



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Saralievové a soudkyň JUDr. Andrey Borovičkové Ph.D. a JUDr. Renaty Hertlové v právní věci

žalobkyně: **Mgr. Kateřina J., Ph.D.**, narozená xxx
bytem xxx, xxx
zastoupená zmocněncem Ing. Karlem Hortem
bytem Fráni Šrámka 1318/18, 370 01 České Budějovice

proti
žalovanému: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**
sídlem Rašínovo nábřeží 319/42, 128 00 Praha 2

o určení vlastnictví

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 20. října 2020, č.j. 5 C 4/2019-139

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradu nákladů odvolacího řízení 600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala určení vlastnictví k pozemkům parcelní číslo (p.č.) xxx a xxx (v katastrálním území xxx), zapsaným na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku ve výši 1 800 Kč. Žalobkyně tvrdila, že sporné pozemky, z nichž pozemek p.č. xxx je zastavěn chatou evidenčního čísla xxx v jejím vlastnictví a pozemek p.č. xxx tvoří přístupovou cestu k chatě, vydržela, neboť její právní předchůdci (babička Dagmar J. a otec Ivan J.) se až do roku 1991 domnívali, že jsou jejich vlastníky. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby a uvedla, že vlastnické právo k pozemkům nabylo v rámci

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Vrzalová.

řízení o dědictví po Anně A. na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 sp.zn. 37 D 154/2005 ke dni 12.4.2016 (ideální 1/2) a v rámci dědictví po Františku H. na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 3 sp.zn. 13 D 266/2017 ke dni 7.6.2017 (ideální 1/2). Žalobkyně a její právní předchůdci nemohli sporné pozemky vydržet, jelikož byli vždy jen vlastníky rekreační chaty a nejméně od roku 1991 podle tvrzení samotné žalobkyně věděli, že pozemky nejsou v jejich vlastnictví.

2. Soud I. stupně zjistil, že usnesením ze dne 12. 4. 2016, č. j. 37 D 154/2015 – 91, které nabylo právní moci dne 12. 4. 2016, Obvodní soud pro Prahu 1 ve věci dědictví po Anně A. potvrdil žalované nabytí vlastnictví ideální 1/2 sporných pozemků a usnesením ze dne 22. 5. 2017, č. j. 13 D 266/2017 – 54, které nabylo právní moci dne 7. 6. 2017, potvrdil Obvodní soud pro Prahu 3 ve věci dědictví po Františku H. žalované nabytí druhé ideální 1/2 těchto pozemků. Žalovaná je aktuálně vedena v katastru nemovitostí jako vlastnice sporných pozemků. Kupní smlouvou ze dne 26. 5. 1961 byla prodána Boženou K. a mjr. Františkem Š. sourozencům Jaroslavu S. a Dagmar J. chata č.xxx v katastru obce xxx, stojící na pozemku p.č. xxx. Kupní smlouvou ze dne 21.6.1991 prodali Dagmar B., rozená S., a Jaroslav S. chatu č.p. xxx na pozemku p.č. xxx v k.ú. xxx Václavu B. Kupní smlouvou ze dne 2.6.1995 prodal Václava B. rekreační chatu č.ev. xxx, postavenou na cizím pozemku p.č. xxx v k.ú. xxx, Ivanu J. Žalobkyně je vlastnící uvedené chaty na základě darovací smlouvy ze dne 19. 10. 2007 s účinností od 23. 10. 2007. Dagmar B. a Jaroslav S. uvedli v čestném prohlášení ze dne 7.2.2000, že od 25. 5. 1961 vlastnili chatu č. ev. xxx, postavenou na parcele č. xxx v k.ú. xxx, platili daň z nemovitostí, pozemek i zahradu p.č. xxx užívali jako vlastníci a řádně se o ně starali, totéž prohlásil Ivan J. v prohlášení ze dne 10.11.2008.
3. Na tomto skutkovém základě soud I. stupně na uzavřel, že vlastníci sporných pozemků je podle shora uvedených dědických rozhodnutí žalovaná a nebyly naplněny podmínky pro jejich mimořádné vydržení žalobkyní ve smyslu § 1095 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1.1.2014 (o.z.) Právní předchůdci žalobkyně nabývali vlastnické právo vždy jen k rekreační chatě, v žádné z kupních smluv nejsou předmětem převodu sporné pozemky a v kupní smlouvě ze dne 2.6.1995 je výslovně uvedeno, že chata stojí na cizím pozemku. Ze samotných tvrzení žalobkyně plyne, že neexistenci vlastnického práva k pozemkům zjistili její právní předchůdci při prodeji chaty v roce 1991, nemohlo proto dojít k započtení vydržecí doby ve smyslu § 1096 o.z. S tímto odůvodněním soud I. stupně žalobu zamítl a procesně úspěšně žalované přiznal podle § 142 odst. 1 zák.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (o.s.ř.) náhradu nákladů řízení.
4. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. S odkazem na § 1095 o.z. a na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1646/2018 poukázala na to, že vlastnické právo lze vydržet na základě dlouhodobého užívání věci při poctivém úmyslu držitele i bez nabývacího titulu. Dovožovala nicméně, že právním důvodem její držby je nabývací titul z roku 2007, neboť není obecně možné, aby někdo jiný držel pozemek (p.č. xxx) pod stavbou jiného, přičemž další sporný pozemek (p.č. xxx) je součástí jednoho funkčního celku. Žalobkyně a její právní předchůdci drží pozemky více než 50 let a žalovaná nikdy neprojevila zájem o jejich převzetí k vlastnímu užívání. Odvolatelka navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil a její žalobě vyhověl. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku, s jehož závěry se ztotožnila.
5. Z obsahu odvolání žalobkyně se podává, že vytyká soudu I. stupně nesprávné právní posouzení věci ve smyslu § 205 odst. 2 písm. g) o.s.ř. Odvolací soud proto z jeho podnětu přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které mu předcházelo, v intencích § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., odvolání však důvodným neshledal. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu

