



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Dagmar Gottwaldové a soudců Mgr. Karly Nekolové a Mgr. Jana Rýznara ve věci

žalobce: **xxx**
bytem xxx
zastoupený obecnou zmocněnkyní xxx

proti
žalovaným: **1) xxx**
bytem xxx

2) xxx
bytem xxx

3) xxx
bytem xxx

4) xxx
bytem xxx

5) xxx
bytem xxx

6) xxx
bytem xxx

všichni zastoupeni advokátem Mgr. Ing. Vojtěchem Zacharem
sídlem Městský kopec 290/20, 743 01 Bílovec

7) Česká republika – Státní pozemkový úřad

sídlem Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3

o určení vlastnického práva,

k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 20. 10. 2022, č. j. 17 C 33/2022-347, ve znění opravného usnesení ze dne 1. 12. 2022, č. j. 17 C 33/2022-369, a proti doplňujícímu rozsudku ze dne 25. 11. 2022, č. j. 17 C 33/2022-368,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu **se** ve výroku I. a ve výroku III., doplněném rozsudkem ze dne 25. 11. 2022, č. j. 17 C 33/2022-368, **potvrzuje**.

II. Rozsudek okresního soudu **se** ve výroku II. **mění** následovně:

Žalobce je povinen zaplatit žalovaným 1) až 6) na plnou náhradu nákladů řízení částku 434 689 Kč k rukám zástupce žalovaných 1) až 6) do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným 1) až 6) na plnou náhradu nákladů odvolacího řízení částku 145 453 Kč k rukám zástupce žalovaných 1) až 6) do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

IV. Žalobce je povinen zaplatit žalované 7) na plnou náhradu nákladů odvolacího řízení částku 1 148 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem ze dne 20. 10. 2022, č. j. 17 C 33/2022-347, okresní soud zamítl žalobu na určení, že žalobce je vlastníkem pozemků označených ve výroku I. rozsudku okresního soudu v katastrálním území Příbor (výrok I.), a uložil žalobci povinnost zaplatit žalovaným 1) až 6) na náhradě nákladů řízení částku 166 403 Kč (výrok II.). Doplňujícím rozsudkem ze dne 25. 11. 2022, č. j. 17 C 33/2022-368, pak okresní soud doplnil napadený rozsudek o výrok III. o náhradě nákladů řízení mezi žalobcem a žalovanou 7) tak, že uložil žalobci povinnost zaplatit žalované 7) na náhradě nákladů řízení částku 2 975 Kč.
2. Proti tomuto rozsudku podal žalobce včasné odvolání, jímž se domáhal zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci okresnímu soudu k dalšímu řízení. Okresnímu soudu vytýkal nesprávný výrok o náhradě nákladů řízení, zejména pak skutečnost, že při vyčíslení odměny advokáta vycházel z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč dle § 9 odst. 4 písm. b) vyhl. č. 177/1996 Sb., ač pozemky, k nimž se žalobce domáhal určení svého vlastnického práva, již byly oceněny na částku 189 Kč/1 m². Nejedná se tedy o věc neocenitelnou ani ocenitelnou s obtížemi. Dále za neúčelné označil žalovanými 1) až 6) účtované úkony související s jejich právním zastoupením a spočívající ve studiu spisu ve dnech 3. 5. 2022, 8. 7. 2022 a 20. 9. 2022, když ani nebylo prokázáno, že by k tomuto studiu došlo. Do věci samé pak okresnímu soudu vytýkal nesprávný závěr, že nebylo prokázáno, že by žalobce a jeho předchůdci pozemky drželi „v nikoliv nepoctivém úmyslu“. Poukázal na judikaturu Nejvyššího soudu týkající se mimořádného vydržení a zdůraznil, že k mimořádnému vydržení zákon vyžaduje jen uplynutí vydržecí doby a aby nebyl držitel prokázán nepoctivým úmyslem, ve kterém drží vlastnické právo především ten, kdo ví, že tím, že se ujal držby, působí jinému bezdůvodnou újmu. Uvedl, že samotný nikoliv nepoctivý úmysl se nemusí změnit v úmysl nepoctivý jen tím, že držitel zjistí okolnosti, ze kterých se podává, že vlastníkem věci je ve skutečnosti někdo jiný, včetně vědomosti o tom, že držitel nemovitosti není jako vlastník evidován ve veřejném seznamu. Nepoctivým je ve smyslu ust. § 1095 o. z. v zásadě (zpravidla) úmyslné

jednání naplňující znaky nepravé držby, tedy pokud se držitel úmyslně vetřel v držbu svémocně nebo že se v ní vloudil potajmu nebo lstí anebo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou. Zdůraznil, že podmínkou mimořádného vydržení není poctivá držba ve smyslu ust. § 992 odst. 1 o. z., ale pouze nedostatek nepoctivého úmyslu držitele, přičemž mimořádné vydržení vyloučí vlastník pouze tehdy, pokud prokáže, že jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu. Tvrdil, že v řízení bylo prokázáno, že žalobce i jeho předchůdci pozemky drželi a užívali sami pro sebe bez ohledu na nesprávný a nezákonný zápis v katastru nemovitostí, a to po celou vydržecí dobu 20 let od 1. 7. 2001 do 1. 7. 2021. S vědomím absolutní neplatnosti nabývacích titulů k pozemkům, nicotnosti správních aktů a nezákonného zápisu vlastníků do katastru nemovitostí drželi a užívali pozemky v přesvědčení, že jejich držba nepůsobí nikomu újmu. Žalobce má ve svém vlastnictví celkem 12 staveb trvale spojených se zemí pevným základem, a jelikož bezplatné a poklidné užívání pozemků pod stavbami trvalo po celou vydržecí dobu 20 let, jsou tyto pozemky dle zákona již vydrženy vlastníkem stavby. Dle žalobce soud I. stupně nesprávně vyhodnotil započítání vydržecí doby pouze jednoho předchůdce žalobce v držbě, přičemž ve smyslu ust. § 1092 o. z. je tímto předchůdcem každý jednotlivý předchůdce, tj. vlastně všichni předchůdci, kteří splňují zákonem stanovené náležitosti vydržení. Zdůraznil, že žalovaní v řízení nepodali jediný důkaz svého uchopení držby na základě svých domnělých titulů všech dotčených pozemků za celou vydržecí doby a neunesli důkazní břemeno, že by držitelé byli jejich detentoři a užívali pozemky pro ně. Odvolávají se pouze na knihovní zápisy, ovšem knihovní držba není skutečnou držbou a nepožívá ochrany, jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu, na kterou žalobce rovněž poukázal.

