



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně, sídlem Wagnerovo náměstí 1249, 266 47 Beroun, Česká republika,
rozhodl samosoudkyní Mgr. Markétou Lanzovou ve věci

žalobkyně: ██████████, narozená ██████████
bytem ██████████
zastoupená advokátem JUDr. Jiřím Obršlíkem
sídlem Rohanské nábřeží 678/23, 186 00 Praha 8

proti
žalované: Obec Nový Jáchymov, IČO 00233650
sídlem Tyršova 31, 267 03 Nový Jáchymov
zastoupená advokátem JUDr. Alexejem Hájkem
sídlem Hvězdoslavova 1600/6, 149 00 Praha 4

o určení vlastnického práva k věcem nemovitým

takto:

- I. Určuje se, že žalobkyně je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. ██████████ – ostatní komunikace a parc. č. ██████████ – trvalý travní porost v katastrálním území a obci ██████████, nově vytvořených geometrickým plánem č. ██████████, vyhotoveným a dne ██████████ ověřeným geodetem a úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Zbyňkem Zimou pod č. 316/2011 a schváleným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, dnem 21. 9. 2011 pod č. 1105/2011, jenž je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni náklady řízení v částce ██████████ Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně JUDr. Jiřího Obršlíka, advokáta se sídlem Rohanské nábřeží 678/23, 186 00 Praha 8.

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou soudu dne 6. 1. 2014 se žalobkyně původně spolu se svým manželem [REDAKCE], narozeným [REDAKCE], domáhala proti žalované určení, že jsou vlastníky pozemků parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], vzniklých na základě geometrického plánu specifikovaného shora ve výroku I. tohoto rozsudku. Tehdejší oba žalobci tvrdili, že na základě kupní smlouvy uzavřené dne 31. 1. 1963 s prodávajícími manželi [REDAKCE] a [REDAKCE] formou notářského zápisu č. N 70/63, NZ 47/63 a registrované ke dni 21. 3. 1963, nabyli vlastnictví věcí nemovitých, a to kromě jiných i pozemku parc. č. [REDAKCE], tehdy zapsaného v Pozemkové knize [REDAKCE] a vymezeného geometrickým plánem č. [REDAKCE] [REDAKCE] ze dne 5. 8. 1959. Uvedený pozemek pak převzali do své držby a užívání v těch mezích a stávajících hranicích, v nichž jej drželi a užívali prodávající, a tak činí až doposud, aniž by kdy toto jejich vlastnické právo bylo jakkoliv zpochybněno. V rámci revize katastru nemovitostí se však žalobci v roce 2011 dozvěděli o začlenění části jejich pozemku do pozemků parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] v témže katastrálním území s tím, že jako vlastníci těchto pozemků je vedena žalovaná. Žalobci zadaným geometrickým plánem č. 3 [REDAKCE], vyhotoveným a ověřeným Ing. Zbyněkem Zimou a následně schváleným příslušným katastrálním úřadem pak byl nově vymezen pozemek parc. č. [REDAKCE] jako žalobci držená a užívaná část pozemku parc. č. [REDAKCE] a pozemek parc. č. [REDAKCE] jako část pozemku parc. č. [REDAKCE]. V rámci nápravy nesprávného stavu zápisu v katastru nemovitostí pak žalobci vyzývali žalovanou ke smírnému vyřešení věci, což žalovaná odmítla. Žalobci se proto se svým nárokem obrátili na soud, přičemž svůj naléhavý právní zájem na požadovaném určení opírají o své nejisté právní postavení ve vztahu k dotčeným věcem nemovitým, s nimiž nemají možnost nakládat. Bez soudního rozhodnutí, jehož vydání se domáhají, nemají jinou možnost dosáhnout zápisu svého vlastnického práva k tomuto majetku do katastru nemovitostí. Toto své vlastnické právo pak považují za ohrožené případným jednáním žalované vůči třetím osobám, v důsledku čehož by na majetku žalobců mohlo dojít ke vzniku značné škody v podobě případně zřízených práv tyto pozemky zatěžujících k újmě žalobců. K výzvě soudu pak žalobci dále doplnili, že smlouvou ze dne 25. 4. 2013 převedli pozemek parc. č. [REDAKCE] do vlastnictví [REDAKCE]; uvedený převod se pak nemohl dotknout sporných pozemků, neboť žalobci nejsou v katastru nemovitostí vedeni jako jejich vlastníci. Těmi se fakticky stali buď již účinností převodu vlastnického práva ze strany jejich právních předchůdců, nebo - pokud by jim býval od počátku nesvědčil skutečný právní titul, ale pouze domnělý - nabyli své vlastnictví k předmětným sporným pozemkům na základě vydržení, když od roku 1963 nejméně do roku 2011 tyto pozemky nerušeně užívali a obhospodařovali jako sad v dobré víře, že jsou jejich vlastníky (jak nakonec činili od 50. let i jejich právní předchůdci) stejně jako celého souboru věcí nemovitých, které na tyto dva pozemky navazují a tvoří s nimi jeden funkční celek. V roce 2013, kdy již o sporném vlastnictví pozemků věděli, převedli své ostatní věci nemovité na dceru [REDAKCE]. Upřesnili ještě, že nebudovali nové oplocení pozemků, ale pouze udržovali stávající; pozemek jimi užívaný jako zahrada je v terénu zaplacen až ke zlomu svahu. Nikdy neměli žádné indicie o nejasnosti hranice jejich pozemků.
2. Žalovaná s podanou žalobou nesouhlasila. Namítala, že žalobci ani jejich právní předchůdci nikdy pozemky parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] v katastrálním území a obci [REDAKCE] nevlastnili, a proto nemohou být ani vlastníky pozemků sporem dotčených, neboť jim nesvědčí bytí i jen domnělý právní titul. Trvala tedy na tom, že je vlastníkem těchto nově vytyčených pozemků a doplnila, že situace ohledně pozemků se řeší již nejméně od roku 2011, kdy měli žalobci zájem předmětné části pozemků odkoupit, nabídku žalované ve výši [REDAKCE] Kč za metr čtvereční však neakceptovali. Nemohli být v dobré víře stran řádného užívání těchto pozemků, neboť měli možnost kdykoliv se přesvědčit o tom, že se jedná o vlastnictví jiného subjektu, nadto pak v poměrně značné výměře 512 m². Žalovaná proto navrhovala žalobu zamítnout.