I. stupně, že vlastníkem sporných pozemků je žalovaná a k jejich vydržení a žalobkyní nedošlo. Podle § 134 odst. 1 zák.č. 40/1964Sb., občanský zákoník, účinný do 31.12.2013 (obč. zák.) se 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. Podle § 130 odst. 1 vět první obč. zák. je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. Podle § 1089 odst. 1 o.z. drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví. Podle § 1091 odst. 2 o.z. k vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající deset let. 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. Podle § 1096 odst. 1 o.z. nabyli-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1), započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce. Podle § 1096 odst. 2 o.z. při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího.

6. Konstrukce vydržení podle § 1089 o.z. (jakož i podle dříve účinných ustanovení § 134 a § 130 obč. zák.) je postavena především na kumulativním splnění podmínek trvání poctivé (dříve oprávněné, resp. dobrověrné) držby po stanovenou dobu. Aktuální právní úprava nadto v ustanovení § 1090 odst. 1 o.z. vyžaduje i existenci právního důvodu, postačujícího ke vzniku vlastnického práva (tzv. řádná držba). Poctivým držitelem se podle § 992 odst. 1 o.z. rozumí ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Poctivostí tu není míněno morální hodnocení držitele, nýbrž jeho subjektivní dobrá víra o tom, že je (pro tento případ) vlastníkem věci, kterou drží. Právní předchůdci žalobkyně nemohli být ve smyslu § 130 odst. 1 obč. zák. v dobré víře, že jim sporné pozemky patří, neboť citovanými kupními smlouvami byla vždy převáděna pouze chata. Kupní smlouva otce žalobkyně Ivana J. ze dne 2.6.1995 navíc výslovně zmiňuje, že je převáděna stavba na cizím pozemku a podle tvrzení samotné žalobkyně si její předchůdci byli vědomi nedostatku vlastnického práva k pozemkům nejméně od roku 1991. Právní předchůdci žalobkyně tak bez ohledu na míru jejich užívání sporných pozemků nikdy nebyli jejich oprávněnými držiteli podle 134 odst. 1 obč. zák. Žalobkyni samotné s ohledem na vědomost jejich právní předchůdců o tom, že nejsou vlastníky sporných pozemků a na skutečnost, že v katastru nemovitosti byli jako jejich vlastníci zapsáni jiní lidé a posléze (od roku 2016 a 2017) v důsledku jejich nabytí odúmrtí žalovaná, nesvědčí poctivá držba ve smyslu § 992 odst.1 o.z. a § 1089 odst. 1 o.z.
7. Smyslem ustanovení § 1095 o.z., upravujícího tzv. mimořádné vydržení, je poskytnout ochranu faktickým stavům, jejichž základ je pochybný nebo sporný proto, že předchozí vlastník anebo titul držby vůbec nejsou právně dohledatelné a proto není vyžadována existence právního důvodu, vedoucího ke vzniku vlastnického práva ve smyslu § 1090 odst.1 o.z. Taková situace v daném případě nenastala, neboť vlastnické právo k pozemkům bylo vždy zřejmé z evidence nemovitostí a žalobkyně po dobu své držby nemohla mít za to, že patří jí (stov. § 980 o.z., podle něhož neznalost do veřejného seznamu zapsaného údaje o právu k věci nikoho neomlouvá). Ustanovení § 1095 o.z. nelze i při absenci výslovného požadavku na poctivost držby (který však vyplývá z obecného ustanovení § 1089 odst. 1 o.z.) vykládat tak, že by na jeho základě mohl držitel nabýt vlastnického práva k věci, o níž pozitivně ví, že patří jinému. Takový záměr v sobě bez dalšího obsahuje nepoctivý úmysl ve smyslu druhé věty uvedeného ustanovení a § 6 odst. 2 o.z. Příklad, posuzovaný v žalobkyní prosazovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1646/2018, je kvalitativně odlišný, východiskem držby tu byla situace, kdy se právní předchůdci účastníků na převodu pozemku dohodli a byla za něj uhrazena kupní cena. Odvolací soud dodává, že ani při pro žalobkyni příznivějším výkladu § 1095 o.z. - že mimořádné vydržení nevyžaduje držbu poctivou (který odvolací soud při vědomí ustanovení § 1089 odst. 1 o.z. a § 1096 odst. 2 o.z. nesdílí) a při úvaze o nedostatku nepoctivého úmyslu