3. Žalovaní 1) až 6) navrhli potvrzení napadeného rozsudku jako správného. Namítali, že v posuzovaném případě nemohlo dojít ze strany žalobce k mimořádnému vydržení pozemků v jejich vlastnictví, a to proto, že žalobci byl v řízení prokázán nepoctivý úmysl ve smyslu ust. § 1095 o. z. V průběhu nalézacího řízení bylo zcela jednoznačně prokázáno, že žalobce nabyt na základě kupní smlouvy uzavřené dne 9. 8. 2019 s paní xxx vlastnické právo k nemovitostem postaveným na některých žalobou dotčených pozemcích. Paní xxx předmětné pozemky nabyt kupní smlouvou z 28. 11. 2003 od společnosti Moravan a. s. Z textu obou kupních smluv se přitom podává, že jak paní xxx, tak žalobce si byli dobře vědomi skutečnosti, že kupují toliko stavby postavené na cizích pozemcích. Současně však tyto žalovaní namítali nesprávnost výroku II. o náhradě nákladů řízení, byť sami odvolání nepodali, když přisvědčili žalobci, že hodnota pozemků, k nimž je požadováno určení vlastnického práva, byla stanovena znaleckým posudkem na částku 189 Kč/1 m², tedy ve skutečnosti se nejedná o věc neocenitelnou či ocenitelnou s obtížemi. Odkázali přitom na nálezy Ústavního soudu této otázky se týkající a uvedli, že jim na náhradě nákladů řízení náleží částka 652 212 Kč.
4. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek, včetně řízení jeho vydání předcházejícího, ve smyslu ust. § 212a odst. 1, 2, 4 a 5 o. s. ř. a žádné vady řízení uvedené v § 229 odst. 1 a 2 písm. a) a b) a odst. 3 o. s. ř. neshledal. Po takto provedeném přezkumu pak dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.
5. Z obsahu spisu se podává, že v řízení zahájeném dne 23. 12. 2021, původně ve věci vedené u Okresního soudu v Novém Jičíně pod sp. zn. 17 C 153/2021, se žalobce domáhal určení, že je vlastníkem pozemků označených ve výroku I. tohoto rozsudku. Žalobu odůvodnil tvrzením, že je vlastníkem komplexu staveb zahradnictví na ulici xxx v Příboře, které koupil z důvodu rekonstrukce a provozování zahradnictví kupní smlouvou ze dne 9. 8. 2019. Na základě této smlouvy se však nestal vlastníkem pozemků pod stavbami uvedených v žalobě a v jejím rozšíření ze dne 7. 6. 2022 o pozemek parc. č. 2601/4 v katastrálním území xxx, kterou okresní soud jako změnu žaloby připustil u jednání dne 10. 10. 2022. Dále žalobce tvrdil, že stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu, jenž je konstantní celých 30 let, a proto žalobce nechal

vypracovat nový geometrický plán č. 3435-87/2021 podle skutečného stavu, který již byl akceptován katastrem nemovitostí. Žalobce se domáhá určení vlastnického práva mimořádným vydržením ke stávajícím pozemkům a k nově vyměřeným pozemkům podle přiloženého geometrického plánu. Žalobce dále namítal, že žalovaní 1) až 6), ač jsou vedeni jako katastrální vlastníci předmětných pozemků, těmito vlastníky skutečně nejsou již s ohledem na absolutní neplatnost dohod o vydání nemovitostí žalovaným, neboť pozemky nevydávala osoba k tomu oprávněná. S účinností od 1. 10. 1989 byl na základě hospodářské smlouvy proveden zápis do katastru nemovitostí, změna užívání pozemku parc. č. 2601 z role z dosavadního uživatele – vlastníka, Okresního podniku průmyslové výroby a služeb o.p.s., na nového uživatele a vlastníka JZD Moravan Petřvald. Od tohoto data byl JZD Moravan s právem trvalého užívání pozemků ve vlastnictví státu podle § 5 zák. č. 229/1991 Sb. jedinou povinnou osobou. Okresní podnik průmyslové výroby a služeb o.p.s. již neměl k pozemkům žádná užívací práva. Není zde namístě ani dobrá víra restituentů, že podepisují dohodu s povinnou osobou, neboť všichni dobře věděli, že pozemky má v užívání Zemědělské družstvo Moravan, na které se obraceli s žádostí o vydání pozemků, a to i po privatizaci na Moravan a. s. po roce 1993. Absolutně neplatná dohoda o vydání pozemku spočívá i v porušení § 6 odst. 1 zák. č. 229/1991 Sb., neboť pozemky byly v 60. letech vyvlastněny za účelem zřízení zahradnické parcely. Toto zahradnictví bylo skutečně vybudováno a prosperovalo a pozemky sloužily k účelu, pro který byly vyvlastněny, proto ani vydány být neměly. Vzhledem k absolutní neplatnosti rozhodnutí o vydání zastavěných pozemků a pozemků s takovou stavbou bezprostředně souvisejících a nezbytně nutných k provozu stavby, byly předmětné pozemky žalobcem a jeho právními předchůdci mimořádně vydrženy po třiceti letech jejich užívání bez dalšího. Dále žalobce tvrdil, že má naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť jeho práva jsou od června 2021 permanentně narušována, jsou nestabilní, je třeba nastolit právní jistotu. Rozhodnutím o určení se předejde dalším sporům mezi účastníky. Žalobce dále tvrdil, že vzhledem ke skutečnosti, že na pozemcích jsou cizí stavby, nemohou pozemky jejich katastrální vlastníci držet fakticky, neboť neplní jeden ze základních předpokladů vydržení, a to faktické ovládání věci. Žalobce se převzetím držby staveb stal v roce 2019 držitelem všech pozemků pod svými stavbami bez ohledu na to, co je zapsáno v katastru nemovitostí, a v polovině roku 2021, kdy na něj žalovaní podali žaloby za užívání těchto pozemků, měl již k těmto pozemkům originárně nabyté vlastnické právo vydržením. Všichni žalovaní nebo jejich právní předchůdci nebyli právoplatnými vlastníky pozemků v době restitucí, kdy celý areál zahradnictví užíval, obhospodařoval a držel Moravan a. s., a to od roku 1989 až do roku 2003. Následně pozemky držely a užívaly další subjekty, a to až do poloviny roku 2021, kdy se po této dlouhodobé držbě jiných osob žalovaní ozvali svými žalobami. Moravan by se stal vlastníkem pozemků ex lege anebo by vlastnické právo měl vydržené po 10 letech. Držbu pozemků pak Moravan předal dalším držitelům, mimo jiné firmě IMEXCON BETA s. r. o., které Moravan přenechal stavby a pozemky podle nájemní smlouvy za účelem provozování zahradnictví. Tento nájem pak trval 1 a půl roku a po skončení nájmu byly pozemky předány novému vlastníkově, paní xxx která byla dříve také společností IMEXCON BETA s. r. o., jež pozemky držela a užívala pro sebe, a se započtením držby Moravanu předmětné pozemky vydržela na základě mimořádného vydržení v roce 2019 ex lege. Tato svou držbu pak předala žalobci s tím, že si to má vyřešit sám, a proto byla podána žaloba.

6. Žalovaní 1) až 6) s žalobou nesouhlasili, když k otázce absolutní neplatnosti dohod o vydání nemovitostí podle zák. č. 229/1991 Sb. o půdě uvedli, že byla založena rozhodnutím Pozemkového úřadu důvěra oprávněné osoby v platnost uzavřené dohody, která nebyla vyvrácena jinými okolnostmi. Takto založené důvěře oprávněných osob pak náleží ochrana, jež je srovnatelná s ochranou jednotlivce v akty státu. Ač tato důvěra nemohla zhojit neplatnost dohody o vydání věci ani sama o sobě působit vznik vlastnického práva oprávněné osoby k vydání věci, musela by být zohledněna při posouzení dobré víry oprávněné osoby ve smyslu ust. § 130 odst. 1 obč. zák. z roku 1964 o tom, že na základě dohody o vydání věci nabyta k této věci vlastnické právo. Oprávněná osoba, od níž nebylo možné očekávat jednoznačné posouzení zákonných podmínek