3. Jelikož pak žalobce a/ v průběhu řízení v této věci zemřel, rozhodl soud na podkladě výsledku pozůstalostního řízení po tomto účastníkovi řízení svým usnesením ze dne 22. 1. 2020 č.j. 5 C 5/2014-136 podle ustanovení § 107 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), tak, že v řízení bude dále pokračováno na straně žalobce a/ se žalobkyní b/ [REDAKCE], která se tak stala jedinou účastnicí na straně žalující.
4. Soud ve věci provedl dokazování, přičemž zjistil následující pro rozhodnutí ve věci podstatné skutečnosti: Z kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu ze dne 31. 1. 1963 před Státním notářstvím v Berouně pod N 70/63, NZ 47/63 a registrované dne 21. 3. 1963 pod č. 151/63 bylo v první řadě zjištěno, že touto kupní smlouvou prodali manželé [REDAKCE] a [REDAKCE] jako prodávající manželům [REDAKCE] a [REDAKCE] jakožto svému synovi a snase coby kupujícím své nemovitosti, a to mj. rodinný domek čp. [REDAKCE] v [REDAKCE] se stavební parcelou č. kat. [REDAKCE] a ostatními stavbami zde stojícími, zahradou č. kat. [REDAKCE], zapsané ve vložce č. [REDAKCE] pozemkové knihy [REDAKCE], a tyto jim odevzdali do vlastnictví a užívání v tom stavu, s těmi právy a povinnostmi, v těch mezích a hranicích, jak sami a jejich předchůdci je drželi a užívali a tak činiti právo měli, a to za sjednanou kupní cenu [REDAKCE] Kčs, přičemž obě smluvní strany dále ve smlouvě prohlásily, že předmětné nemovitosti znají. K převodu bylo dáno přivolení dle zákona č. 65/1951 Sb., rozhodnutím č.j. Výst. 1090/63-56/1M-Pe ze dne 21. 2. 1963.
5. Z knihovní vložky č. 18 pozemkové knihy pro katastrální obec [REDAKCE] bylo zjištěno, že do této knihovní vložky byly z vložky č. 55 pozemkové knihy připsány mj. pozemky č. kat. [REDAKCE] pastvina a [REDAKCE] – j.-d.-p. Vlastnické právo k věcem nemovitým zapsaným v této knihovní vložce pak bylo vloženo pod Čd. 1303 podle pravomocného rozhodnutí finančního odboru ONV v Berouně ze dne 28. 12. 1960 č.j. Fin-7728/60-72/1-239-Ka a rozhodnutí finanční komise ONV v Berouně ze dne 14. 8. 1961 č.j. Fin-2197/2444/1961-72/1-V a usnesení Státního notářství v Berouně ze dne 7. 3. 1956 č.j. D 25/56 pro Československý stát – Místní národní výbor v [REDAKCE]
6. Z geometrického (polohopisného) plánu na rozdělení pozemkové parcely dle katastrální mapy ze dne 5. 8. 1959 dále soud zjistil, že touto listinou byl z pozemkové parcely č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] oddělen díl „a“ o výměře 266 m² a z pozemkové parcely č. [REDAKCE] tamtéž pak díly „b“ a „c“ o výměřích 8 m² a 142 m² s tím, že takto oddělené díly se sloučí do pozemkové parcely č. [REDAKCE] a že nové drážební hranice jsou v přírodě vyznačeny železnými trubkami a plotem.
7. Ze srovnávacího sestavení parcel ze dne 26. 1. 2015 č. 205/2015, vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, pak bylo zjištěno, že pozemek vedený dle dřívější pozemkové evidence Pozemkové knihy pro katastrální území [REDAKCE] [REDAKCE] pod PK [REDAKCE] odpovídá podle údajů katastru nemovitostí pro totéž katastrální území pozemku parc. č. [REDAKCE] – trvalý travní porost o výměře 467 m², pozemek PK [REDAKCE], knihovní vložka č. [REDAKCE], pak odpovídá pozemku parc. [REDAKCE] – ostatní plocha o výměře 13 519 m²; oba tyto pozemky parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] jsou nyní zapsány na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro žalovanou.
8. Geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 389-84/2011, vyhotovený a ověřený dne 12. 9. 2011 úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Zbyňkem Zimou a potvrzený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, dne 21. 9. 2011 pod č. 1105/2011, pak vyznačuje pozemky parc. č. [REDAKCE] (výměra 291 m²) a [REDAKCE] (výměra 221 m²) nově oddělené od pozemků parc. č. [REDAKCE] s vyznačeným průběhem hranic, kopírujícím oplocení pozemků užívaných žalobci.

9. Z informací z nahlížení do katastru nemovitostí ze dne 23. 1. 2014 soud zjistil, že jako vlastník pozemku parc. č. ■■■■■ v katastrálním území ■■■■■, zapsaného na listu vlastnictví č. ■■■■■, je v katastru nemovitostí zapsána ■■■■■ bytem ■■■■■
10. Situaci na místě samém a současný stav hranic pozemků pak zachycuje rovněž snímek katastrální mapy (situační plán), dle něhož jsou pozemky parc. č. ■■■■■, parc. č. ■■■■■ a parc. č. ■■■■■ spolu bezprostředně sousedící.
11. Z korespondence stran dále bylo zjištěno, že zástupce žalobců dne 19. 7. 2013 písemně vyzval žalovanou k souhlasnému prohlášení o vlastnickém právu žalobců – manželů ■■■■■ na základě vydržení vymezené části pozemků s ohledem na jejich nerušené užívání těchto pozemků v dobré víře, že se jedná o součást jejich zahrady. Žalovaná následně dopisem ze dne 24. 9. 2013 vyjádřila s navrženým postupem nesouhlas a dopisem ze dne 4. 9. 2013 vyzvala žalobce k odstranění jejich plotu, umístěného bez souhlasu vlastníka, z části pozemků parc. č. ■■■■■, jejichž užívání ze strany žalobců považovala za neoprávněné. Dalším dopisem ze dne 29. 1. 2016 pak žalobci opětovně navrhli žalované vyřešení věci formou uzavření smlouvy o narovnání sporných práv za současné úhrady finančního vypořádání ze strany žalobců ve prospěch žalované a se zohledněním toho, že dotčené části pozemků nejsou využitelné jinak než jako součást funkčního celku se sousedními pozemky vlastněnými žalobci, resp. následně jejich dcerou ■■■■■. Žalovaná pak dopisem ze dne 24. 2. 2016 souhlasila s prodejem pozemků, avšak za podstatně vyšší cenu, než kterou navrhovali uhradit žalobci.
12. Ze sdělení Finančního úřadu pro Středočeský kraj, Územního pracoviště v Berouně, ze dne 24. 11. 2015 soud zjistil, že uvedený správce daně žalované obci k její žádosti potvrdil, že pozemky parc. č. ■■■■■ a parc. č. ■■■■■ v katastrálním území ■■■■■ jsou přiznávány v souladu s příslušným předpisem o dani z nemovitých věcí.
13. Místním šetřením bylo dále zjištěno, že pozemek označený v geometrickém plánu Ing. Zbyňka Zimy č. 389-84/2011 jako parc. č. ■■■■■ je rovinatý a jeho oplocení (v geometrickém plánu zakresleno jako silná linie od kóty 378-23 podél pozemků parc. č. ■■■■■) je umístěno na terénním zlomu prudce klesajícím směrem do pozemku parc. č. ■■■■■. Hranice mezi pozemky parc. č. ■■■■■ a ■■■■■ není fakticky v terénu patrná, stejně jako v případě hranice pozemku parc. č. ■■■■■, resp. jeho nově vzniklou část parc. č. ■■■■■
14. Faktický stav dotčených pozemků v průběhu doby dále žalobci dokládali nedatovanými, avšak zjevně historickými leteckými snímky dostupnými dle tvrzení žalobců prostřednictvím internetu na webových stránkách Vojenského geografického a hydrometeorologického úřadu Dobruška, z nichž je patrné, že pozemky obklopující dům čp. ■■■■■ (jenž byl předmětem převodu dle shora uvedené kupní smlouvy ze dne 31. 1. 1963) tvořily jeden funkční celek pod společným oplocením (které je na snímcích patrné).
15. Soud dále provedl důkaz podstatným obsahem spisu Okresního soudu v Berouně sp. zn. 3 C 7/2014 ve věci žalobců ■■■■■ a ■■■■■ proti žalované České republice – Státnímu pozemkovému úřadu, o určení vlastnického práva žalobců k věcem nemovitým, a to pokud se jedná o pozemek parc. č. ■■■■■ v katastrálním území ■■■■■ vzniklý na základě geometrického plánu č. 389-83/2011 vyhotoveného a dne 12. 9. 2011 ověřeného geodetem a úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Zbyňkem Zimou, a schváleného dne 21. 9. 2011 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, pod č.j. 1106/2011. V rámci uvedeného řízení, týkajícího se jiného pozemku, který měli žalobci nabýt od svých právních předchůdců manželů ■■■■■ na podkladě téhož nabývacího titulu jako v této věci sp. zn. 5 C 5/2014 a užívat jej spolu s ostatním takto

