



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyně Mgr. Marií Toupalíkovou Bredovou ve věci

žalobce: J ■ M ■■■■■, narozený ■■■■■  
trvale bytem ■■■■■, ■■■■■  
zastoupený advokátem Mgr. Jan Hrudka  
sídlem nám. Starosty Pavla 5, 272 01, Kladno

žalobkyně: J ■ M ■■■■■, narozená ■■■■■  
trvale bytem ■■■■■, ■■■■■  
zastoupená advokátem Mgr. Jan Hrudka  
sídlem nám. Starosty Pavla 5, 272 01, Kladno

proti  
žalovanému: V ■■■■■ Ch ■■■■■, narozený ■■■■■  
trvale bytem ■■■■■, ■■■■■

žalované: L ■■■■■ Ch ■■■■■, narozená ■■■■■  
trvale bytem ■■■■■, ■■■■■

**žaloba o určení hranic mezi pozemky**

**takto:**

- I. Určuje se, že žalobci jsou vlastníky části pozemku označeného jako st. parc. č. ■■■■■ v obci ■■■■■, když tato část je vymezena jako plocha vymezená věcným břemenem o výměře 30m<sup>2</sup> v geometrickém plánu č. ■■■■■ vyhotoveným B ■■■■■ M ■■■■■, který byl dne 15. 6. 2012 ověřen úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. J ■■■■■ D ■■■■■ pod č. 188/2012 a se kterým vyslovil katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Slaný, svůj souhlas dne 18. 6. 2012 pod č. j. 280/2012, a to každý z žalobců v rozsahu ideální poloviny pozemku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

- II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši 94 031 Kč, to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

### Odůvodnění:

1. Žalobci podali dne 23. 1. 2014 ke zdejšímu soudu žalobu na určení hranic mezi pozemky st. č. parc. ■ a st. č. parc. ■, katastrální území ■, podle ustanovení § 1028 občanského zákoníku. V průběhu řízení podáním ze dne 9. 6. 2015 žalobu změnili a nadále se domáhali určení, že jsou vlastníky (a to každý s podílem ve výši 1/2) části pozemku označeného jako st. č. parc. ■ v katastrální území ■ definované jako plocha vymezená věcným břemenem v geometrickém plánu vyhotoveném B ■ M ■, č. plánu ■, ověřeném dne 15. 6. 2012, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. J ■ D ■ pod č. 188/2012, o výměře 30 m<sup>2</sup> (dále jen předmětná sporná část pozemku). Podle skutkových tvrzení obsažených ve změně žaloby vlastnická hranice mezi pozemky st. č. parc. ■ (ve vlastnictví žalobců) a pozemkem st. č. parc. ■ (ve společném jmění manželů – žalovaných) vede v místech, kde se se zemí stýká zeď domu č. p. ■ ve vlastnictví žalovaných, i když ze současné katastrální mapy plyne, že hranice mezi oběma pozemky je posunuta směrem do dvora k domu č. p. ■ na pozemku st. parc.č. ■ ve vlastnictví žalobců. Dle žalobních tvrzení toto posunutí bylo způsobeno chybou při překreslování a přenosu údajů z historických katastrálních map do současné katastrální mapy. Podle tvrzení žalobců tedy hranice pozemku st. č. parc. ■ a st. č. parc. ■ neleží v místech, jak je znázorňují současné katastrální mapy, ale tvoří ji právě vnější okraj zdi domu č. p. ■, dále navazující okraj opěrné zdi a okraj zdi budovy bez č.p. postavené na pozemku st.parc.č. ■. Zdejší soud připustil změnu žaloby s usnesením ze dne 23. 7. 2015, č. j. 25 C 4/2014-143.
2. Žalovaní navrhli zamítnutí žaloby s poukazem na v minulosti zhotovené čtyři geometrické plány, které zobrazují hranici tak, jak je zanesena v katastrální mapě. Takovou hranici považovali za zcela správnou. Žalovaní dále z opatrnosti uplatnili taktéž námitku vydržení předmětné sporné části pozemku a tvrdili, že vydržecí doba jim začala plynout již od roku 1960, kdy sousední pozemek parc. č. st. ■ nabytí právní předchůdce žalobců M ■ V ■. Žalovaní svou držbu odvozovali od skutečnosti, že právě M ■ V ■ žalovaným potvrdil, že spornou část pozemku nikdy nevlastnil a že patří žalovaným. Vydržecí doba plynula dle tvrzení žalovaných do 8. 5. 2015, kdy žalobci podali žalobu o určení nejasné hranice pozemku. V průběhu řízení žalovaní dále upřesnili, že vydržecí doba relevantní pro vydržení předmětné sporné části pozemku jim počala plynout již v období zpracování mapy stabilního katastru – tzv. císařského otisku v roce 1791 a že jejich dobrá víra o tom, že byli po celou dobu vlastníky předmětné sporné části pozemku se zakládá na stavu hranic zakreslených v katastrálních mapách; tato dobrá víra nebyla nikým v minulosti narušena. Žalovaní akcentovali, že vlastnické právo k předmětné sporné části pozemku parc. č. ■ získali na základě kupní smlouvy a při stanovení hranic a výměry předmětu koupě a osoby dosavadního vlastníka se řídili stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Proto není pochyb, že byli v dobré víře o svém vlastnictví sporné části pozemku. Odkázali dále na judikaturu Nejvyššího soudu o tom, že osoba nabyvatele vlastnického práva by neměla nést nepřiměřená rizika spojená s nabytím nemovitosti i přes důvěru v zápis katastru nemovitostí a že by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejném seznamu.
3. Zdejší soud ve věci po provedeném dokazování rozhodl rozsudkem ze dne 10. 8. 2016, č. j. 25 C 4/2014-242, kterým žalobu na určení vlastnictví části pozemku st. č. parc. ■ zamítl. Proti tomuto rozsudku podali v zákonné lhůtě odvolání žalobci a věc byla posouzena odvolacím soudem, který přezkoumal jak rozsudek soudu 1. stupně, tak i správnost postupu soudu 1. stupně z hlediska procesních předpisů a dospěl k závěru, že napadený rozsudek soudu 1. stupně je třeba zrušit. Odvolací soud potvrdil závěry soudu 1. stupně o mezinárodní příslušnosti (pravomoci) soudu České republiky věc projednat a rozhodnout s poukazem na ustanovení článku 50 odst. 1 a 3 smlouvy mezi Českou republikou a Ukrajinou, o právní pomoci v občanských věcech, ze dne 14.