pro vydání věci, mohla v uzavření takové dohody zcela legitimně spatřovat ujištění ze strany státu, že k vydání věci došlo v souladu se zákonem. Navíc v pochybnostech se mělo za to, že je držba oprávněná. Restituenti nabyli vlastnické právo na základě správního rozhodnutí, tedy rozhodnutí státního orgánu, kterým byl Pozemkový úřad. Samotná dohoda o vydání nemovitostí ke své účinnosti vyžadovala schválení uvedeným úřadem. Žalovaní 1) až 6) proto také tvrdili vydržení svého vlastnického práva k předmětným pozemkům, když nadto každý z těchto žalovaných nabytí předmětné pozemky jiným způsobem od svých právních předchůdců, nikoliv tedy jen na základě restituce. Ve vztahu k některým pozemkům však vlastnické právo na stát ani nikdy nepřešlo. Dále tito žalovaní namítali, že na straně žalobce absentuje nikoliv nepoctivý úmysl, držby práva vlastnického se ostatně ani neujal, neboť nikdy nenakládal s pozemky jako s vlastními, tedy nikdy je nedržel jako vlastník. V minulosti byly pronajímány vždy pouze stavby umístěné na pozemcích, nikoliv pozemky samotné. Pokud jde o § 879c obč. zák., účinného do 31. 12. 2013, pro přechod vlastnického práva bylo podmínkou trvalé užívání pozemků ve vlastnictví státu, a toto právo mělo trvat ještě rok po účinnosti novely občanského zákoníku. JZD Moravan a jeho právní nástupci nikdy takové právo zřízeno neměli.

7. Žalovaná 7) s žalobou nesouhlasila. Navrhovala její zamítnutí a uvedla, že žalobce na základě kupní smlouvy ze dne 9. 8. 2019 nabytí stavby na předmětných pozemcích. Dne 28. 11. 2003 uzavřela paní Nguyenová jako kupující kupní smlouvu s prodávajícím Moravan a. s., podle které se kupující stala vlastnící staveb, mimo jiné na předmětných pozemcích. Protože kupující se mohla chopit žalobcem tvrzené držby vlastnického práva nejdříve v roce 2003, uplyne dvacetiletá vydržecí doba stanovená pro mimořádné vydržení žalobce, spolu se započtenou vydržecí dobou jeho předchůdce, až v roce 2023. Žaloba je proto již z tohoto důvodu nedůvodná s tím, že ostatně byly převáděny pouze stavby na pozemcích, proto si vlastníci staveb byli dobře vědomi, co převádějí, tedy pouze a jediné stavby. Pokud se žalobce v roce 2019 ujal držby pozemků, jak tvrdí, nejednalo se o držbu vlastnickou, shodně jako u jeho předchůdkyně.
8. Okresní soud se primárně zabýval otázkou, zda má žalobce na požadovaném určení naléhavý právní zájem ve smyslu ust. § 80 o. s. ř. a tento naléhavý právní zájem dovodil, když odkázal na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu, z níž plyne, že pokud je žalobce osobou, která tvrdí, že je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí ve prospěch jiné osoby, pak na požadovaném určení má naléhavý právní zájem, neboť bez rozhodnutí soudu o jeho vlastnictví se v zásadě nedomůže změny zápisu v katastru nemovitostí na jeho osobu.
9. Okresní soud provedl dokazování listinami předloženými účastníky, včetně těch, které jsou obsaženy v dalších spisech vedených u Okresního soudu v Novém Jičíně a týkajících se dalších sporů mezi účastníky o vydání bezdůvodného obohacení, o vyklizení nemovitosti, o určení vlastnického práva či o jeho ochranu, a vyložil, proč z důvodu nadbytečnosti neprovedl další důkazy, konkrétně dalšími spisy Okresního soudu v Novém Jičíně a výsledky svědků xxx, právníka Moravanu a xxx, k otázce převzetí pozemků žalobcem, a po skutkové stránce dovodil, že žalobou jsou dotčeny pozemky v obci a v katastrálním území xxx, které žalovaní nabyli od svých předchůdců, restituentů na základě darovací smlouvy či v rámci dědictví, žalovaná 7) pak rozhodnutím o vyvlastnění Městského národního výboru v Příboře z roku 1961, a tedy všichni žalovaní jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci nebo spoluvlastníci žalobou dotčených pozemků. Žalobce je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník staveb v obci a v katastrálním území Příbor, a to stavby č. p. xxx se způsobem využití jako technická vybavenost na pozemku parc. č. 2601/12, stavby bez č. p./č. e. se způsobem využití jiná stavba na pozemku parc. č. 2601/4 a 2601/19, stavby bez č. p./č. e. se způsobem využití jako jiná stavba na pozemcích parc. č. 2601/13 a 2601/20, když nabývacím titulem uvedených staveb je kupní smlouva z 9. 8. 2019 s právními účinky zápisu práva k 30. 12. 2019. Podle uvedené kupní smlouvy koupil žalobce coby kupující od prodávající xxx dále stavby neevidované v katastru nemovitostí, a to stavby skleníků na pozemcích

parc. č. 2601/3 a 2601/2001, na pozemku parc. č. 2601/11, na pozemku parc. č. 2601/10, stavby pařeniště na pozemcích parc. č. 2601/5 a 2618 a stavby pařeniště na pozemku parc. č. 2601/6, vše v obci a katastrálním území xxx. Dále se žalobce domáhal určení svého vlastnictví k pozemkům, na nichž jsou další stavby, které nabyt, což dovozuje z pojmu „veškeré příslušenství“, jak je uvedeno v kupní smlouvě ze dne 9. 8. 2019. Do tohoto „veškerého příslušenství“ žalobce zahrnuje pozemky vytýčené v příloženém geometrickém plánu, kdy se jedná o pozemek parc. č. 2601/31, nově označený parcelním číslem 2601/40, o výměře 178 m², jako „parcely okolo velkého skleníku“ na pozemcích parc. č. 2601/3 a 2601/21, dále pozemku parc. č. 2601/26, o výměře 554 m², s tím, že se má jednat o pozemek autonomně nevyužitelný a bezprostředně související a nezbytně nutný k provozu stavby, dále z pozemku parc. č. 2601/35, nově vytýčeném v geometrickém plánu jako pozemek parc. č. 2601/41 o výměře 325 m², když tato parcela je údajně zastavěná vnitropodnikovou komunikací zahradnictví, a tedy stavbou bezprostředně související a nezbytně nutnou k provozu stavby, dále z pozemku parc. č. 2601/1 nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/44 o výměře 153 m², který je údajně celý zastavěn vnitropodnikovou komunikací, dále z pozemku parc. č. 2601/34 nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/55 o výměře 96 m² a pozemek parc. č. 2601/43 o výměře 434 m², které jsou dle žalobce v těsné blízkosti trvalé stavby skleníku a se stavbou bezprostředně související a nezbytně nutné k provozu stavby. Dále se jedná o z pozemku parc. č. 2601/34 nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/42 o výměře 591 m², který je dle tvrzení žalobce celý zastavěn stavbou vnitropodnikové komunikace, z pozemku parc. č. 2601/34 nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/49 o výměře 28 m², který je údajně celý zastavěn stavbou ve vlastnictví žalobce, z téhož pozemku nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/50 o výměře 28 m², který je opět dle žalobce zastavěn stavbou ve vlastnictví žalobce, rovněž nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/51, který je dle tvrzení žalobce celý zastavěn stavbou ve vlastnictví žalobce, stejně jako z pozemku parc. č. 2601/37 nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/52, o výměře 76 m² a nově vytýčený pozemek parc. č. 2601/53 o výměře 79 m², či pozemek parc. č. 2601/45 o výměře 146 m², pozemek parc. č. 2601/47 o výměře 86 m², který má být zastavěn vnitropodnikovou komunikací, pozemek parc. č. 2601/46, který je dle žalobce zastavěn skleníkem na betonových páslech ve vlastnictví žalobce, pozemek parc. č. 2601/48 o výměře 10 m², který je údajně zastavěn stavbou přečerpávací stanice pro skleníky, přičemž z pozemku parc. č. 2601/37 po oddělení těchto pozemků vznikne pozemek parc. č. 2601/37 s novou výměrou 1 422 m², kterýžto pozemek údajně obklopuje 10 trvalých staveb ve vlastnictví žalobce, se stavbami bezprostředně souvisí a je nezbytně nutný k jejich provozu. Paní xxx koupila podle kupní smlouvy z 28. 11. 2003 od prodávajícího Moravanu a. s. Petřvald skleníky a pařeniště a další zemědělské stavby uvedené ve smlouvě. Moravan a. s. Petřvald v této kupní smlouvě prohlásil, že vznikl přeměnou zemědělského družstva Moravan se sídlem v Petřvaldě, předmět převodu nabyt podle kolaudačního rozhodnutí z 29. 1. 1992 a podle notářského zápisu osvědčujícího jeho vlastnictví ze dne 23. 9. 1997. Následně Moravan a. s. Petřvald jako pronajímatel pronajímal stavby v areálu zahradnictví v katastrálním území Příbor a podnájímal pozemky v daném areálu. Žalobce převzal dne 2. 2. 2020 od prodávající paní xxx předmět převodu uvedený v kupní smlouvě ze dne 9. 8. 2019. Ze spisů vedených u Okresního soudu v Novém Jičíně pod sp. zn. 17 C 153/2021, 17 C 105/2021, 17 C 106/2021 pak okresní soud zjistil, že žalobce v těchto věcech uváděl, že si byl vědom toho, že na základě kupní smlouvy ze dne 9. 8. 2019 koupil od paní xxx toliko stavby na pozemcích ve smlouvě uvedených. Ve věci vedené u téhož soudu pod sp. zn. 6 C 240/2021 bylo žalobci uloženo vyklidit pozemek parc. č. 2601/35 v obci a katastrálním území xxx, který je dotčen žalobou v této věci.