převedeným nemovitým majetkem, soud provedl důkazy mimo jiné též ohledáním místa samého včetně pořízení fotodokumentace, leteckými snímky, výslechem svědků [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] a výslechem žalobce [REDACTED]. Z protokolu o místním šetření ze dne 14. 4. 2015 ve spojení se soudem pořízenou fotodokumentací, zachycující stav místa samého (vzhled pozemků, místní terén a stav a průběh oplocení), jakož i leteckými snímky, tak bylo zjištěno, že pozemek se směrem od silnice svažuje, oplocení pozemků žalobců, sloužících jako zatravněná zahrada osázená dřevinami, je směrem k silnici dřevěné, ohraničené betonovými sloupky, v horní části u silnice na něj dále navazuje souběžně se silnicí kamenná zeď. V dolní části zahrady je pak oplocení kovové – drátěné, na této dolní části pozemků se nachází vzrostlá jedle a jabloň. Hranice pozemků opět nejsou v terénu nijak patrné, na části pozemků směrem od domu k zahradě jsou postaveny drobné hospodářské objekty (dřevník, kůlny, králíkárna) a je zde vyhlouben rybníček. Dále byla slyšena svědkyně [REDACTED] (zjištění učiněná soudem z její svědecké výpovědi jsou uvedena v rozsudku Okresního soudu v Berouně ze dne 31. 8. 2016 č.j. 3 C 7/2014-284). Z její výpovědi tak lze zjistit, že se jedná o sousedku žalobců, která žije v obci [REDACTED] v domě č.p. [REDACTED] od narození. Zahradu okolo domu žalobců si svědkyně od mládí pamatuje takto vždy jako oplocenou s nepravidelným obdélníkovým tvarem s tím, že tak ji užívali již rodiče [REDACTED], kteří tam měli sad a různé přístavky. V jižním směru u silnice se nachází vysoká opěrná zeď, pod níž jsou osázeny ovocné stromy a dále vzadu navezený odpad, na severní straně je terén výrazně svažitý, pozemek zde byl vždy oplocen a pouze zatravněn. Z výpovědi svědka [REDACTED] pak soud zjistil, že i tento svědek v obci [REDACTED] žije od narození, jedná se o souseda žalobců. Pamatuje si celý pozemek rodiny [REDACTED] oplocen po celou dobu stejným způsobem jako doposud, tedy beze změny. Plot je dřevěný plaňkový, část pozemku je ohraničena oparnou zdí pod silničními svodidly. Ovocné stromy na pozemku svědek rovněž pamatuje již jako vzrostlé. Z výpovědi Ing. Zbyňka Zimy pak soud k zadání jím vypracovaného geometrického plánu č. 389-83/2011 zjistil, že důvodem bylo uvedení stavu evidence v katastru nemovitostí do souladu se skutečným užíváním a že svědek v této souvislosti k pozemku dohledal v archivu též záznam či geometrický plán z 50. let. Zaměřováno pak bylo v daném případě oplocení. Daný geometrický plán nebyl zapsán do katastru nemovitostí, jedná se pouze o technickou listinu. Nakonec bylo z účastnické výpovědi [REDACTED] zjištěno, že dům s přílehlými pozemky (tj. včetně zahrady) užíval od narození, tedy po dobu 75 let, až doposud. Předmětné věci nemovité pak nabyli spolu se svou manželkou od svých rodičů kupní smlouvou s tím, že dle dohody se způsob užívání tohoto majetku ze strany prodávajících neměl nijak měnit. To, zda byla koupě řádně zanesena do pozemkových knih, žalobce nijak neprovořoval, neboť se domníval, že vše s manželkou koupil tak, jak bylo ujednáno. Teprve v rámci dalšího převodu věcí nemovitých ve prospěch svých dětí žalobci zjistili, že část pozemků jim nenáleží. Užívání zahrady vždy, co žalobce pamatoval, spočívalo v sečení trávy a v péči o ovocný sad včetně sklizení a zpracování ovoce ze stromů zde rostoucích, nikdo jiný než rodina žalobce (včetně jeho rodičů) se o tento majetek nestaral. Žalobce přitom na zahradě pamatuje až vzrostlé stromy (švestky), z doslechu ví, že jehličnatý strom zde vysadil jeho otec. Zahrada byla oplocena ze všech stran, plaňkový plot se zde nacházel již před 70 lety, betonové sloupky pak vystavěl již děd žalobce. V zahradě za švestkovým sadem se pak nacházely louky, pod silnicí pak vždy byla zahrada. Rozsudkem ze dne 31. 8. 2016 č.j. 3 C 7/2014-284, jehož nedílnou součástí je též geometrický plán č. 389-83/2011, vyhotovený dne 12. 9. 2011 Ing. Zbyňkem Zimou, pak Okresní soud v Berouně vyhověl žalobě žalobců a určil, že žalobci jsou vlastníky, každý z nich ideální 1/2 části pozemku parc. č. [REDACTED] zapsaného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro obec a katastrální území [REDACTED] na listu vlastnictví č. [REDACTED] označené v uvedeném geometrickém plánu jako č. [REDACTED]. Dospěl přitom k závěru, že v daném případě byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k předmětné části pozemku vydržením, neboť žalobci se na základě kupní smlouvy uzavřené formou notářského zápisu chopili v dobré víře oprávněné držby nabytých věcí nemovitých