na straně žalobkyně by k jejímu mimořádnému vydržení sporných pozemků ve smyslu § 1095 o.z. nedošlo. Podle § 1096 odst. 2 o.z. se při mimořádném vydržení nástupci započte vydržecí doba jeho poctivého předchůdce. Otcí žalobkyně Ivanu J., který kupní smlouvy ze dne 2.6.1995 nabyl do vlastnictví pouze chatu na cizím pozemku a nemohl tak mít za to, že mu pozemek pod chatou či pozemek související patří, a konečně ani jeho právním předchůdcům nesvědčila dobrá víra držby sporných pozemků podle § 130 v rozhodné době účinného občanského zákoníku a nebyli proto, jak výše uvedeno, jejich oprávněnými držiteli ve smyslu § 134 obč. zák. Nelze je tudíž považovat ani za držitele poctivé ve smyslu §§ 992 odst. 1 a 1089 o.z., dobu jejich držby proto nelze žalobkyni podle § 1096 odst. 1 o.z. započítat a ona sama je držitelkou pozemků od roku 2007, tedy (i s odhlédnutím od zřejmého vědomí, že jsou vlastnictvím jiného) po dobu kratší dvaceti let.

8. K úvahám žalobkyně o nutné shodě vlastnictví či držby stavby a pozemku odvolací soud podotýká, že až do 31.12.2013 platila po dlouhé roky podle § 120 odst.2 obč. zák. právní zásada, že stavba není součástí pozemku, tudíž rozdílná držba či vlastnictví pozemku a stavby nebyly (a nejsou) stavem výjimečným, ale naopak obvyklým. K zásadní změně došlo až ke dni 1.1.2014 účinností § 506 odst. 1 o.z., stanovícího, že stavba, zřízená na pozemku, je jeho součástí. Na poměry účastníků nicméně dopadá přechodné ustanovení § 3055 odst.1 o.z., podle něhož zůstává žalobkyni vlastnické právo ke stavbě na cizím pozemku zachováno a podle § 3056 odst. 1 o.z. má k tomuto pozemku předkupní právo. Situaci rozdílného vlastnictví chaty a pozemků lze též řešit zřízením služebnosti podle § 1257 o.z. nebo práva nezbytné cesty podle § 1029 o.z. za příslušnou úplatu.
9. Z popsáných důvodů odvolací soud prvostupňový rozsudek jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil, včetně správných výroků o nákladech řízení mezi účastníky. Podle § 142 odst.1 o.s.ř. ve spojení s § 224 odst.1 o.s.ř. má procesně úspěšná žalovaná právo na náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 300 Kč za každý v něm učiněný úkon (příprava na jednání a účast na jednání před odvolacím soudem) podle § 1 a 2 vyhlášky č. 254/2015 Sb. o stanovení výše paušální náhrady pro účely rozhodování o náhradě nákladů řízení v případech podle § 151 odst. 3 občanského soudního řádu a podle § 89a exekučního řádu.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je za podmínek § 237 o.s.ř. přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

Praha 22. dubna 2021

JUDr. Irena Saralievová v. r.
předsedkyně senátu