10. V rámci právního posouzení věci pak okresní soud konstatoval, že předmětné stavby, které žalobce nabyt kupní smlouvou z roku 2019, nejsou ve vlastnictví žalovaných coby vlastníků pozemků pod stavbami, neboť byly postaveny přede dnem 31. 12. 2013, tedy před účinností nového občanského zákoníku, a tudíž se nestaly součástí pozemků pod nimi ve smyslu ust. § 3055 odst. 1, ve spojení s ust. § 3028 odst. 2 věty za středníkem z. č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník (dále jen „o. z.“), když v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., platném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“),

superficiální zásada nebyla zakotvena a platilo tedy, že stavba spojená se zemí pevným základem, zřízena osobou odlišnou od vlastníka pozemku pod ní, se nestává součástí pozemku, na němž stojí. K tvrzení žalobce, že vlastnické právo k předmětným pozemkům vydržel na základě mimořádného vydržení, upraveného v § 1095 o. z., pak vyložil, že institut mimořádného vydržení obč. zák. nezakotvoval a tento způsob vydržení vlastnického práva neumožňoval, proto je otázku mimořádného vydržení nutno v souladu s ust. § 3028 odst. 1 a 2 o. z. posoudit podle nyní platné úpravy obsažené v o. z. účinném od 1. 1. 2014. Citoval ust. § 1095 o. z., podle kterého lze vlastnické právo mimořádně vydržet, i když se neprokáže právní důvod, na kterém se zakládá držba, to však za podmínky, že se držitel neprokáže nepoctivý úmysl. Vydržecí doba u mimořádného vydržení dle § 1095 o. z., ve spojení s § 1091 odst. 2 o. z., činí dvacet let a musí se jednat o držbu nepřetržitou, přičemž podle § 1096 odst. 2 o. z. se do vydržecí doby nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce. Podle § 989 odst. 1 o. z. vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby jí měl jako vlastník.

11. Okresní soud k otázce mimořádného vydržení považoval za prokázané, že žalobce podle kupní smlouvy ze dne 9. 8. 2019 nabyl stavby na některých žalobou dotčených pozemcích, výslovně vyjmenovaných ve smlouvě od prodávající paní xxx, která shodně stavby koupila podle kupní smlouvy ze dne 28. 11. 2003 od společnosti Moravan a. s. Petřvald. Až do podání žaloby v této věci žádný z právních předchůdců žalobce vlastnické právo k předmětným pozemkům pod těmito stavbami neuplatnil. Naopak ze všech důkazů, ať již z kupních či nájemních smluv, vyplynulo, že všichni vlastníci staveb před žalobcem, jakož i žalobce sám, si ještě v roce 2021 byli dobře vědomi toho, že stavby stojí na pozemcích, které nejsou v jejich vlastnictví, když tuto skutečnost jednoznačně ve všech smlouvách uváděli. Pokud se tak nyní žalobce dovolává institutu mimořádného vydržení, jednoznačně u něj absentuje poctivý držební úmysl a jeho úmysl je tak nepoctivý, neboť z provedených důkazů se jednoznačně podává, že žalobce i jeho právní předchůdci vždy věděli, že nejsou vlastníky předmětných pozemků pod stavbami, tedy současně o to více včetně pozemků, které mají dle žalobce tvořit veškeré příslušenství staveb. Žalobce proto nemohl vlastnické právo k předmětným pozemkům vydržet. Okresní soud poukázal na existující judikaturu Nejvyššího soudu k otázce mimořádného vydržení, konkrétně na rozsudek ze dne 19. 4. 2022 ve věci sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 a zdůraznil, že účelem institutu mimořádného vydržení je zejména snaha zákonodárce vyřešit nedoložitelné či nedohledatelné právní vztahy. O takový případ se však zde nejedná, neboť vlastnictví žalobou dotčených pozemků je a bylo dohledatelné až před rok 1962 či ještě déle. Dále okresní soud konstatoval, že žalobce nesplnil také podmínku pro mimořádné vydržení, a to uplynutí dvacetileté vydržecí doby stanovené v ust. § 1095 o. z., ve spojení s ust. § 1091 odst. 2 a § 1096 odst. 2 o. z., neboť jeho právní předchůdkyně, paní xxx, se mohla poprvé ujmout vlastnické držby předmětných pozemků dne 28. 11. 2003, kdy uzavřela kupní smlouvu na stavby se společností Moravan a. s. Petřvald, tedy dvacetiletá vydržecí doba žalobce se započítáním vydržecí doby jeho předchůdkyně, by mohla uplynout při splnění všech dalších podmínek až v roce 2023. Dle okresního soudu v řízení tedy nebyl prokázán žádný právní důvod, pro který by mělo dojít ke změně zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí k předmětným pozemkům na žalobce dle § 985 o. z., když současně uvedl, že zápisy jsou v souladu se skutečným stavem, a i kdyby tomu tak bylo, nemůže tato okolnost sama o sobě znamenat, že vlastníkem pozemků žalovaných se stává bez dalšího žalobce coby vlastník staveb na pozemcích. Vzhledem k uvedeným právním závěrům, pro které byla žaloba zamítnuta, se okresní soud, jak konstatoval, již nezabýval důvodností ostatních námitek účastníky vznesených, zejména vydržením vlastnického práva ze strany žalovaných a údajnou nicotností správních rozhodnutí Pozemkového úřadu Okresního úřadu Nový Jičín, v restitučních věcech po roce 1992. Okresní soud proto žalobu zamítl, procesně úspěšným žalovaným 1) až 6) přiznal rovným dílem náhradu nákladů řízení v částce 166 403 Kč a následně doplňujícím rozsudkem napadený rozsudek doplnil o výrok III., kterým přiznal plnou náhradu nákladů řízení také žalované 7) částkou 2 975 Kč. Opravným

usnesením pak okresní soud opravil v záhlaví rozsudku označení žalované 7) na správné označení „Česká republika – Státní pozemkový úřad“.