včetně sporné části pozemku dne 31. 1. 1963, vymezeného oplocením, a tyto po celou dobu nerušeně užívali, spravovali a řádně o ně pečovali. Vydržecí doba pak v tomto případě skončila dnem 31. 3. 1984, a žalobci tak v důsledku vydržení nabyli právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku. Jelikož podmínky pro vydržení byly splněny i k datu 1. 1. 1992, transformovalo se toto jejich právo v právo vlastnické. Krajský soud v Praze jako soud odvolací následně svým rozsudkem ze dne 26. 7. 2018 č.j. 28 Co 215/2017-384 změnil výše uvedený rozsudek Okresního soudu v Berouně pouze v tom smyslu, že určil, že žalobci jsou ve společném jmění manželů spoluvlastníky pozemku parc. č. [REDAKCE], nově vytvořeného z pozemku parc. č. [REDAKCE] v obci a katastrálním území [REDAKCE] zapsaného na listu vlastnictví č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, vytvořeného geometrickým plánem č. 389-83/2011, vyhotoveným dne 12. 9. 2011 Ing Zbyňkem Zimou a schváleným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, dne 21. 9. 2011 pod č. 1106/2011, který je nedílnou součástí rozsudku soudu prvního stupně. Odvolací soud přitom souhlasil se skutkovými zjištěními a závěru soudu prvního stupně, pokud se jedná o skutečnost, že žalobci byli od data 31. 1. 1963 až do roku 2011 v dobré víře, že jimi držený nově vzniklý pozemek parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] je v jejich společném vlastnictví. Upřesnil pak, že jestliže v době domnělého nabytí v roce 1963 byl předmětný sporný pozemek připlocen k pozemkům nabytým oběma žalobci koupí od jejich právních předchůdců, kteří je utvrdili v tom, že jim prodávají svůj majetek, a tak byl od té doby (resp. i předtím jejich právními předchůdci) užíván, jednali žalobci v omluvitelném právním omylu, jemuž se nemohli vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou po nich bylo lze s ohledem na okolnosti případu požadovat. Zakoupené pozemky i pozemek sporný, držené žalobci od uzavření kupní smlouvy, pak tvoří jeden ucelený funkční celek (rodinný dům se zahradami), pod jedním oplocením ještě z doby jeho držby právními předchůdci žalobců. Na sporem dotčený pozemek tak byl volný přístup pouze z ostatních pozemků žalobců či jejich právních předchůdců, aniž by po dobu téměř 50 let bylo spoluvlastnictví žalobců k předmětné části pozemku kýmkoliv zpochybňováno; k narušení dobré víry žalobců tak došlo až v roce 2011 v souvislosti s vyhotovením geometrického plánu pro účely převodu nemovitého majetku ve prospěch jejich dcery. Ani nepoměr mezi plochou pozemků koupených a plochou skutečně užívanou pak v souladu s judikatorními závěry nemusí dle okolností případu vylučovat oprávněnou držbu, když navíc v tomto případě činí v současné době celková výměra pozemků prodaných žalobcům v roce 1963 (PK č. [REDAKCE] [REDAKCE]) 2 567 m². Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019 č.j. 22 Cdo 4544/2018-405 pak bylo dovolání žalované České republiky – Státního pozemkového úřadu zamítnuto jako nepřijatelné s tím, že rozhodnutím odvolacího soudu byla zohledněna veškerá kritéria, jež mají být podle judikatury Nejvyššího soudu vzata v úvahu. Kupní smlouva z roku 1963 byla domnělým právním důvodem, který postačí k tomu, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.

16. Nakonec pak byl proveden též důkaz pravomocným usnesením Okresního soudu v Berouně ze dne 3. 10. 2019 č.j. 22 D 439/2019-79, Nd 155/2019 ve věci pozůstalosti po žalobci a/ [REDAKCE], zemřelém dne [REDAKCE], dle něhož soud mimo jiné schválil dohodu o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů tak, že žalobkyni b/ jakožto pozůstalé manželce zůstavitele připadl ze společného jmění manželů do jejího výlučného vlastnictví (kromě dalšího) nárok z řízení vedeného u zdejšího soudu pod sp. zn. 5 C 5/2014 ve věci určení vlastnictví k pozemkům parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], přičemž do pozůstalosti po žalobci a/ [REDAKCE] pak náležela náhradová pohledávky za pozůstalou manželkou z titulu vypořádání společného jmění manželů. V rámci soudem schválené dohody o rozdělení pozůstalosti pak předmětnou náhradovou pohledávku nabyla z pozůstalosti právě pozůstalá manželka, tedy žalobkyně. Nabytí dědictví podle této dohody pak bylo soudem potvrzeno.

17. Návrh žalobců na doplnění dokazování výsledkem svědků [redacted] a [redacted] pak soud zamítl s ohledem na skutečnost, že se jedná o důkazy navržené po koncentraci řízení (ta ve věci nastala skončením prvního jednání konaného ve věci dne 12. 4. 2016, kdy strany nežádaly poskytnutí dodatečné lhůty k případnému doplnění svých tvrzení a důkazních návrhů), přičemž současně nebyly splněny zákonné podmínky uvedené v ustanovení § 118b odst. 1 věta třetí o.s.ř. Ostatní návrhy žalobkyně na doplnění dokazování výsledkem svědků [redacted], [redacted] a [redacted], jakož i provedení důkazu účastnickým výsledkem žalobkyně, soud zamítl pro nadbytečnost s ohledem na skutečnost, že shora uvedení svědkové (vyjma [redacted]) již byly vyslechnuty v rámci řízení vedeného u zdejšího soudu ve věci sp. zn. 3 C 7/2014, v němž byla řešena související otázka vlastnictví (viz výše); jelikož pak byl v uvedeném řízení vyslechnut i nyní již zemřelý žalobce [redacted] jakožto syn původních vlastníků k místním poměrům a užívání sporných pozemků jako jejich přímý účastník, nepovažoval již soud nadále za nezbytné vyslechnout k těmto i žalobkyni [redacted] coby jeho manželku, když současně zohlednil též její věk a zdravotní stav ve smyslu účelnosti její nezbytné účasti na soudním jednání.
18. Na základě provedeného dokazování tedy soud dospěl k závěru o skutkovém stavu věci, podle něhož rodiče dnes již zemřelého žalobce a/ [redacted] manželé [redacted] a [redacted] prodali kupní smlouvou ze dne 31. 1. 1963 žalobcům (tehdy již jako manželům) rodinný domek čp. [redacted] v [redacted]e stavební parcelou č. kat. [redacted] a ostatními stavbami zde stojícími, zahradou č. kat. [redacted], zapsané ve vložce č. [redacted] pozemkové knihy [redacted], s tím, že tyto nemovitosti jim dle svého prohlášení předali do vlastnictví a užívání v tom stavu a v těch mezích a hranicích, jak je sami a jejich předchůdci oprávněně drželi a užívali. Žalobci proto nijak neprověřovali, zda byla koupě řádně zanesena do pozemkových knih. V daném případě se tedy žalobci chopili držby domu i s pozemky, tvořícími jeden funkční celek pod jedním oplocením (v převážené části původním), a to včetně sporem dotčených částí pozemků parc. č. [redacted] (podle geometrického plánu na rozdělení pozemkové parcely dle katastrální mapy ze dne 5. 8. 1959, který však nebyl zapsán do příslušné evidence, činily výměry těchto přilpocených částí pozemků 266 m², 8 m² a 142 m²), zapsaných původně v knihovně vložce č. [redacted] pozemkové knihy pro katastrální obec [redacted] jako č. kat. [redacted] a [redacted] ve prospěch Československého státu – Místního národního výboru v [redacted] a nyní na listu vlastnictví č. [redacted] pro žalovanou. Předmětné pozemky byly žalobci i jejich právními předchůdci takto beze změny užívány i podle pamětníků v obci [redacted] [redacted] jako zahrada, v dotčené části pak konkrétně jako ovocný sad, který žalobci i jejich právní předchůdci udržovali, starali se o něj a brali z něj plody i užitky, s tím, že přilpocené části pozemků parc. č. [redacted] s pozemky žalobců bezprostředně sousedily, aniž by byla v terénu patrná jejich hranice, přičemž přístup na ně byl vzhledem k existenci plotu, vedeného po linii terénního zlomu, možný pouze z ostatních pozemků ve vlastnictví žalobců. V roce 2011 pak v souvislosti s vyhotovením geometrického plánu Ing. Zbyřkem Zimou pod č. 389-84/2011, jímž byla z pozemku parc. č. [redacted] oddělena část vymezená rozsahem faktického užívání (tedy v mezích oplocení) pod parc. č. [redacted] o výměře 291 m² a z pozemku parc. č. [redacted] pak část pod parc. č. [redacted] o výměře 221 m² (oproti výměře pozemků nabytých koupí 2 567 m²) pak žalobci zjistili, že část pozemků doposud jimi užívaných jako zahrada není jejich vlastnictvím a že vlastnické právo je v katastru nemovitostí zapsáno pro žalovanou. Posléze pak přistoupili k převodu svého nemovitého majetku, nabytého koupí v roce 1963, ve prospěch své dcery [redacted], tedy s výjimkou obou geometrickým plánem vymezených pozemků, doposud vedených v katastru nemovitostí jako vlastnictví žalované. Ohledně těchto sporných pozemků pak žalobci jednali se žalovaným o uvedení stavu zápisu v katastru nemovitostí do souladu s faktickým stavem, a to s ohledem na dobu, po kterou tyto nově vymezené pozemky nerušeně drželi a užívali, žalovaná však na tento požadavek žalobců nepřistoupila, když převod