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

9. 2007, publikované pod č. 123/2002 Sb. ve znění protokolu o změně smlouvy mezi Českou republikou, Ukrajinou, o právní pomoci v občanských věcech, ze dne 14. 9. 2007, ze kterého vyplývá pravomoc soudu České republiky a rozhodným právním řádem je právní řád ČR. Dále odvolací soud potvrdil správnost závěru soudu prvního stupně o existenci naléhavého právního zájmu na požadovaném určení vlastnického práva k pozemku. Odvolací soud však soudu prvního stupně vytknul, že se dostatečně nezabýval důkazním návrhem žalobců podporujícím tvrzení, že hranice mezi pozemky st. č. parc. ■ a st. č. parc. ■, katastrální území ■, byly při přenosu historických katastrálních map do současné katastrální mapy chybou při překreslování posunuty, a že tedy hranice mezi pozemky neleží v místě, kde ji znázorňuje v současné katastrální mapa, ale přímo pod vnějším okrajem zdi domu č. p. ■. K prokázání těchto tvrzení o chybném posunutí hranice navrhovali žalobci v řízení před soudem prvního stupně důkaz znaleckým posudkem z oblasti kartografie a geodézie. Tento však nebyl v řízení proveden a současně v rozporu s procesními předpisy nebylo v odůvodnění rozsudku vysvětleno, proč tento navržený důkaz soud neprovedl. Odvolací soud proto s odkazem na judikaturu Ústavního soudu České republiky a Nejvyššího soudu České republiky (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 2. 2010 sp. zn. 33 Cdo 546/2017 a náleží Ústavního soudu ČR ze dne 8. 12. 2009, sp. zn. 1 ÚS 118/09) rozsudek soudu 1. stupně zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení. Současně nastínil zdejšímu soudu další nutný procesní postup, zejména pak nutnost ustanovení znalce z oboru geodézie a kartografie, kterému je nutno uložit znalecký úkol za účelem určení, kudy konkrétně vede sporná hranice mezi oběma pozemky.