12. U odvolacího jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích.
13. Odvolací soud nejprve konstatuje, že sdílí názor okresního soudu, že ač mezi účastníky v opačném procesním postavení probíhají u Okresního soudu v Novém Jičíně řízení o vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků či odstranění stavby z pozemku parc. č. 2601/21 v katastrálním území xxx. Ve věci sp. zn. 6 C 240/2021 bylo pravomocně rozhodnuto o povinnosti žalobce vyklidit pozemek parc. č. 2601/35 v katastrálním území Příbor, z něhož byl v žalobě označeným geometrickým plánem vytýčen pozemek parc. č. 2601/41 v katastrálním území Příbor, žalobce má naléhavý právní zájem na požadovaném určení svého vlastnického práva k předmětným pozemkům ve smyslu ust. § 80 o. s. ř., založeném údajně na mimořádném vydržení tohoto práva, pokud pravomocné soudní rozhodnutí o určení, zda tu právní vztah (právní poměr nebo právo), v tomto případě právo vlastnické, je či není, má být podkladem pro změnu zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 646/2009, usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1150/2010, ze dne 23. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2253/2015, či usnesení Velkého senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 6. 2014 ve věci sp. zn. 31 Cdo 2740/2012).
14. Odvolací soud postupem podle ust. § 129 odst. 1 o. s. ř., v souladu s ust. § 213 odst. 2 o. s. ř., zopakoval dokazování kupní smlouvou ze dne 9. 8. 2019, úředním záznamem 2. 10. 2020, a dopisem ze dne 1. 6. 2021 a konstatuje, že okresní soud z jednotlivých provedených důkazů učinil správná skutková zjištění, která odvolací soud doplnil, jak bude uvedeno níže. Současně dle § 213 odst. 4 o. s. ř. doplnil dokazování o spisy Okresního soudu v Novém Jičíně sp. zn. 6 C 229/2021 a 6 C 233/2021, jakož i fotokopii listin, které pořídil ze spisů téhož soudu sp. zn. 12 C 211/2021, 12 C 212/2021, 17 C 153/2021, 17 C 106/2021, 6 C 240/2021, 6 C 227/2022 a srovnávací identifikací parcel mezi stavem zápisu v katastru nemovitostí a v pozemkovém katastru, když tyto důkazy byly navrženy již v řízení před okresním soudem, případně jejich existence vyplývala ze spisu již v této fázi řízení a ve smyslu ust. § 120 odst. 2 o. s. ř. odvolací soud považoval jejich provedení za nezbytné pro náležité zjištění skutkového stavu věci, stejně jako aktuální výpisy z katastru nemovitostí, včetně kopie katastrální mapy dotčených pozemků a informaci o parcele parc. č. 2810/3 v katastrálním území xxx. Zjištění, která z těchto důkazů učinil, pak jsou uvedena níže v rámci skutkových závěrů a právního hodnocení věci.
15. Žalobce se v řízení domáhal vůči katastrálním vlastníkům a spoluvlastníkům určení svého vlastnického práva k pozemkům zčásti zapsaným v katastru nemovitostí a zčásti k pozemkům, které byly nově vytýčeny přiloženým geometrickým plánem, dosud katastrálním úřadem neschváleným. Tvrdil, že vlastnické právo k nim nabyt v důsledku mimořádného vydržení dle ust. § 1095 o. z., když pozemky zastavěné stavbami v jeho vlastnictví či s těmito stavbami tvořící funkční celek držel on sám či jeho právní předchůdci po dobu delší než 20 let, aniž by jemu či jeho předchůdcům ve smyslu ust. § 1090 odst. 1 a § 1096 odst. 1 o. z. byl prokázán nepoctivý úmysl.
16. Odvolací soud se tedy v řízení zabýval otázkou splnění podmínek mimořádného vydržení vlastnického práva předmětných pozemků, aniž by bylo zapotřebí zkoumat nabývací tituly současných katastrálních vlastníků či spoluvlastníků pozemků, když současně, pokud jde o nabývací tituly současných katastrálních vlastníků a spoluvlastníků, odkazuje pro zestručnění na závěry okresního soudu k jednotlivým pozemkům, které byly předmětem řízení.
17. Z provedeného dokazování, konkrétně ze srovnávací identifikace parcel, vyplynulo, že pozemky, k nimž se žalobce domáhá určení svého vlastnického práva a které jsou v současné době vedeny

v katastru nemovitostí (pozemky parc. č. 2601/3, 2601/4, 2601/5, 2601/6, 2601/10, 2601/11, 2601/12, 2601/13, 2601/18, 2601/20, 2601/21 a 2601/26), vznikly z pozemků v pozemkovém katastru označených jako pozemky PK 1777, PK 1773, PK 1765, PK 1774, PK 1767, PK 1778 a PK 1779. Nově vytýčené pozemky v geometrickém plánu připojeném k žalobě, a dosud nezaneseném do katastru nemovitostí, tj. pozemky parc. č. 2601/40, 2601/41, 2601/42, 2601/43, 2601/44, 2601/45, 2601/46, 2601/47, 2601/48, 2601/49, 2601/50, 2601/51, 2601/52, 2601/53 a 2601/55, byly vyděleny z pozemků v katastrálním území xxx, a to parc. č. 2601/1, dříve PK 1766, PK 1768, PK 1755 a PK 1767, z pozemku parc. č. 2601/31, dříve PK 1778, z pozemku parc. č. 2601/35, dříve PK 1773 a pozemku parc. č. 2601/34, dříve PK 1765, jakož i pozemku parc. č. 2601/37, dříve PK 1774.