předmětných pozemků podmiňovala finančním vypořádáním v podstatně vyšší částce, než na kterou byli žalobci ochotni přistoupit.

19. Podle ustanovení § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), se určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
20. Podle ustanovení § 111 odst. 1 a § 112 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 1. 1964, se vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí už samotnou smlouvou, není-li nic jiného ze zvláštních předpisů. Převod vlastnictví k věcem nemovitým, zapsaným v knize pozemkové nebo železniční, zapíše se do těchto knih. Dle ustanovení § 366 citovaného zákona, upravujícího smlouvu kupní, se kupní smlouvou prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupující se zavazuje jej odebrat a zaplatit ujednanou cenu. Podle § 40 odst. 1 citovaného zákona je třeba písemné formy.
21. Ve smyslu ustanovení § 115 a 116 citovaného zákona lze vydržením nabytí vlastnického práva, nejde-li o nezczizitelné věci, které jsou v socialistickém vlastnictví. Práva vlastnického k věci movité nabude, kdo ji drží oprávněně (§ 145) a nepřetržitě po tři léta; jde-li o věc nemovitou, je třeba vydržecí doby desetileté. Kdo nabude oprávněně držby od držitele oprávněného, může si započítat vydržecí dobu předchůdce. Ustanovení § 145 tohoto zákona pak stanoví, že je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.
22. Podle ustanovení § 854 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013, pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. dubnem 1964; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. dubnem 1964 se však posuzují podle dosavadních předpisů. Dle ustanovení § 860 citovaného zákona se podle dosavadních předpisů až do svého zakončení posuzují lhůty a promlčecí doby, které počaly běžet před 1. dubnem 1964.
23. Ve smyslu ustanovení § 865 odst. 1 a 3 citovaného zákona č. 40/1964 Sb., ve shora uvedeném znění, pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé v době od 1. dubna 1964 do 1. dubna 1983. Do doby uvedené v ustanovení § 135a ve znění zákona č. 131/1982 Sb. se započítá i doba, po kterou občan nebo jeho právní předchůdce měl věc nepřetržitě v držbě (§ 135a odst. 1) nebo nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu (§ 135a odst. 2) před 1. dubnem 1983; tato doba však neskončí dříve než uplynutím jednoho roku od tohoto dne.
24. Ve smyslu ustanovení § 507a odst. 1 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění účinném k datu 31. 12. 1991, upravujícího přechodná ustanovení k úpravám účinným od 1. dubna 1983, pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé v době od 1. dubna 1964 do 1. dubna 1983. Do doby uvedené v ustanovení § 135a se započítává i doba, po kterou občan nebo jeho právní předchůdce měl věc nepřetržitě v držbě (§ 135a odst. 1) nebo nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu (§ 135a odst. 2) před 1. dubnem 1983; tato doba však neskončí dříve než uplynutím jednoho roku od tohoto dne.
25. Podle ustanovení § 868 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne 1. 1. 1992 do 31. 12. 2013, pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992 se však posuzují podle dosavadních předpisů.

26. Dle ustanovení § 872 odst. 1 věta první, odst. 6 citovaného zákona se právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona (pozn. – zákona č. 509/1991 Sb., účinného ode dne 1. 1. 1992), mění dnem účinnosti tohoto zákona na vlastnictví fyzické osoby. Jde-li o vydržení vlastnického práva k pozemku podle tohoto zákona, kde na základě dosavadních předpisů bylo možné nabytí jen právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemků, může si oprávněná osoba započítat dobu, po kterou její právní předchůdce měl pozemek nepřetržitě v držbě i před účinností tohoto zákona.
27. Ve smyslu ustanovení § 132a odst. 1 citovaného zákona, ve znění účinném do 31. 12. 1991 (tj. občanský zákoník ve znění novely č. 131/1982 Sb.), kdo s věcí nakládá jako se svou a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, má – pokud není stanoveno jinak – obdobná práva na ochranu, jaká má vlastník věci. Ve smyslu § 135a tohoto zákona se vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví, stane občan, který má nepřetržitě v držbě (§ 132a odst. 1) movitou věc pod dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let. Jde-li o pozemek nebo jeho část, který má občan nepřetržitě v držbě (§ 132a odst. 1) po dobu deseti let a k němuž by jinak mohlo být zřízeno právo osobního užívání (§ 199 odst. 1), nabyvá vlastnictví k pozemku nebo jeho části stát; občan nabyvá právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku v rozsahu uvedeném v § 200, a lze-li podle územního plánu nebo územního rozhodnutí přenechat k osobnímu užívání více částí tohoto pozemku, má občan právo vybrat si jen jednu z těchto částí, k níž se pak jako k samostatnému pozemku dohodou zřídí právo osobního užívání. Takto však nelze nabytí věc z majetku v socialistickém vlastnictví nebo věc, ke které má socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů. Takto nelze nabytí ani právo k pozemku, který je v socialistickém vlastnictví nebo ke kterému má socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů. Do doby podle odstavců 1 a 2 si může občan započítat dobu, po kterou jeho právní předchůdce měl věc nepřetržitě v držbě, anebo nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu. Na běh doby podle odstavců 1 a 2 se použije přiměřeně ustanovení o promlčení.
28. Podle ustanovení § 129 a § 130 odst. 1 citovaného zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2013, je držitelem ten, kde s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon. 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. Dle ustanovení § 134 odst. 1 a 3 tohoto zákona se oprávněný držitel 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. Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.
29. Dle ustanovení § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném ode dne 1. 1. 2014, se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle odst. 2 tohoto zákonného ustanovení 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. Dle odst. 3 není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle ustanovení § 3036 tohoto zákona se podle dosavadních právních předpisů až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti

tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

30. Po zhodnocení shora provedených důkazů soud v daném případě dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. V první řadě se soud v souladu s výše citovaným ustanovením § 80 o.s.ř. zabýval posouzením, zda má žalobkyně na požadovaném určení vlastnictví naléhavý právní zájem. Naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení stalo jeho právní postavení nejistým. S odkazem na skutkové okolnosti, o něž původně oba žalobci, nyní již jen žalobkyně (i coby právní nástupkyně zemřelého žalobce a/), opírali svůj žalobní nárok, je zřejmé, že žalobkyně v tomto řízení žádala postavit na jisto otázku, komu z účastníků svědčí sporné vlastnické právo k částem pozemků zapsaných v katastru nemovitostí tak, jak byly vymezeny příloženým geometrickým plánem. Na takovémto určení pak má žalobkyně vždy naléhavý právní zájem, neboť bez rozhodnutí soudu deklarujícího toto vlastnické právo by nemohla dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí.
31. Pokud se pak jedná o věcnou stránku sporu, soud se zabýval zjišťováním skutkových okolností týkajících se nabytí vlastnického práva k předmětným pozemkům, nově geometrickým plánem označeným jako parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE], a to z hlediska splnění podmínek pro jejich vydržení v souladu se shora citovanou právní úpravou. Žalobci, resp. nyní již jen žalobkyně jako právní nástupkyně žalobce a/ na základě rozhodnutí z pozůstalostního řízení (schválení dohody o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů – zemřelého žalobce a/ a žalobkyně b/), opírala žalovaný nárok o vydržení vlastnictví dotčených pozemků na podkladě jejich oprávněné držby převzaté od právních předchůdců žalobců dle kupní smlouvy ze dne 31. 1. 1963. Dle ustáleného výkladu právní úpravy se oprávněná držba nemusí nutně opírat o existující právní důvod. Postačí, je-li tu alespoň domnělý právní důvod (titulus putativus), který má podle platného práva za následek převod vlastnictví, tedy aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 22 Cdo 417/98). Posouzení toho, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří. Přesvědčení držitele, že mu věc patří a že s ní nakládal jako s vlastní, musí být po celou vydržecí dobu důvodné, podložené konkrétními okolnostmi, které prokazují tvrzení držitele; pro závěr o existenci dobré víry zpravidla svědčí okolnosti, které se týkají právního důvodu nabytí práva a svědčí o poctivosti nabytí (k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věcech sp. zn. 22 Cdo 1253/99 a 22 Cdo 508/2001).
32. Soud tedy na podkladě výše uvedeného vycházel ze zjištění, že žalobci nabyli na podkladě smlouvy kupní, uzavřené s jejich právními předchůdci dne 31. 1. 1963 (tzn. ještě za účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku), věci nemovité, tedy tehdejší dům č.p. [REDAKCE] v [REDAKCE] spolu se zastavěným pozemkem a zahradou, zahrnující celkem tři pozemky (č. kat. [REDAKCE]). S ohledem na prohlášení smluvních stran o tom, že prodávající odevzdali kupujícím tyto věci nemovité do vlastnictví a užívání „v tom stavu, s těmi právy a povinnostmi, v těch mezích a hranicích, jak sami a jejich předchůdci je drželi a užívali a jak činiti právo měli“, lze tedy usuzovat, že nejpozději k okamžiku účinnosti smlouvy (tj. již jejím uzavřením; vklad práva do pozemkové knihy měl tehdy pouze deklaratorní a evidenční povahu) se žalobci fakticky chopili držby zakoupených nemovitostí, a započali tedy s nimi

nakládat jako se svým vlastnictvím. Pokud se jedná o meze tohoto užívání, resp. držby, v tomto směru soud zcela vycházel ze závěrů, k nimž dospěly soudy v souběžně vedeném řízení ve věci sp. zn. 3 C 7/2014, v němž byla rovněž řešena otázka určení vlastnictví k jinému, geometrickým plánem oddělenému (vymezenému) pozemku parc. č. [REDAKCE] v témže katastrálním území, jehož držby se žalobci chopili v rámci nabytí nemovitého majetku na základě téhož nabývacího titulu – kupní smlouvy ze dne 31. 1. 1963, registrované dne 21. 3. 1963, přičemž soudy posuzovaly tytéž otázky, jako činí soud nyní v tomto řízení. Soud pak rovněž zohlednil též vlastní skutková zjištění učiněná z dokazování. Lze tak uvést, že žalobci výše uvedenou kupní smlouvou nenabývali nově vzniklé pozemky parc. č. [REDAKCE] již proto, že v době koupě byly tyto pozemky zapsány jako součást pozemků č. kat. [REDAKCE] (následně parc. č. [REDAKCE]) ve vlastnictví nejprve státu, a později žalované. Jelikož tedy uvedené nově vzniklé pozemky nebyly v kupní smlouvě z roku 1963 uvedeny, nemohli je žalobci na základě této smlouvy ani nabyt (ve smyslu shora citovaného ustanovení § 111 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku); v opačném případě by kupní smlouva byla v této části neplatná, neboť manželé [REDAKCE] a [REDAKCE] by jí jako prodávající převáděli na žalobci více práv, než sami měli vzhledem k tomu, že vlastnické právo k těmto pozemkům v roce 1963 svědčilo státu. Protože však žalobci uplatňovali svůj nárok na základě tvrzení o vydržení svého vlastnického práva k dotčeným pozemkům, bylo třeba se v řízení zabývat zjištěním, zda zákonné podmínky pro tento způsob nabytí vlastnictví byly v daném případě naplněny.