4. Pro posouzení důvodnosti nároku tak soud 1. stupně dále provedl následující dokazování.
5. Byl proveden důkaz znaleckým posudkem č. 71-18, zpracovaným doc. Ing. M. ■ H. ■, Csc., pro zodpovězení otázky, kudy vede sporná hranice mezi pozemkem st. parc. č. ■ a pozemkem st. parc. č. ■ a zda skutečně došlo při historickém překreslování katastrálních map k chybnému posunu hranic mezi shora uvedenými pozemky oproti reálnému stavu; a pokud ano, v jakém rozsahu. Dále se měl znalec vyjádřit ke geometrickému plánu B. ■ M. ■ č. ■, ověřenému dne 15. 6. 2012 Ing. J. ■ D. ■, a dále ke geometrickému plánu B. ■ M. ■ č. plánu ■, ověřeného Ing. J. ■ D. ■ dne 15. 8. 2018, tj. ke geometrickým plánům na č. l. 141-142 a na č.l. 123-124 spisu, a to v té části, která se týká vyznačení hranic mezi shora uvedenými pozemky.
6. Znalec především soudu a účastníkům vysvětlil, že geometrický plán je pouze „technický podklad“ pro zamýšlenou změnu v operátu katastru nemovitostí a může vyvolat požadovanou změnu pouze ve spojení s příslušnou listinou (právním titulem), podle které má být změna zapsána v katastru nemovitostí. Data z geometrického plánu po rozhodnutí katastrálního úřadu, že změnu na základě příslušné listiny lze zapsat, pak slouží k provedení zákresů změny do platné katastrální mapy. To, že katastrální úřad takzvaně „potvrdí“ daný geometrický plán, znamená pouze kontrolu s aktuálními daty katastrálního operátu, a s odpovídajícími nově přidělenými parcelními čísly. Geometrický plán tedy sám o sobě nemůže vyvolat jakoukoliv změnu v obsahu katastrálního operátu. Znalec tak zdůraznil, že není možné z popsaného důvodu odkazovat se na geometrický plán s tím, že určuje či definuje vlastnické hranice v terénu. Dále znalec definoval pojem „vytyčovací náčrt“, kdy akcentoval, že se nejedná v žádném případě o analogii s geometrickým plánem, „vytyčovací náčrt“ pouze obsahuje údaje sloužící k vlastnímu vytyčení, např. vytyčení vlastnické hranice v reálném terénu na podkladě dat z operátu katastru nemovitostí. Jde tedy o přenesení stavu z operátu katastru nemovitostí do reality.
7. Znalec se nejprve vyjádřil ke geometrickému plánu č. ■, a zhodnotil, že obsah tohoto geometrického plánu se v žádném případě netýká problému posouzení průběhu sporné hranice dle zadání soudu. Vysvětlil, že tento geometrický plán byl proveden na podkladě požadavků žalovaného k účelu rozdělení jiného pozemku – a to par. č. ■ sousedícího s pozemky žalované strany (nacházejícího se v okolí místní komunikace). Uvedl, že jediným zajímavým zjištěním v tomto geometrickém plánu je zaměření lomového bodu hranice oddělovaného

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

pozemku, který byl označený jako bod č. 208-7, a že tento bod představuje stávající roh budovy čp. ■ ve vlastnictví žalovaných. Ohledně druhého geometrického plánu č. 256-188/2012 se znalec vyjádřil tak, že ani tento geometrický plán se přímo netýká přímého, jednoznačného posouzení průběhu sporné hranice.

8. Hlavní znalecký úkol, tj. zodpovězení otázky, kudy vede sporná hranice mezi pozemky st. parc. č. ■ a st. parc. č. ■, byl znalce splněn po podrobné analýze kreseb katastrálních map, které tvoří přílohu 1 a) – 1 f) znaleckého posudku, a které byly vytvářeny v průběhu jednotlivých pozemkových evidencí. Podstatná a ve věci stěžejní je podle názoru znalce skutečnost, že již na císařském otisku mapy stabilního katastru (příloha č. 1a znaleckého posudku, čl. 324 soudního spisu) je jasně zřetelné zjištělná hranice mezi dotčenými pozemky, která vedla již v době čtyřicátých