitosti postačuje.“

59. Pokud se žalobci domáhají určení, že vydrželi část pozemku p. č. [REDAKCE] ve vlastnictví žalovaného, tak by se dle logiky jejich argumentace o celistvých půdních celcích a nekorespondujících a nerozeznatelných hranicích pozemků v oblasti museli domáhat i vydržení celého pozemku p. č. [REDAKCE] ve vlastnictví České republiky, celého pozemku p. č. [REDAKCE] a taktéž nezanedbatelné části pozemku p. č. [REDAKCE] (oba ve vlastnictví [REDAKCE]). S předmětnou částí pozemku p. č. [REDAKCE] navíc pozemek p. č. [REDAKCE] ve vlastnictví žalobců ani nesousedí, jelikož jsou odděleny právě pozemkem p. č. [REDAKCE], jehož vlastníkem je stát.
60. Skutečnost, že v předmětné oblasti nejsou hranice pozemků v terénu znatelné a nekorespondují s hranicemi vlastnictví tak ještě neznamená, že je možné na základě kupní smlouvy na převod pozemků ve zjednodušené evidenci v takové oblasti dovozovat, že standardy dobré víry a obvyklé míry opatrnosti byly dodrženy a že vedly k existenci alespoň domnělého titulu. Dle názoru soudu se měli žalobci všemi dostupnými prostředky přesvědčit o tom, kde je hranice pozemků, které kupní smlouvou nabývají. Vysvětlení žalobce, že neměl počítač, není relevantní. Žalobce měl mít zájem na tom zjistit, kde je přesná hranice nabývaných pozemků, mohl si hranice nechat vyměřit. Z map je zřejmé, že mezi jeho pozemky a pozemky žalovaného je ještě pozemek třetího subjektu, tudíž žalobce při zachování přiměřené míry opatrnosti nemohl nikdy nabýt dojmu, že vlastní část pozemku žalovaného. To by musel tvrdit, že vlastní i část pozemku č. [REDAKCE]. A to v daném řízení nikdy netvrdil.
61. Soud tak k jeho závěru o tom, že žaloba není důvodná ani podle úpravy občanského zákoníku z roku 1964, vedly zejména dvě skutečnosti. Zaprvé se žalující strana domáhá určení vydržení části pozemku p. č. [REDAKCE] na základě kupní smlouvy, jejíž znění nemůže zakládat spolehlivé a z hlediska dobré víry a obvyklé míry opatrnosti obhajitelné subjektivní přesvědčení o tom, že žalobcům náleží právě i část předmětného pozemku p. č. [REDAKCE]. Zadruhé pak zvláště při existenci nekorespondujících a nejasných hranic pozemků v oblasti, které navíc byly vedeny jen ve zjednodušené evidenci, mohli a měli mít žalobci z hlediska obvyklé míry opatrnosti, kterou po nich lze požadovat, pochybnosti o tom, že užívají i cizí pozemek jim nenáležící. Proto má soud i domnělý titul za vyloučený a rozhodl, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.
62. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud dle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že procesně plně úspěšný žalovaný má proti žalobcům právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši 32 912 Kč. Náklady řízení tvoří odměna advokáta dle § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (3 100 Kč za jeden úkon právní služby). Za 8 úkonů právní služby – převzetí a příprava zastoupení, nahlížení do spisu, vyjádření k žalobě, duplika k vyjádření žalobců, účast na jednání ve věci dne 21. 10. 2024 delší než dvě hodiny, doplnění tvrzení a důkazní návrhy, účast na jednání dne 16. 12. 2024 v trvání dvou hodin – tak náleží odměna 8 x 3 100 Kč, tj. 24 800 Kč, dále paušální náhrada hotových výdajů právního zástupce žalovaných ve výši 8 x 300 Kč dle § 13 odst. 4 vyhlášky č.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

177/1996 Sb., tj. 2 400 Kč, Náklady soudního řízení dále představuje 21 % DPH z odměny a náhrad v celkové výši 5 712 Kč, neboť zástupce žalovaných je plátcem DPH. Celkem tedy náklady řízení žalovaných představují částku 32 912 Kč. Tuto částku jsou žalobci povinni zaplatit žalovanému společně a nerozdílně v souladu s ustanoveními § 140 odst. 1 a § 149 odst. 1 o. s. ř. k rukám zástupkyně žalovaného. Lhůtu k plnění soud určil podle § 160 odst. 1 věta před středníkem o. s. ř. jako třídní. Oproti návrhu zástupkyně žalovaného soud přiznal náhradu nákladů řízení podle § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., tedy s tarifní hodnotou 50 000 Kč namísto 35 000 Kč, jelikož se projednávaná věc váže k nemovité věci. Dále soud nepřiznal jeden úkon právní služby za účast při jednání dne 16. 12. 2024, které trvalo právě dvě hodiny (8:30 až 10:30). Toto jednání by odpovídalo dvěma úkonům právní služby, pokud jeho délka přesahovala dvě hodiny k čemuž nedošlo.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení prostřednictvím Okresního soudu v Náchodě ke Krajskému soudu v Hradci Králové.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo může podat exekuční návrh podle z.č. 120/2001Sb.

Náchod 18. 12. 2024

JUDr. Blanka Klicnarová v.r.
samosoudkyně