33. Pokud se jedná o právní úpravu, zde soud opět odkazuje na závěry soudů z řízení sp. zn. 3 C 7/2014, dle nichž právní úprava v době uzavření kupní smlouvy připouštěla vydržení podle ustanovení § 115 a násl. zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, bylo však vyloučeno nabytí vlastnického práva vydržením u věcí v socialistickém vlastnictví, jímž bylo i vlastnictví ve formě státního vlastnictví (§ 101 zákona č. 141/1950 Sb. a článek 8 ústavního zákona č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky). Jelikož byly v roce 1963 pozemky č. kat. [REDAKCE], jejichž části představují nově vytvořené pozemky parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE], ve vlastnictví státu, nebylo možné je vydržet. Fyzická osoba pak mohla vydržet pozemek do vlastnictví nejdříve ode dne 1. 1. 1992, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb., přičemž se u nemovitostí vyžadovala k vydržení oprávněná držba po dobu deseti let; oprávněná osoba si pak mohla započít i dobu, která předcházela datu 1. 1. 1992 (k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věcech sp. zn. 22 Cdo 59/2001 či 22 Cdo 2273/98). V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu přitom lze vlastnické právo vydržet k části sousedního pozemku za situace, kdy se nabyvatel pozemku mylí o průběhu vlastnické hranice, v důsledku čehož se chopí i držby (části) sousedního pozemku, o němž se domnívá, že je součástí pozemku, který ve skutečnosti měl nabyt. Rozhodnými pro posouzení dobré víry držitele jsou v tomto případě okolnosti, které doprovázely nabytí vlastnického práva a s tím související držby části sousedního pozemku, kdy je třeba posoudit, zda nabyvatel věděl či vzhledem k okolnostem vědět měl, kudy vede vlastnická hranice v terénu. Roli při posouzení dobré víry hraje zejména otázka znatelnosti vlastnické hranice v terénu, například existence hraničních bodů, plotu či zdi, otázka rozsahu držby právními předchůdci, jejich případné utvrzení ve vedení vlastnické hranice, jakož i okolnost rodinných vazeb na právního předchůdce, existence listin, které byly v době chopení se držby k dispozici (zejména katastrální mapa, geometrický plán), okolnost, zda nabývaný pozemek je oddělován z původního pozemku, poměr výměry skutečně nabytého pozemku k části pozemku drženého, jakož i postoj vlastníka sousedního pozemku k držbě části jeho pozemku.

34. V daném případě lze považovat kupní smlouvu ze dne 31. 1. 1963 za tento domnělý právní důvod, o nějž žalobci mohou opírat svoji oprávněnou držbu a na jehož základě mohou být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jim takový právní titul svědčí. Soud vzal za

prokázané, že již v době koupě byly oba předmětné nově vytvořené pozemky o výměrách 291 m² a 221 m² připloceny k pozemkům, které byly skutečně předmětem převodu dle kupní smlouvy, a takto s nimi společně užívány již právními předchůdci žalobců, přičemž průběh oplocení se za uplynulá desetiletí nezměnil. Sami prodávající pak žalobce (svého syna a snachu, tedy rodinné příslušníky) coby nabyvatele věcí nemovitých smlouvou výslovně utvrdili v tom, že jim prodávají a předávají do užívání svůj majetek, protože je zřejmé, že žalobci neshledávali důvod ani potřebu prověřit skutečný stav a rozsah vlastnictví v příslušné evidenci, navíc za situace, kdy samotná kupní smlouva byla uzavírána formou notářského zápisu, podporujícího obecnou důvěru smluvních stran ve správnost jeho obsahu.

35. Soud má tedy za to, že oba žalobci jednali v daném případě v omluvitelném právním omylu, jemuž se nemohli vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou by po nich bylo lze s ohledem na okolnosti případu požadovat (k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 2065/2005). Nadto je třeba zohlednit i to, že pozemky smlouvou převedené tvoří spolu s pozemky spornými a k nim připlocenými jeden funkční celek pod jedním oplocením v nezměněném stavu již od dob užívání pozemků právními předchůdci žalobců, dále že se jedná o pozemky spolu bezprostředně sousedící, jejichž hranice nejsou v terénu patrné (oplocení kopíruje terén v místě samém, jenž následně pokračuje směrem od pozemků žalobců prudkým svahem), a přístupné pouze z ostatních pozemků žalobců. Přihrazená část pozemků žalované, tedy nově vytvořené pozemky parc. č. [REDAKCE], tak (jak vyplynulo z místního šetření) působí jako přirozená součást zahrady žalobců. Celková výměra takto připlocených pozemků pak představuje pouze 20 % celkové výměry pozemků nabytých kupní smlouvou (tj. 512 m² oproti celkové výměře 2 567 m²). Významná je i skutečnost, že skutečný vlastník pozemků po celou dobu držby nedal najevo svůj nesouhlas a nebránil své vlastnické právo; to nasvědčuje závěru, že žalovaná nepředpokládala, že sousedé drží části jejich pozemků. Jsou-li dány uvedené skutečnosti, pak lze dobrou víru držitelů vyloučit jen v případě, že jsou tu okolnosti, z nichž vyplývá, že držitelé věděli nebo museli vědět, že drží cizí pozemky (jejich části). Naopak dobrou víru držitelů nevylučuje, že si již v době koupě nenechali nabyté pozemky odborně vymežit (např. geometrem). V souladu s judikaturou nemůže být umístění plotu být výlučným hlediskem pro posouzení dobré víry, neboť je třeba brát zřetel na všechny okolnosti. Pokud soud vezme v úvahu řadu dalších okolností a z nich dobrou víru účastníků řízení dovodí, pak nemohou být jeho úvahy zjevně nepřiměřené (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 412/2010; obdobně pak i sp. zn. 22 Cdo 1245/2010 – je přípustná i taková oprávněná držba, která je v rozporu s údaji v evidenci nemovitostí (katastru); při posuzování omluvitelnosti omylu držitele se nepovažuje za rozhodující soulad skutečného stavu užívání nemovitostí s evidenčními údaji ve veřejných knihách, resp. v dalších dokladech, ale požaduje se posouzení všech okolností držby. I když např. z geometrického plánu vyplývá, že držitel užívá i část sousedního pozemku, který je k jeho pozemku „připlocen“, neznamená to, že jde bez dalšího o držbu neoprávněnou).
36. Pokud se tedy žalobci chopili držby sporných částí pozemků spolu s majetkem nabytým kupní smlouvou nejpozději k okamžiku uzavření této smlouvy (viz odstavec 32. shora), započala jim tímto okamžikem běžet desetiletá vydržecí doba ve vztahu k pozemkům parc. č. [REDAKCE], nově vytvořeným geometrickým plánem, aniž by – až do roku 2011, kdy sami žalobci zjistili nesrovnalosti ohledně skutečného průběhu hranic v souvislosti s vypracováním geometrického plánu – byla tato jejich držba jakkoliv zpochybněna a narušena jejich dobrou vírou o tom, že užívají majetek, který jim skutečně náleží. Soud znovu zdůrazňuje, že žalovaná tyto skutečnosti ve svém vyjádření nijak nezpochybňovala (namítala pouze neexistenci byť i třeba jen putativního titulu žalobců, což bylo vyvráceno výše uvedenými závěry soudu).