let devatenáctého století po západní straně objektů postavených na st. parc. č. ■. Pro současný stav zákresu a reálnou polohu staveb na západní straně pozemku st. parc. č. ■ znalec identifikoval obsah archivních leteckých snímků, pořízených v dostatečně reprezentativní časové řadě, se zákresem v katastru nemovitostí a reálnou polohou výše zmíněných staveb a dospěl k závěru, že sporná hranice nebyla v terénu fakticky nijak posouvána ani měněna. Znalec dále akcentoval, že na mapě katastru nemovitostí obsažené v příloze 2 znaleckého posudku (jedná se o soutisk mapy katastru nemovitostí a leteckého snímku z roku 2001 v měřítku 1 :500 na čl. 332 spisu) je jasně vidět v mapě katastru nemovitostí výrazné stočení zákresu hranice mezi pozemky oproti skutečnému okraji budovy, stojící na západní straně pozemku parc. č. st. ■. Zde je tedy zřetelně patrná chyba v zobrazení mapy katastru nemovitostí týkající se zobrazení hranic předmětné části sporného pozemku.
9. Na přílohách č. 3 a č. 4 znaleckého posudku (soutisk mapy pozemkového katastru a ortofota z roku 2011 na čl. 333 spisu; soutisk mapy katastru nemovitostí a ortofota z roku 2011 na čl. 334 spisu) je dle znalce seznatelné, že byla provedena demolice části objektu, jehož zeď tvořila vlastnickou hranici mezi pozemku účastníků, a namísto této odstraněné části budovy byla následně vystavěna ohradní zeď polohou odpovídající průběhu západní strany původní budovy. Tato zeď je identifikovatelná i na ortofotu. Svůj závěr o tom, že faktická hranice mezi pozemku nebyla v průběhu staletí měněna, neboť se neměnil tvar budov, jejichž zeď tuto hranici tvoří znalec podpořil argumentem, že obytná budova nacházející se na pozemku st. č. parc. ■ označená jako č.p. ■ nebyla ve své západní části nijak stavebně upravována (tj. posouvána směrem dovnitř pozemku st.parc.č.■), což dokumentuje pohled na střešní plášť, zachycený na příloze č. 11 (tato zachycuje stav z roku 1963), stejně tak na příloze č. 12 (ortofoto z roku 2015), kdy v západní části středního pláště je vidět velice dobře zkosení sedlové střechy souměrně odpovídající zkosení sedlové střechy na východní části střešního pláště. Z toho znalec odvodil, že je zcela nepravděpodobné, aby majitel objektu čp. ■ z důvodu získání několika metrů volné plochy pozemku odboural západní část objektu čp. ■, vystavil se tak poruchám statiky objektu, poté pro souměrnost budovy odboural stejně velkou část budovy na východní straně, a připravil se tak o část podlahové plochy původního objektu. Velikost objektu čp. ■ je podle dokladovaných ortofot kopií leteckých snímků a leteckého měřičského snímku stále stejná. Mimo jiné tímto argumentem zdůvodnil znalec svůj závěr o neměnnosti tvaru budov postavených na pozemku st. parc.č ■ v průběhu let 1791 až do současnosti.
10. Ze znaleckého posudku bylo dále zjištěno, že závěry znalce o průběhu sporné hranice po vnějším okraji západní strany objektu čp. ■ podporuje i reálné měření v terénu pro tvorbu dvou geometrických plánů vyhotovených B ■ M ■, které byly shora zmíněny. Oba geometrické plány obsahují zaměření jak severozápadního rohu budovy čp. ■, označeného č. 208 – 7, tak i budovy čp. ■, tedy uvedený zaměřený bod potvrzuje reálnou polohu severozápadního rohu budovy čp. ■ s tím, že současně byl užit jako výchozí pro oddělení části pozemku v geometrickém plánu č. ■. Znalec uzavřel, že při zpracování geometrického plánu č. ■, který byl zpracováván pro vyznačení věcného břemene, muselo být zpracovateli geometrického plánu jasné, že by měla kresba daného geometrického