18. Na uvedených pozemcích, původně ve vlastnictví právních předchůdců žalovaných, byly po jejich převzetí Československým státem zřízeny stavby skleníků, skladů, pařenišť a dalších staveb, zčásti zapsaných v katastru nemovitostí a zčásti v katastru nemovitostí nezapsaných, současně však tvořících funkční celek areálu zahradnictví na ulici xxx v Příboře spravovaném nejdříve Komunálním podnikem místního hospodářství Příbor, později Okresním podnikem průmyslové výroby a služeb s. p., Nový Jičín, které byly na základě hospodářské smlouvy č. 10/505/89 převedeny do vlastnictví JZD Moravan Petřvald, z něhož později v důsledku změny právní formy vznikla společnost Moravan a. s. Petřvald a došlo k zaměření budov zahradnictví. Společnost Moravan a. s. Petřvald jako vlastník staveb tyto na základě série nájemních smluv pronajímala dalším subjektům, a to nejpozději od roku 1997 až do roku 2003, kdy postupně se nájemci těchto staveb stali společnost OZDIO, s. r. o., xxx, společnost IMEXCON BETA s. r. o. V jednotlivých nájemních smlouvách společnost Moravan a. s. Petřvald současně uváděla, že je nájemcem pozemků ve vlastnictví třetích osob uvedených v příloze č. 2 k nájemním smlouvám, konkrétně nájemcem pozemků v pozemkovém katastru s parcelními čísly 1744, 1776/1, 1780, 1764/1, 1764/2, 1755 část, 1766, 1767, 1768, 1779/1 část, 1765, 1763, 1778, 1762 část, 1773, 1777 a 2603 část, kdy uvedené pozemky podnájemala současně s nájmem staveb na nich postavených.
19. K tomu odvolací soud uvádí, že pokud se v přílohách č. 2 nájemních smluv uvádí pozemek parc. č. PK 1744, jedná se dle jeho názoru o opakovaně opisovanou písařskou chybu, neboť do daného areálu zahradnictví náleží pozemek par. č. PK 1774, naopak do něj nenáleží pozemek parc. č. PK 1744, nyní parc. č. 2810/3 v kat. území xxx ve vlastnictví osoby odlišné od žalovaných 1) až 7).
20. Kupní smlouvou ze dne 28. 11. 2003 pak Moravan a. s. Petřvald jako prodávající převedl na paní xxx, vlastnické právo ke skleníku na pozemku parc. č. 2601/3 a 2601/21, k hospodářské budově na pozemku parc. č. 2601/4 a 2601/19, k objektu technické vybavenosti na pozemku parc. č. 2601/12, k ostatnímu stavebnímu objektu na pozemcích parc. č. 2601/13 a 2601/20, k pařeništi na pozemku parc. č. 2601/5 a 2601/18, pařeništi na pozemku parc. č. 2601/6, skleníku na pozemku parc. č. 2601/10 a skleníku na pozemku parc. č. 2601/11, zapsaných na LV č. xxx pro obec a katastrální území xxx, u Katastrálního úřadu v Novém Jičíně, za částku 550 000 Kč. Nabyvatelka staveb, paní xxx, následně dne 1. 1. 2005 uzavřela s xxx, nájemní smlouvu, na jejímž základě získala na dobu 10 let, do 1. 1. 2015, nájemní právo k pozemkům označeným dle pozemkové katastru parcelními čísly 1755, 1766, 1767, 1768 a 1779/1. Paní xxx pak následně kupní smlouvou ze dne 9. 8. 2019 převedla své vlastnické právo k označeným stavbám s veškerým příslušenstvím na žalobce, který se ujal držby předmětu převodu dne 2. 2. 2020, jak se podává z předávacího protokolu z uvedeného dne.
21. Ke zkoumání předpokladů pro mimořádné vydržení okresní soud správně uvedl, že tento institut neznala právní úprava obsažená v obč. zák. Je proto nutno postupovat podle současné právní úpravy obsažené v o. z.

22. Podle ust. § 1095 o. z. uplynula-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.
23. Jak vyplývá z citované právní úpravy, jakož i z judikatury Nejvyššího soudu (srov. rozsudek ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021), k mimořádnému vydržení zákon vyžaduje uplynutí vydržecí doby a aby nebyl držiteli prokázán „nepoctivý úmysl“, který nelze ztotožňovat s poctivou držbou ve smyslu ust. § 1089 ve spojení s ust. § 992 odst. 2 o. z. Logickým předpokladem vydržení vlastnického práva, a to jak řádného či mimořádného, je však dle názoru odvolacího soudu ve smyslu ust. § 989 odst. 1 o. z. držba vlastnického práva, které drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.
24. V podmínkách projednávané věci z provedeného dokazování vyplynulo, že všichni předchůdci žalobce jako předchozí vlastníci staveb v areálu zahradnictví v Příboře si byli vždy vědomi skutečnosti, že jsou vlastníky pouze staveb, které se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví třetích osob. Společnost Moravan a. s. Petřvald opakovaně deklarovala v nájemních smlouvách, jimiž stavby pronajímala, že je pouze nájemcem pozemků, které předává do nájmu jiným subjektům a současně předávala do podnájmu pozemky pod stavbami či s nimi bezprostředně související. Všichni uživatelé staveb v areálu zahradnictví tedy předmětné pozemky nikdy nedrželi jako jejich vlastníci, byli jejich pouhými držiteli, tj. detentory. To pak dle názoru odvolacího soudu bezesbýtku platí také i pro paní Nguyenovou, která jako společník společnosti IMEXCON BETA s. r. o. věděla, že uvedená společnost jako nájemce staveb předmětné pozemky užívala na základě podnájemního vztahu, což dokládá i skutečnost, že následně jako vlastnice staveb si nájemní smlouvou z 1. 1. 2005 sjednala nájemní užívací právo k podstatné části předmětných pozemků s jejich tehdejší vlastníci xxx, matkou a právní předchůdkyní žalovaných 1) a 2). Dle názoru odvolacího soudu tedy nikdo z právních předchůdců žalobce nevykonával vlastnickou držbu dotčených pozemků, již z tohoto důvodu nemohli vydržet k těmto pozemkům své vlastnické právo ve smyslu ust. § 134 obč. zák. a žalobci ani při započítání doby držby jeho předchůdců ve smyslu ust. § 3066 a § 1096 odst. 2 o. z. doba dvaceti let jakožto podmínka pro mimořádné vydržení vlastnického práva k předmětným pozemkům neuplynula.
25. K tomu pak odvolací soud poukazuje na správné závěry okresního soudu o tom, že v režimu právní úpravy platné do 31. 12. 2013 (§ 120 odst. 2 obč. zák.) stavba nebyla součástí pozemku a vzhledem ke skutečnosti, že stavby v areálu zahradnictví v Příboře měly k datu účinnosti nové právní úpravy provedené v o. z. jiný vlastnický režim než pozemky, na kterých byly zřízeny, stavby se nestaly součástí pozemků, na nichž byly zřízeny, ve smyslu ust. § 3055 odst. 1 o. z.
26. Pokud pak jde o samotného žalobce, jak vyplynulo z kupní smlouvy z 9. 8. 2019, jakož i z úředního záznamu o podání vysvětlení na policii z 2. 10. 2020, ten si byl od počátku vědom, že předmětnou kupní smlouvou nabývá pouze vlastnické právo ke stavbám v areálu zahradnictví s jejich příslušenstvím a předpokládal, že získá užívací právo k pozemkům pod stavbami a v jejich bezprostředním okolí např. formou nájmu, jak ostatně sám sdělil policejnímu orgánu při podání vysvětlení dne 2. 10. 2020, když výslovně vyjmenoval stavby, které zakoupil s tím, že tyto jsou na pozemcích odlišných osob a žalobce si již od doby uzavření kupní smlouvy vyřizuje pronájem parcel pod budovami i v jejich okolí prostřednictvím Státního pozemkového úřadu, u něhož předpokládal, že jako spoluvlastník dotčených pozemků nadřazeně nad ostatními spoluvlastníky určí cenu nájmu. Ani žalobce tedy předmětné pozemky nedržel jako jejich vlastník. Od počátku převzetí staveb přitom docházelo ke konfliktům s katastrálními vlastníky a spoluvlastníky dotčených pozemků, nejméně se žalovanými 1), 2), 5), které žalobce popsal opět v rámci podání vysvětlení ze dne 2. 10. 2020 tak, že k předání nemovitostí, jež si zakoupil od paní xxx, mělo dojít 26. 1. 2020, avšak vjezdová brána do areálu zahradnictví byla uzamčena, k čemuž se měli doznat manželé xxx,