37. V dané věci pak soud vycházel z dřívější právní úhrady – shodně jako ve věci sp. zn. 3 C 7/2014, a tedy i v tomto případě posuzoval též způsobilost předmětu vydržení vlastnického práva. Předem dnem 1. 1. 1992 (tj. před účinností novely občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb.) vydržení ve vztahu k pozemkům možné nebylo (§ 135a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 1991, ve znění novely č. 131/1982 Sb.), bylo však možné k nim za zákonem stanovených podmínek (§ 199 odst. 1 občanského zákoníku, v témže znění) zřídit právo osobního užívání. Pokud tedy byly podmínky pro vydržení naplňovány ještě před 1. 1. 1992 a k tomuto dni nebo později byly splněny, mohl občan v důsledku vydržení nabyt pouze právo na uzavření dohody o osobním užívání, jež se následně dnem 1. 1. 1992 transformovalo ve vlastnické právo fyzické osoby. K nabytí vlastnického práva vydržením tedy došlo, pokud v době nabytí účinnosti novely byly splněny předpoklady pro vydržení s tím, že do doby oprávněné držby je třeba započítat i držbu vykonávanou předem dnem 1. 1. 1992, i když jde o věc, kterou v té době nebylo možno vydržet (viz § 872 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku). Žalobci tedy mohli vydržet nejprve právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemků představujících část jejich zahrady uplynutím desetileté vydržecí doby počínaje ode dne 31. 1. 1963 se zohledněním právní úpravy zakotvené zákonem č. 131/1982 Sb., jímž se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy (podle § 507a odst. 3 občanského zákoníku, ve znění této novely, se doby uvedené v ustanovení § 135a započítává i doba, po kterou občan nebo jeho právní předchůdce měl věc nepřetržitě v držbě (§ 135a odst. 1) před 1. dubnem 1983; tato doba však neskončí dříve než uplynutím jednoho roku od tohoto dne). Vydržecí doba tedy v tomto případě skončila dnem 31. 3. 1984, přičemž podmínky pro vydržení byly splněny i k datu 1. 1. 1992. K tomuto dni se tedy žalobci stali vlastníky části pozemků parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] tedy částí označených jako parc. č. [REDAKCE], kdy se vydržené právo změnilo na vlastnictví. Jelikož pak žalobci takto nabyli vlastnické právo na základě jejich shodné dobré víry i jejich držby za trvání jejich manželství ke dni 1. 1. 1992, staly se oba nově vymezené pozemky nejprve součástí jejich bezpodílového spoluvlastnictví manželů (ve smyslu ustanovení § 143 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, do něhož k datu 1. 1. 1992 náleželo za použití § 492 odst. 2 tohoto zákona vše, co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství, s výjimkou věcí získaných dědictvím nebo darem, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě nebo výkonu povolání jen jednoho z manželů). Dnem 1. 8. 1998 coby datem účinnosti zákona č. 91/1998 Sb., novelizujícího tehdy platný občanský zákoník, se pak tehdy existujícího bezpodílové spoluvlastnictví manželů transformovalo ve společné jmění manželů (bod 2 článku VIII. přechodných ustanovení zákona č. 91/1998 Sb.). Nakonec pak v důsledku úmrtí žalobce a/, tedy manžela žalobkyně b/, který zemřel v průběhu řízení v této věci dne 12. 5. 2019, a následně soudem schválené dohody o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů dle usnesení Okresního soudu v Berouně ze dne 3. 10. 2019 č.j. 22 D 439/2019-79, Nd 155/2019, přešlo toto právo ve vztahu ke sporným pozemkům na žalobkyni b/ coby pozůstalou manželku. Žalobkyně tedy nadále je výlučným vlastníkem obou geometrickým plánem nově vymezených pozemků parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE].
38. S ohledem na všechny shora uvedené závěry tedy soud shledal žalobu po právu a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku. Nedílnou součástí rozsudku je pak rovněž geometrický plán č. 389-84/2011, vyhotovený a dne 12. 9. 2011 ověřený Ing. Zbyňkem Zimou pod č. 316/2011 a schválený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, dne 21. 9. 2011 pod č. 1105/2011.
39. O nákladech řízení mezi účastníky pak soud rozhodl výrokem II. ve smyslu ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalobkyni, která byla ve věci zcela úspěšná, přiznal v plné výši právo na jejich náhradu v celkové částce [REDAKCE] Kč, představované zaplaceným soudním poplatkem

za žalobu ve výši ██████,- Kč a dále náklady právního zastoupení, tj. odměnou za zastupování advokátem v celkové výši ██████,- Kč, a to jednak za 16 úkonů po ██████,- Kč, celkem tedy ██████,- Kč, dle § 7 bod 5. a § 9 odst. 4 písm. b) ve spojení s § 12 odst. 4 (sazba mimosmluvní odměny za každého zastupovaného účastníka snižena o 20 %) vyhlášky č. 177/1996 Sb., učiněných do data 12. 5. 2019, kdy zemřel právně zastoupený žalobce a/ (převzetí a příprava zastoupení, 3x sepis podání ve věci samé, 2x účast na jednání, účast na místním šetření dle § 11 odst. 1 písm. g), odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., kvalifikovaná výzva k plnění), a jednak za 2 úkony po ██████,- Kč, celkem tedy ██████,- Kč, dle § 7 bod 5. a § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., učiněné po datu 12. 5. 2019, kdy na straně žalobce vystupoval již jen jediný právně zastoupený účastník (2x účast na jednání), paušální náhradou hotových výdajů advokáta dle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 18 úkonů právní služby po ██████ Kč, celkem tedy ██████,- Kč, dále náhradou za promeškaný čas ve smyslu § 14 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve výši 800,- Kč (za 8 započatých půlhodin po ██████- Kč) a náhradou cestovních výdajů dle § 13 odst. 1 a 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., jejichž celková výše dle vyhlášky č. 358/2019 Sb. činí ██████Kč, a to za jednu účtovanou účast při jednání u Okresního soudu v Berouně dne při sazbě základní náhrady za používání silničních motorových vozidel za 1 km jízdy dle § 1 písm. b) ve výši ██████Kč a při průměrné ceně pohonných hmot za 1 litr motorové nafty dle § 4 písm. c) ve výši ██████ Kč za použití osobního automobilu tov. zn. Audi A7, RZ: 4SP6400, s průměrnou spotřebou pohonné hmoty 6,5 l/100 km a o ujeté vzdálenosti 70 km na trase Praha – Beroun a zpět; vše (vyjma soudního poplatku) zvýšené o náhradu za 21 % DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř. ve spojení s § 151 odst. 2 o.s.ř., představovanou částkou 11.028,92 Kč, neboť zástupce žalobkyně jakožto advokát osvědčil, že je plátcem daně z přidané hodnoty. Třídenní lhůta k plnění ve výroku II. pak byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř., neboť soud neshledal důvody pro její prodloužení ani pro uložení peněžitého plnění ve splátkách. Ve smyslu § 149 odst. 1 o.s.ř. je žalovaná povinna zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám advokáta, který žalobkyni v řízení zastupoval.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze, se sídlem náměstí Kinských 5, 150 75 Praha 5, Česká republika, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně, se sídlem Wagnerovo náměstí 1249, 266 47 Beroun, Česká republika.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu (§ 251 o.s.ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem (zákon č. 120/2001 Sb.) u soudního exekutora.

Beroun dne 2. října 2020

Mgr. Markéta Lanzová v.r.
samosoudkyně