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

plánu vycházet právě z bodu 208/7, ale s ohledem na faktickou situaci v terénu danou několikaletým soudním sporem mezi účastníky, kdy oprava chybného zákresu by musela být řešena za nezbytného souhlasu obou sousedů, což s ohledem na neshody bylo nereálné, tak zpracovatel geometrického plánu vytvořil jakýsi fiktivní bod č. 236-1, ležící na straně budovy čp. ■, který vznikl jako průsečík kresby v katastrální mapě.

11. Znalec uzavřel, že sporná hranice mezi pozemky st. parc. č. ■ a st. parc. č. ■ byla zakreslena v první fázi tvorby mapy stabilního katastru a nebyla v průběhu následujících let nijak měněna. Průběh sporné hranice mezi pozemkem žalobců st. parc. č. ■ a ■ je dán stěnou západní části budovy bez čísla popisného, poté navazuje na vnější stranu hraniční zdi (č. bodu 236-2), a následuje napojení na bod č. 100 v prodloužení stěny budovy čp. ■ o 0,7 m západním směrem a odtud probíhá na jihozápadní roh na západní straně budovy čp. ■ bod 238-3, a poté probíhá po západní stěně zmíněné budovy až do bodu č. 208-7. Hranice je tvořena průnikem zdiva s terémem a sporná část pozemku označená petitem žaloby je částí pozemku žalobců. Znalec dále doplnil, že v důsledku obnovy katastrálních map dochází k uvedené situaci, kdy existuje faktický rozpor mezi zákresem v katastrální mapě a faktickým stavem hranice pozemků, nikoli výjimečně, ale cca ve 20% případů. Jednotlivé nové zákresy v katastrálních mapách byly v minulosti realizovány tzv. stolovou metodou, tj. prostým ručním grafickým překreslováním, což sebou nese pravděpodobnost chyby.
12. Ve věci byl dále proveden důkaz čestným prohlášením právního předchůdce žalobců M ■ V ■, učiněným písemně dne 28. 2. 2014, které bylo opatřeno úředně ověřeným podpisem z téhož dne. V tomto čestném prohlášení M ■ V ■ popsal historii vlastnictví domu č.p. ■ na pozemku par. č. st. ■ tak, že jeho předci zakoupili dům v roce 1896, v roce 1920 jej převedli na svou dceru M ■ Š ■ a V ■ V ■, tedy na prarodiče M ■ V ■. Poté v roce 1972 přešel dům na rodiče na M ■ V ■ a on sám jej v roce 2006 celý po rodičích zdědil. V roce 2008 jej pak prodal žalobcům. M ■ V ■ čestně prohlásil, že za jeho života nikdy nevznikl jakýkoliv spor o to, že by hranice pozemku, patřících k domu čp. ■ a čp. ■ zasahovala do samotného vjezdu do domu a dvora u čp. ■. Takový problém, pokud je mu známo, neřešili ani jeho prarodiče, určitě ho neřešili nikdy jeho rodiče a též on sám jej nikdy neřešil. Vždy byla situace taková, že všichni majitelé domu čp. ■ a ■ prostě považovali celý vjezd za součást pozemku k domu čp. ■. Takto všichni předchozí vlastníci domu č. ■ běžně a po celou dobu celý vjezd používali až ke zdi domu č. ■. Celá situace se však změnila až tehdy, kdy dům č. ■ koupili žalovaní. V té době za ním žalovaný zničehonic přišel, přinesl nějaké listiny, zvětšené plány a začal na nich ukazovat, že dle těchto plánů zasahuje jeho pozemek až do vjezdu na dvůr M ■ V ■. M ■ V ■ se bránil, že vždy si všichni mysleli, že vjezd je celý ve vlastnictví majitelů domu č. p. ■, ale žalovaný se vyjádřil tak, že to se všichni tedy více než sto let mýlili, že je část vjezdu jeho. Jelikož nechtěl M ■ V ■ záležitosti kolem domu již více řešit, protože měl již uzavřenou kupní smlouvu na svůj dům s žalobci, tak žalovanému uvěřil, chtěl mít od něj klid a moc ho to nezajímalo. Podepsal tedy tenkrát jakousi nájemní smlouvu, podle které mohl užívat spornou část pozemku ve vjezdu do domu a tím to považoval za vyřešené.
13. Z protokolu z řízení vedeného u zdejšího soudu pod sp. zn. 15 C 65/2010 ze dne 14. 3. 2012 bylo zjištěno, že v rámci tohoto sporu mezi totožnými účastníky byl vyslechnut M ■ V ■, který ve své svědecké výpovědi uvedl, že „když se stali vlastníky sousední nemovitosti žalovaní, tak mi sdělili, že část vjezdu (do mého dvora) je v jejich vlastnictví“. Dále vypověděl, že dům č.p. ■ obýval již jeho praděda, on sám v něm žil od roku 1945, pozemek u domu užíval do cca 1989 státní statek, poté jej užíval on sám, a to až ke zdi nemovitosti žalovaného. Dále svědek uvedl, že posléze „jsem s žalovanými podepsal smlouvu o pronájmu týkající se vjezdu, byla to nabídka asi ode mě.“
14. Z dohody o pronájmu části pozemku a použití jako přístupové cesty ze dne 2. 11. 2008, uzavřené mezi M ■ V ■ a žalovanými, bylo zjištěno, že žalovaní prohlásili, že touto dohodou

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

dávají M■■■■ V■■■■ souhlas vlastníka s využitím části pozemku st. parc. č. ■■■ jako přístupové cesty s tím, že práva a povinnosti dohodnuté v této smlouvě platí i pro případně nástupce nebo nové vlastníky nemovitosti. Přílohou této smlouvy je situační nákres, ve kterém je červenou barvou vyznačena v pozemku č. p. ■■■ šrafovaná část, která je v legendě nákresu označena jako část pozemku v pronájmu.