tj. žalovaná 1) a žalovaná 2). Dne 24. 2. 2020 pak proběhlo místní šetření na stavebním úřadě v Příboře z podnětu manželů xxx, kteří se domáhali odstranění černých staveb z dotčených pozemků. Dne 8. 4. 2020 pak proběhl incident mezi žalobcem na jedné straně a na druhé straně manželi xxx a žalovaným 5), kteří žalobce obvinili ze zřízení černých skládek na jejich pozemcích. U tohoto incidentu, stejně jako u incidentu ze dne 26. 1. 2020, zasahovala policie. Žalobce rovněž policejnímu orgánu sdělil, že již 2,5 roku před koupí staveb jednal s majiteli parcel, kterých se to týká, a zajímal se o příjezdovou komunikaci a celkově o přístup k nemovitostem. Z dopisu obecné zmocněnkyně žalobce v jeho zastoupení ze dne 1. 6. 2021 adresovaného žalované 6) pak bylo zjištěno, že žalobce vyzýval tuto žalovanou k odprodeji pozemků parc. č. 2601/21 a 2601/31 s odůvodněním, že stav bývalého areálu zahradnictví v Příboře vyžaduje přímý zásah revitalizace a rekonstrukce všech staveb ve vlastnictví žalobce a stavby nelze rekonstruovat a nadále užívat a provozovat bez získání práv k pozemkům pod stavbami a v těsné blízkosti staveb a nádvorí, přičemž tato žalovaná vlastní jí nevyužitelné zastavěné pozemky. Přílohou dopisu byla kupní smlouva na označené pozemky za částku 189 Kč/1 m² se sdělením, že pokud se do 90 dnů od doručení tohoto dopisu nepodaří dohodu uzavřít, žalobce podá žádost o vyvlastnění ve veřejném zájmu a pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Následně v řízeních vedených u Okresního soudu v Novém Jičíně počali žalovaní 1), 2) a 5) vymáhat po žalobci vydání bezdůvodného obohacení za užívání jejich pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví žalobce. Žalovaní 3) a 4) pak vůči žalobci v roce 2021 podali žaloby na ochranu svého vlastnického práva k dotčeným pozemkům. Ve věci sp. zn. 17 C 106/2021 bylo žalobci v řízení zahájeném žalovanou 6) uloženo vlastním nákladem odstranit stavbu skleníku nacházejícím se na pozemku parc. č. 2601/21 v katastrálním území xxx a ve věci téhož soudu sp. zn. 6 C 240/2021 bylo žalobci již pravomocně uloženo vyklidit pozemek parc. č. 2601/35 v katastrálním území Příbor, na základě žaloby podané žalovaným 3). Žalobce rovněž dne 19. 4. 2021 uzavřel se žalovanou 7) pachtovní smlouvu, jíž získal užívací právo pozemku parc. č. 2601/36 – část, parc. č. 2601/38 a parc. č. 2602 – část, v obci a katastrálním území xxx, sousedícími s předmětnými pozemky.

27. Pokud se žalobce za situace, kdy od počátku věděl, že kupuje stavby na pozemcích jiných osob, snažil se k předmětným pozemkům získat užívací právo, buď již formou nájmu či získat právo vlastnické v důsledku koupě pozemků, což se nezdařilo, to vše v situaci, kdy mezi žalobcem a žalovanými jakožto vlastníky pozemků pod a v bezprostředním okolí staveb žalobce docházelo ke konfliktům o užívání těchto pozemků, o odstranění staveb, o vyklizení pozemků, ujal vlastnické držby předmětných pozemků, má odvolací soud za prokázané, že pozemky držel, resp. stále drží, a to v nikoliv nepoctivém úmyslu, neboť vzhledem k nastalé situaci nemohl ani nemůže předpokládat, že držbou pozemků nepůsobí újmu jejich vlastníkům, kteří se dovolávají již od roku 2021 v soudních řízeních vyklizení svých pozemků, odstranění staveb z nich a vydání bezdůvodného obohacení za jejich bezesmluvní užívání. V žádném případě pak žalobce sám za dobu, kdy se stal vlastníkem staveb, nemohl naplnit dobu držby nezbytnou pro mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemkům ve smyslu ust. § 1095 o. z.
28. Nebyly-li splněny podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva žalobce k předmětným pozemkům, a to z důvodu absence držby vlastnického práva k nim či doby jejího trvání, případně držby tohoto práva v nikoliv nepoctivém úmyslu, pak žalobce nenabyl vlastnické právo k pozemkům a žaloba není důvodná bez ohledu na to, zda zápisy vlastnického či spoluvlastnického práva v katastru nemovitostí svědčící žalovaným 1) až 7) jsou či nejsou po právu, jak shora uvedeno.
29. K námitce žalobce, že vlastnické právo k pozemkům mohli řádně vydržet již jeho předchůdci, zejména společnost Moravan a. s. Petřvald či paní Nguyenová, odvolací soud uvádí, že tato právní skutečnost nemohla nastat již z důvodu absence jejich vlastnické držby, jak shora uvedeno. I kdyby však nastala, žalobce by se vlastníkem předmětných pozemků nestal, pokud na něj jeho předchůdci

vlastnické právo k pozemkům, které by vydržením sami nabyli, nepřevodli (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 12. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2128/2005, rozsudek téhož soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2002/2006, či ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021). K námitce žalobce, že na něj bylo převedeno mimo stavby vyjmenované v kupní smlouvě z 9. 8. 2019 také veškeré jejich příslušenství, odvolací soud uvádí, že příslušenstvím věci hlavní nemohou být věci rozdílného vlastnického režimu, tj. patřící jiným osobám, odlišným od vlastníka věci hlavní (§ 510 odst. 1 o. z.). Převod pozemků jako příslušenství, výslovně neoznačeného v kupní smlouvě způsobem odpovídajícím ust. § 51 zákona č. 256/2013 Sb. (parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území), pak ani k jejich platnému převodu nevede, srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1844/2004.