15. Po provedeném dokazování má soud za prokázaný následující skutkový stav. Znaleckým posudkem zpracovaným doc. Ing. H■■■■ má soud za prokázané, že v průběhu staletí se zákres vlastnické hranice mezi pozemky parc. č. st. ■■■ a ■■■ zanesený v katastrálních mapách v důsledku chybného překreslování jednotlivých katastrálních map při obnovách katastrálních operátů vychýlil od skutečné hranice pozemků tvořené v terénu západní zdí objektu bez č.p., navazující opěrnou zdí a západní zdí objektu č.p. ■■■. Čestným prohlášením M■■■■ V■■■■ a jeho svědeckou výpovědí dne 14.3.2010 v rámci řízení vedeného před zdejším soudem pod sp. zn. 15 C 65/2010 má soud za prokázané, že rodina právního předchůdce žalobců obývala dům č.p. na pozemku st. parc.č. ■■■ od konce 19. století, on sám osobně od r. 1945 do cca 2008, kdy dům prodal žalobcům a že v tomto období nikdy nevznikly spory o hranice pozemků, pozemky byly užívány bez jakýchkoli problému v rozsahu jejich faktického stavebního oddělení zdí, což ostatně odpovídá i obecné lidské zkušenosti. Stejně tak bylo těmi důkazy prokázáno, že to byl právě žalovaný, kdo po koupi pozemku st.parc.č. ■■■ začal uplatňovat vlastnické právo k předmětné sporné části pozemku a kdo právního předchůdce žalobců přesvědčil o svém náhledu na situaci, což vyústilo v podpis výše zmíněné dohody o pronájmu předmětné sporné části pozemku. M■■■■ V■■■■ sice ve své svědecké výpovědi uvedl, že nabídka na uzavření smlouvy o pronájmu padla asi z jeho strany, nicméně ve své výpovědi jasně potvrdil, že to byl žalovaný, kdo přišel jako první s názorem o vlastnictví předmětné sporné části pozemku žalovanými a kdo M■■■■ V■■■■ o takovém stavu věci přesvědčil, nikoli obráceně.
16. Podle § 80 o.s.ř. se lze určit, zda to právní poměr nebo právo je či není, se lze domáhat žalobou jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
17. V dané věci bylo, jak soudem 1. stupně, tak posléze odvolacím soudem, již v rozsudku Krajského soudu ze dne 10. května 2017 č. j. 30 Co 123/2017-297 vysloveno, že právní zájem na určení v dané věci je dán. Stejně tak bylo odůvodněn závěr o pravomoci zdejšího soudu ve věci rozhodnout dle českého práva.
18. Podle § 984 odst. 1-2 platí, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis. Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odstavce 1 nepoužije.
19. Podle § 985 občanského zákoníku platí, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.
20. Podle ustanovení § 1040 odst. 1 občanského zákoníku platí, že kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.
21. Žalobu na určení vlastnictví lze uplatnit tehdy, je-li vlastnictví žalobce sporné. Taková žaloba představuje prostředek k odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí či neveřejném seznamu a stavem skutečným ve smyslu § 985 občanského zákoníku. Odvolací soud již ve svém výše citovaném rozsudku vyložil, že tam, kde je hranice mezi sousedy subjektivně sporná, ale objektivně lze po provedeném dokazování její průběh určit, se problém řeší právě

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

určovací žalobou na určení vlastnického práva k vymezenému pozemku, přičemž rozsudek je deklaratorní. Tam, kde hranici mezi pozemky již zjistit nelze, je třeba žalovat na její stanovení. Tato žaloba se pak opírá o § 1028 občanského zákoníku a rozsudek je konstitutivní.

22. V daném případě se jedná o subjektivní spor, tj. situaci, kdy hranice je sporná jen mezi sousedy a soud proto mohl objektivně za pomoci znalce, případně dalším dokazováním, zjistit, kudy hranice vede.
23. V dané věci tak má soud znaleckým posudkem zpracovaným doc. Ing. H. [REDACTED] za prokázané, že hranice pozemku vede po vnější části zdi objektů vystavěných na pozemku st. parc. č. [REDACTED], přičemž závěry znaleckého posudku vyznívají zcela jednoznačně. Soud má za to, že znalecký posudek byl zpracován na základě dostatečného objemu kartografického materiálu (který je zároveň i přímou součástí znaleckého posudku) a že znalec dostatečně a logicky vysvětlil své závěry, ke kterým dospěl na základě analýzy kartografických map daného území a leteckých snímků. Argumenty znalce vedoucí k závěru, že hranice mezi pozemky byla v průběhu času nepřesným ručním překreslováním posunuta do dvora žalobců, tj. hlouběji do pozemku st. parc. č. [REDACTED], jsou logicky přesvědčivé, a to i v kontextu dalších důkazů (svědecká výpověď a čestné prohlášení M. [REDACTED] V. [REDACTED]) prokazujících staleté faktické užívání pozemků st. parc.č. [REDACTED] a [REDACTED] v hranici tvořené zdmi objektů (resp. později částečně opěrnou zdí) stojící na pozemku st.parc.č. [REDACTED], kdy mezi vlastníky těchto pozemků nebyly ohledně hranice pozemků vůbec žádné pochybnosti či spory.
24. Námitky žalovaného o tom, že znalecký posudek neodpovídá požadavkům zákona a katastrální vyhlášky a o tom, že při zpracování znaleckého posudku nebyla použita žádná z metod, kterou zákon stanoví; dále o tom, že znalec vycházel pouze z vlastního dojmu o hranicích pozemku a z ortofoto mapy z roku 1963, přičemž chybně uzavřel, že tvary budov postavených na pozemku st. parc.č. [REDACTED] jsou dodneška stále stejné, neshledal soud důvodnými. Byť teoretická část posudku není příliš podrobná, znalec dostatečně vysvětlil odborné pojmy používané ve svých závěrech, popsal, pomocí jaké metody dospěl ke svým zjištěním (časosběrná analýza historických map a leteckých snímků, využity byly soutisky těchto map a leteckých snímků pro grafické znázornění průběhu hranic zakreslených v katastrálních mapách v terénu). Žalovaný ostatně ani blíže neupřesnil, jakým konkrétním požadavkům citované zákonné úpravy znalecký posudek nevyhověl.
25. Dále žalovaný namítal nesprávnost závěrů znaleckého posudku z toho důvodu, že hospodářská budova na pozemku st.č.parc. [REDACTED] (jejíž zeď na západní straně má tvořit správný průběh hranice mezi pozemky), je postavena z různých stavebních materiálů, které nebyly v roce 1840 dostupné, což dle žalovaného prokazuje, že budova byla přestavována a její tvar byl od roku 1840 měněn. Jaké konkrétní změny obvodového zdiva hospodářských budov a nemovitostí na pozemku st. parc.č. [REDACTED] tedy byly učiněny, již tvrzeno nebylo. Soud však nepřisvědčil ani této námitce správnosti závěrů znaleckého posudku, neboť dle jeho názoru znalec logicky a přesvědčivě při svém výsledku v rámci jednání konaného dne 21.6.2019 vysvětlil, že dle jeho analýzy leteckých snímků a porovnání ortofot stavby zakreslené na pozemku parc. č. [REDACTED] zůstaly tvarově stejné, není relevantní, z jakého materiálu byly stavěny, podstatné je zejména to, že zkosení (polohové zakřivení) těchto budov zůstalo stále stejné. Tento závěr logicky podporuje i argument o neměnném souměrném zkosení střešního pláště domu č.p. [REDACTED] zmíněný v bodě 9 tohoto rozsudku.
26. Žalobcům se tak znaleckým posudkem ve spojení s výpovědí a čestným prohlášením jejich právního předchůdce podařilo prokázat svá tvrzení o tom, že hranice mezi pozemky neodpovídá stavu zakreslenému v katastrální mapě, ale vede po západní zdi objektů postavených na st. č. parc. [REDACTED].
27. Soud se proto následně zabýval námitkou vydržení vznesenou žalovanými v průběhu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

28. Podle § 3028 odst. 1-3 obč. zák. platí, že občanským zákoníkem účinným od 1.1.2014 se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. 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. 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.
29. Žalovaní tvrdili, že vydržecí doba v jejich prospěch začala plynout cca od roku 1960, resp. od doby, kdy byla zpracována první historická mapa pro účely pozemkové evidence. K završení vydržení předmětné sporné části pozemku tak došlo dle tvrzení žalovaných před 1.1.2014 a v souladu s výše uvedenou právní úpravou § 3028 o.z. a závěry judikovanými v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 823/2016 a sp.zn. 22 Cdo 3361/2015 je třeba takové vydržení posoudit dle právní úpravy zák.č. 40 /1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31.12.2013.
30. Podle § 134 odst. 1, 3 a 4 zák.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31.12.2013, platí, že 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. Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Pro počátek a trvání doby podle odstavce 1 se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby.
31. Pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (animus possidendi) a faktické ovládnutí věci (corpus possessionis). Fakticky ovládá věc ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. právní panství nad věcí. Fyzické ovládnutí je jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí, držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (např. na základě závazkového práva).
32. Tyto dva předpoklady pro vznik držby naplnili žalovaní od okamžiku koupě pozemku st.č. parc. ■ na základě kupní smlouvy uzavřené dne 21.5.2008 s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni 28.5.2008, když s ohledem na zakres hranic zakoupeného pozemku v katastrální mapě nejen měli vůli, ale skutečně i začali nakládat i s předmětnou spornou částí pozemku jako s vlastní a také ji (jak prokazuje uzavření dohody ze dne 2.11.2008 o pronájmu této sporné části pozemku s M ■ V ■) fakticky ovládali. Žalovaní dle názoru soudu byli v období od 28.5.2008 skutečně oprávněnými držiteli předmětné sporné části pozemku, neboť svou dobrou vírou o tom, že jim patří i předmětná sporná část pozemku, odvozovali od stavu zakresleného v katastrální mapě. Vydržecí doba však skončila dne 20.2.2014, kdy byla žalovaným doručena žaloba o určení nejasné hranice a žalovaní byli prokazatelně seznámeni s důvody pochybností o skutečné hranici mezi pozemky a z toho vyplývajícími pochybnostmi o vlastnictví žalovaných k předmětné sporné části pozemku (jak vyplývá z č.l. 36 soudního spisu). Soud tak uzavřel, že žalovaní oprávněně drželi předmětnou spornou část nemovitostí nepřetržitě v období od 28.5.2008 do 20.2.2014; nesplnili tedy podmínku desetileté vydržecí doby nutnou pro vznik vlastnictví vydržením.
33. Žalovaní uplatňovali v souladu se shora citovaným § 134 odst. 3 zák.č. 40/1964 Sb. započtení držby M ■ V ■, resp. započtení držby svých právních předchůdců zpětně až do roku cca 1791. Pokud jde o M ■ V ■, jedná se o právního předchůdce žalobců, nikoli právního předchůdce žalovaných, nadto jeho svědeckou výpověď a navazujícím čestným prohlášením bylo prokázáno, že po celou dobu svého života až do období zakoupení pozemku st.parc.č. žalovanými v roce 2008 (kteří jej ovšem o opačném závěru o vlastnictví předmětné části sporného pozemku přesvědčili sami osobně) byl přesvědčen, že předmětná sporná část pozemku je součástí pozemku st.č. parc. ■, tedy vykazoval animus possidendi ve prospěch svůj a svých