30. S ohledem na shora uvedené proto pokud okresní soud žalobu v celém rozsahu zamítl, je jeho rozhodnutí správné a jako takové bylo v souladu s ust. § 219 o. s. ř. ve výroku I. rozsudku okresního soudu potvrzeno, stejně jako správný výrok III. o náhradě nákladů řízení mezi žalobcem a procesně úspěšnou žalovanou 7).
31. Současně však odvolací soud změnil výrok II. o náhradě nákladů řízení mezi žalobcem a žalovanými 1) až 6), neboť ač okresní soud správně přiznal procesně úspěšným žalovaným 1) až 6) plnou náhradu nákladů řízení, jejich výši nesprávně určil, a to v části náhrady nákladů za právní zastoupení těchto žalovaných.
32. Náhrada účelně vynaložených nákladů na právní zastoupení účastníků se ve smyslu ust. § 6 odst. 1 a § 8 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. – advokátní tarif, odvíjí od výše tarifní hodnoty předmětu úkonu, jehož se právní služba týká. Pouze nelze-li hodnotu věci nebo práva, které je předmětem řízení, tedy i úkonů právní služby v tomto řízení poskytovaných, vyjádřit v penězích nebo lze-li ji stanovit jen s nepoměrnými potížemi, použije se ust. § 9 advokátního tarifu. Jak vyšlo v odvolacím řízení najevo, hodnotu pozemků, k nimž se žalobce domáhal určení vlastnického práva vůči advokátně zastoupeným žalovaným 1) až 6), nebylo nemožné zjistit či ji zjistit jen s nepoměrnými obtížemi, naopak, jak uvedl žalobce ve svém odvolání, předmětné pozemky již byly předmětem ocenění krátce před zahájením řízení ve znaleckém posudku xxx ze dne 12. 4. 2021, č. 14/2021, v němž znalec určil obvyklou (tržní) cenu těchto pozemků v částce 189 Kč/1 m², což při výměře pozemků ve vlastnictví žalovaných 1) až 6) o celkové rozloze 5 390,5 m² odpovídá tarifní hodnotě ve výši 1 018 804,50 Kč. Ač je stanovení ceny věci pro účely výpočtu náhrady nákladů řízení otázkou zjišťování skutkového stavu, nebrání provedení důkazu k hodnotě věci pro účely rozhodnutí o nákladech řízení formou znaleckého posudku jeho předložení až v odvolacím řízení, neboť zásada koncentrace řízení ve smyslu ust. § 118b o. s. ř. i zásada neúplné apelace odvolacího řízení ve smyslu ust. § 205a odst. 1 o. s. ř. ovládá pouze rozhodování ve věci samé, nikoliv rozhodování o náhradě nákladů řízení. Proti správnosti závěrů znalce xxx přitom žádná ze stran nevznesla žádné námítky.
33. Podle ust. § 7 bodu 6 advokátního tarifu tak žalovaným 1) až 6) za každý z úkonů provedených jejich zástupcem náleží odměna, snížená o 20 %, dle § 12 odst. 4 advokátního tarifu, v částce 9 904 Kč a za každý ze společných úkonů v zastoupení 6 žalovaných pak v částce 59 424 Kč. Zástupce žalovaných 1) až 6) v jejich zastoupení dle názoru odvolacího soudu provedl účelně celkem 6 úkonů právní služby, a to přípravu a převzetí zastupování, sepis vyjádření ve věci samé ze dne 25. 4. 2022 a 13. 7. 2022 a účast u jednání okresního soudu ve dnech 18. 7. 2022 a 10. 10. 2022 s tím, že jednání okresního soudu dne 18. 7. 2022 přesáhlo dvě hodiny [§ 11 odst. 1 písm. a), d) a g) advokátního tarifu]. Na rozdíl od okresního soudu však odvolací soud za samostatné úkony právní služby nepovažuje studium spisu ve dnech 3. 5. 2022 (15 minut), 8. 7. 2022 (35 minut) a dne 20. 9. 2022 (45 minut), když podle obsahu spisu a dané procesní situace se nejednalo o úkony, které by svou náročností odpovídaly prostudování spisu při skončení vyšetřování ve smyslu ust. § 11 odst. 1 písm. f) advokátního tarifu (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2015 ve věci sp. zn. 22 Cdo

1176/2015 či usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 4. 2008, č. j. 5 Azs 33/2008-40). K tomu odvolací soud dodává, že ač účastníci v průběhu řízení zakládali, a to i opakovaně, do spisu větší množství listin, všemi těmito listinami okresní soud provedl důkaz, s jejich obsahem byli tedy účastníci u jednání seznámeni a mohli se k nim vyjádřit. Na náhradě nákladů řízení tak procesně úspěšným žalovaným 1) až 6) náleží náhrada odměny za právní zastoupení těchto žalovaných ve výši 6 x 59 424 Kč, celkem 356 544 Kč, dále náhrada paušálních výdajů zástupce těchto žalovaných, celkem k 6 úkonům právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), a dále náhrada za promeškaný čas a náhrada cestovních výdajů zástupce těchto žalovaných k jednáním okresního soudu, které okresní soud správně vyčíslil celkovou částkou 903 Kč. Spolu s náhradou za 21% DPH z částky 359 247 Kč ve výši 75 442 Kč (§ 14a odst. 1 advokátního tarifu) tak žalovaným 1) až 6) rovným dílem na nákladech řízení před okresním soudem náleží částka 434 689 Kč.

34. Odvolací soud proto změnil nákladový výrok rozsudku okresního soudu a zavázal žalobce zaplatit žalovaným 1) až 6) rovným dílem částku 434 689 Kč. K navýšení náhrady nákladů řízení těmito žalovaným, kteří sami odvoláním nákladový výrok rozsudku okresního soudu nenapadli, k tíži žalobce pak odvolací soud uvádí, že při rozhodování o náhradě nákladů řízení ovládaného principem oficiality zákaz reformace *in peius* neplatí (srov. rozhodnutí Ústavního soudu ve věcech sp. zn. III. ÚS 230/04).
35. O náhradě nákladů odvolacího řízení mezi žalobce a žalovanými 1) až 6) bylo rozhodnuto ve smyslu ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že i v odvolacím řízení plně procesně úspěšným žalovaným 1) až 6) byla přiznána náhrada nákladů tohoto řízení celkem ve výši 145 453 Kč sestávající z odměny advokáta za 2 úkony právní služby při zastupování 6 žalovaných, po 59 424 Kč, a to za sepis vyjádření k odvolání žalobce a účast u jednání odvolacího soudu [§ 11 odst. 1 písm. d) a g), § 7 bod 6., § 12 odst. 4 advokátního tarifu], z náhrady paušálních výdajů zástupce žalovaných 1) až 6) k uvedeným dvěma úkonům právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), z náhrady cestovních výdajů zástupce žalovaných 1) až 6) k jednání odvolacího soudu osobním vozidlem tov. zn. Mercedes Benz, RZ xxx, s kombinovanou spotřebou 9,4 l nafty/100 km, dle vyhl. č. 467/2022 Sb. v ceně pohonných hmot ve výši 44,10 Kč/1 l nafty a náhradě za opotřebení ve výši 5,20 Kč/1 ujetý km, při ujetí celkem 60 km v obou směrech na trase Bílovec – Ostrava, náhrada cestovních výdajů zástupce žalovaných 1) až 6) celkem ve výši 561 Kč, z náhrady za promeškaný čas strávený na této cestě ve výši 200 Kč (§ 14 advokátního tarifu) a z náhrady za 21% DPH z částky 120 209 Kč ve výši 25 244 Kč. I přiznaná náhrada nákladů odvolacího řízení náleží těmito žalovaným rovným dílem.
36. O náhradě nákladů odvolacího řízení mezi žalobcem a žalovanou 7) odvolací soud rozhodl dle ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že procesně úspěšné žalované 7) přiznal částku 1 148 Kč sestávající z paušální náhrady nákladů advokátně nezastoupeného účastníka dle vyhl. č. 254/2015 Sb. v souvislosti s dvěma úkony, a to přípravou k účasti u jednání odvolacího soudu a účasti u tohoto jednání, po 300 Kč a z náhrady cestovních výdajů pověřenkyně žalované 7) k jednání odvolacího soudu veřejnou dopravou, a to vlakem z Olomouce do Ostravy a zpět – 2 x 249 Kč, a místní dopravou ve výši 2 x 25 Kč.
37. Současně odvolací soud konstatuje, že v projednávané věci neshledal takové okolnosti případu či poměry účastníků, které by jako důvody zvláštního zřetele hodné ve smyslu ust. § 150 o. s. ř. zohlednil při rozhodování o náhradě nákladů řízení a v jejich důsledku procesně úspěšným žalovaným právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů, byť i jen zčásti, nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **je přípustné dovolání** k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně do dvou měsíců ode dne jeho doručení prostřednictvím Okresního soudu v Novém Jičíně, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, nebo která v rozhodnutí dovolacího soudu nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Proti výrokům o náhradě nákladů řízení není dovolání přípustné.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

Ostrava 13. března 2023

Mgr. Dagmar Gottwaldová, v.r.
předsedkyně senátu