právních nástupců, nikoli ve prospěch sousedů. Jeho výpovědi bylo též prokázáno, že právní předchůdci žalovaných nikdy neuplatňovali jakýkoli nárok na předmětnou část sporného pozemku, nikdy tuto spornou část fakticky neovládali (byla vždy před rokem ve faktickém ovládnání vlastníků pozemku st.parc.č. ■, resp. před rokem 1989 ji užíval státní statek). Je tak zřejmé, že pro eventuální držbu právních předchůdců žalovaných chybí jak animus possidendi, tak corpus possessionis. To ostatně nebylo ani žalovanou stranou tvrzeno, žalovaní odvozovali existenci držby svých právních předchůdců pouze od faktu, že v jejich prospěch byla předmětná sporná část pozemku zakreslena v katastrálních mapách. Základním předpokladem institutu vydržení je však existence držby a jak bylo popsáno výše, právní předchůdci žalovaných se nikdy s ohledem na absenci základních znaků držby nestali držiteli, proto není možné v dané situaci cokoli započítávat. Námitka a argumentace historickou právní úpravou vydržení je tak ve věci nepřipadná. Soud tak dospěl ke konečnému závěru, že námitka vydržení vznesené žalovanými není důvodná.

34. Žalovaní se domáhali právního posouzení celého sporu podle výše citovaného ustanovení § 984 o.z., které provádí zásadu materiální publicity veřejných seznamů a navazuje na domněnku správnosti zápisu ve veřejném seznamu vyjádřenou v 980 odst. 2 o.z. Jedná se však o domněnku vyvratitelnou, neboť účinky ustanovení § 984 prolamuje taktéž výše citované ustanovení § 985 o.z., kterým zákonodárce umožnil tomu, kdo tvrdí, že je skutečným vlastníkem předmětné nemovitosti, aby svá tvrzení o vlastníku rozdílném od subjektu zapsaného ve veřejném seznamu prokázal v soudním řízení a domohl se tak uvedení skutečného stavu do souladu se stavem právním. To se žalobcům v daném řízení (jak již výše zdůvodněno) podařilo, když prokázali, že nesoulad mezi stavem skutečným a stavem zapsaným byl způsoben chybným zápisem, resp. chybným překreslováním katastrálních map při obnovách katastrálního operátu; soud tak žalobnímu návrhu v plném rozsahu vyhověl.
35. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. podle zásady procesního úspěchu ve věci. Procesně neúspěšní žalovaní byli zavázáni zaplatit žalobcům na nákladech řízení částku 94 031 Kč. Náhrada nákladů řízení sestává ze zaplacených soudních poplatků ve výši 8 000 Kč ( 1000 Kč soudní poplatek na návrh na předběžné opatření, 2 000 Kč část poplatku za podání žaloby, 5 000 Kč za podání odvolání), dále pak odměny advokáta dle vyhl. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, dále jen a.t., ve výši 2 000 Kč (poníženo pro každého z žalujících o 20% dle §12 odst. 4 a.t.) a to za následujících 16,5 úkonů právní služby: převzetí zastoupení, sepis žaloby, sepis návrhu na předběžné opatření ( 0,5 úkonu), 8x účast u soudního jednání ( jednání dne 26.7.2019 trvající déle než dvě hodiny účtováno jako dva úkony), sepis změny žaloby, sepis odvolání proti usnesení o zastavení řízení ( č.j. 25 C 4/2014-185), odvolání proti rozsudku č.j. 25 C 4/2014-242, účast u jednání odvolacího soudu, vyjádření ke znaleckému posudku z 23.4.2018. Odměna advokáta tak činí 33 000 Kč za každého z žalobců, dále náhrada nákladů sestává z náhrady hotových výdajů advokáta dle § 13 odst. 3 a.t. po 300 Kč na jeden úkon právní služby, tj. 5 100 Kč. Celkové náklady tak činí 94 031 Kč (8 000 Kč+66 000 Kč+5 100 Kč, odměna advokáta a a náhrada hotových výdajů byla povýšena o 21% DPH v částce 14 931 Kč, jíž je právní zástupce žalobců plátcem.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Kladno, 30. července 2019

Mgr. Marie Āoupalíková Bredová v. r.  
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová