



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně - pobočka v Jihlavě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jaroslava Mádra a soudců Mgr. Leony Sukané a Mgr. Martina Lály ve věci

žalobců: **a) J. T.**, narozený dne XXXXX
 b) M. T., narozená dne XXXXX
 oba bytem XXXXX
 zastoupeni advokátem JUDr. Jaroslavem Pavlasem, Ph.D.
 sídlem Náměstí 22/24, 594 01 Velké Meziříčí

proti
žalované: **M. K.**, narozená dne XXXXX
 bytem XXXXX
 zastoupená advokátem JUDr. René Huškem
 sídlem Smetanova 1022/19, 602 00 Brno

o určení vlastnického práva

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou ze dne 26. října 2020, č. j. 7 C 319/2019-123,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se mění** tak, že se zamítá žaloba, již se žalobci domáhali určení, že jsou spoluvlastníky nemovité věci náležející do jejich společného jmění manželů, a to pozemku parcelní číslo XXXXX v katastrálním území XXXXX u XXXXX.

- II. Žalobci **jsou povinni** zaplatit společně a nerozdílně žalované k rukám jejího zástupce JUDr. René Huška na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů celkem částku 56 903,20 Kč, a to ve lhůtě do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

- Okresní soud ve Žďáru nad Sázavou jako soud prvního stupně (dále jen „prvostupňový soud“) odvoláním napadeným rozsudkem, jeho výrokem I., určil, že žalobci jsou spoluvlastníky nemovité věci náležející do jejich společného jmění manželů (dále jen „SJM“), a to pozemku parc. č. XXXXX, trvalý travní porost, o výměře 71 m², který se nachází v obci XXXXX a katastrálním území XXXXX u XXXXX a je zapsán na LV č. XXXXX pro obec XXXXX a katastrální území XXXXX u XXXXX v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště XXXXX (dále též jen „pozemek“ nebo „sporný pozemek“). Výrokem II. napadeného rozsudku pak přiznal v řízení úspěšným žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši částky 35 442,14 Kč.
- Učinil tak k návrhu žalobců ze dne 16. 10. 2019, kterým se domáhali určení vlastnictví k pozemku s odkazem na jeho vydržení. Uvedli, že pozemek je sice zapsán jako vlastnictví žalované, nicméně fakticky je užíván žalobci a je připojen k nemovitostem v jejich vlastnictví. V listopadu 2017 jim žalovaná sdělila, že žádá vyklizení pozemku, s čímž žalobci nesouhlasili; vždy byli přesvědčeni o tom, že se jedná o pozemek v jejich vlastnictví a jako takový jej v dobré víře užívali. Ze stávajícího stavu je dle žalobců zřejmé, že žalovaná nikdy neměla k pozemku žádný přístup, protože pozemek tvoří s dalšími pozemky žalobců souvislý celek a jsou na něm zbudovány „různé stavby (příslušenství)“. Skutečnou hranici pozemků mezi účastníky tvoří dle názoru žalobců „od nepaměti“ plot na betonové podezdívce, který je ve vlastnictví žalované. Žalobci netušili, že pozemek, který po léta užívají, není v jejich vlastnictví, došlo proto k tomu, že žalovaná žalobce předstihla a pozemek zakoupila od třetí osoby (K. T.) na základě kupní smlouvy ze dne 2. 2. 2015. Teprve v roce 2015 se tedy žalobci dozvěděli o existenci pozemku a do této doby také žalobci uvažovali svoji dobrou víru a oprávněnou držbu pozemku, a to nepřetržitě minimálně od roku 1991. Ostatní své nemovitosti pak žalobci užívají od roku 1977, resp. 1982, pokud se týká domu č.p. XXXXX, který byl toho roku kolaudován. Žalovaná své nemovitosti užívá až od roku 1993, kdy je nabyta darem od svých rodičů. Sami žalobci měli za to, že daná věc je podřaditelná pod ust. § 1089 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), resp. též pod zvláštní případ mimořádného vydržení vlastnického práva ve smyslu ust. § 1095 a § 3066 o.z.; k vydržení vlastnického práva tedy dle žalobců došlo ke dni 1. 1. 2019 (nebo dříve ve smyslu ust. § 1089 o.z.). Podmínku existence naléhavého právního zájmu na určení právního vztahu měli žalobci za naplněnu.
- Až v závěrečném návrhu žalobci upřesnili, že požadují určit své vlastnictví buď podle příslušných ustanovení občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014, případně, shledá-li podmínky pro to prvostupňový soud za splněné, podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“), který mj. nezná princip materiální publicity evidence katastru nemovitostí. Poukázali na svoji držbu pozemku v omluvitelném omylu a dobré víře, také na poměr výměr zahrady v jejich vlastnictví (pozemku p.č. XXXXX) a pozemku – 1062 ku 71 m², na „celou genezi vlastnických a užívacích vztahů u obou sousedících nemovitostí“ a konečně na to, že shledávají v rozporu s dobrými mravy, pokud by jim bylo upřeno vydržené vlastnické právo.
- Již v řízení před prvostupňovým soudem žalovaná odmítla argumentaci žalobců o vydržení pozemku. Zpochybnila jejich dobrou víru již jen s ohledem na to, že pozemek podléhá evidenci ve veřejném seznamu a byl vždy veden jako vlastnictví třetí osoby, nikoli žalobců. Žalobci sami přiznali naprostý nezájem o právní stav pozemků, které užívají; skutečnost, že pozemek není jejich

vlastnictvím a užívají jej zcela bez právního důvodu, bylo dle žalované snadné ověřit (žalobci tedy nemohli mít z přesvědčivého důvodu za to, že jim vlastnické právo k pozemku náleží). Žalovaná dále upozornila na skutečnost, že sami v rámci svých tvrzení vyloučili, že by mohlo dojít k mimořádnému vydržení pozemku ke dni 1. 1. 2019, pokud uvedli, že o existenci pozemku se dozvěděli v roce 2015, kdy jej žalovaná zakoupila od třetí osoby, K. T., který jej zdědil po své matce.

5. Ve lhůtě pro doplnění tvrzení a důkazních návrhů stanovené prvostupňovým soudem při skončení prvního jednání žalovaná písemným podáním ze dne 19. 3. 2020 zopakovala, že podmínky pro mimořádné vydržení pozemku ve smyslu ust. § 1095 a § 3066 o.z. v přítomné věci splněny nejsou, pokud žalobci nejpozději v roce 2017 věděli, že nejsou jeho vlastníky. Nejsou pak splněny ani (přísnější) podmínky pro řádné vydržení dle § 1089 o.z.. Poctivá držba pozemku žalobci byla dle žalované vyloučena již v roce 2014 při prováděné digitalizaci, kdy vyšlo najevo, že pozemek a pozemek p.č. XXXXX jsou vlastnictvím K. T. a jsou fakticky užívány tak, že pozemek je užíván žalobci a pozemek p.č. XXXXX žalovanou. Tyto pozemky pak byly zaměřeny v roce 2015 poté, co je žalovaná od K. T. zakoupila, čemuž byl přítomen též žalobce a) a následně neúspěšně vedena jednání, jak bude situace řešena. Pozemek žalovaná zakoupila za účelem zajištění bezproblémové údržby svého plotu na hranici mezi pozemkem a pozemky v jejím vlastnictví.
6. Přestože prvostupňový soud po provedeném řízení žalobě vyhověl, primárně vysvětlil, že není možné přisvědčit argumentaci žalobců o mimořádném vydržení pozemku, neboť před 1. 1. 2019 muselo být žalobcům zřejmé, že se o pozemek povede spor a jejich oprávněná držba tak skončila. Za naplnění však měl podmínky vydržení vlastnictví podle ust. § 134 odst. 1 obč. zák. (při v zásadě nesporných skutkových tvrzeních účastníků). Pozemek je od roku 1991 žalobci užíván jako součást jejich pozemku p.č. XXXXX, je k němu tzv. připlocen. Vlastníkem pozemku se sice v roce 1999 stal K.T., nicméně ani on, ani jeho právní předchůdkyně k pozemku vlastnické právo neuplatnili a nevykonávali; žalobci pozemek v dobré víře užívali až do roku 2014, kdy proběhla digitalizace a vyšlo najevo vlastnické právo K. T.. Co se stalo po roce 2014, pak již neměl prvostupňový soud za podstatné, neboť žalobci naplnili lhůtu 10 let a podmínky oprávněné a dobrověrné držby pozemku podle ust. § 134 odst. 1 obč. zák. v době předchozí; vlastníky pozemku se stali v roce XXXXX (pokud pak žalovaná zakoupila pozemek v roce 2015 od K. T., takové jednání je třeba dle prvostupňového soudu, aniž by však tuto skutečností jakkoli dále hodnotil, považovat za nabytí vlastnického práva od neoprávněného). Dle prvostupňového soudu je pravděpodobné a založené na objektivních skutečnostech tvrzení žalobců, že neměli povědomost o tom, že součástí jimi užívané zahrady (pozemku p.č. XXXXX) je ve skutečnosti i pozemek – na místě bylo otcem žalované zbudováno oplocení, toto bylo jako společná hranice účastníky respektováno, a skuteční vlastníci pozemku k němu nikdy svá práva neuplatnili. Prvostupňový soud zohlednil i žalobci tvrzený nepoměr výměr jejich zahrady a pozemku (cca 15 ku 1) a z něho plynoucí omluvitelnost omylu žalobců spočívajícího v zaplacení cizího pozemku. Pokud se týká žalovanou namítaného principu materiální publicity evidence katastru nemovitostí, tato byla zavedena až s účinností od 1. 1. 2014 a žalobci nebyli podle názoru prvostupňového soudu ničím nuceni bez zjevného důvodu žádat o výpisy z katastru nemovitostí (zde též odkazováno na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp.zn. 22 Cdo 2520/2011).
7. Proti rozsudku se odvolala žalovaná a navrhla jej jako založený na nesprávném právním posouzení změnit tak, že se žaloba zamítá. Namítla, že to byli žalobci, kdo měl tvrdit rozhodné skutečnosti a k nim nést břemeno důkazní; to nikoli libovolně, ale v souladu s ust. § 118b o.s.ř., přičemž v soudem poskytnuté lhůtě (do 25. 3. 2020, uplynutím 30 dnů po skončení prvního jednání) žalobci vznesená tvrzení a uplatněné důkazní návrhy k prokázání vydržení dle ust. § 134 odst. 1 obč. zák. (které nakonec prvostupňový soud aplikoval) podle žalované nepostačovaly. Pokud prvostupňový soud všechna pozdější tvrzení žalobců přijal, důkazy provedl a žalobě vyhověl, učinil tak v rozporu se zásadou koncentrace řízení. Přitom však dle žalované nebyly provedeny jí navržené důkazy výsledkem účastníků a prvostupňový soud ani nevysvětlil, proč tyto důkazy opomenul.

8. Mimo tato procesní pochybení nebyly dle žalované splněny podmínky pro vydržení vlastnického práva, přičemž žalovaná zpochybnila závěr prvostupňového soudu o rozsahu, v jakém považoval skutkový stav za zjištěný s odkazem na nespornost tvrzení účastníků. Strany skutečnosti prvostupňovým soudem prezentované jako nesporné za takové neprohlásily a nejsou ani jejich shodnými tvrzeními; nelze je mít podle žalované ani za prokázané, neboť nemají oporu v provedeném dokazování.
9. Aby mohlo být žalobě vyhověno, muselo by být dle žalované prokázáno, že žalobci byli oprávněnými držiteli pozemku po celou vydržecí dobu – přitom však od 70. let 20. století věděli o existenci meze (pozemku p.č. XXXXX) a současně se domnívali, že tato je přilpocena k pozemku žalované (resp. jejich rodičů); pro takovou domněnku v roce 1991, kdy žalobci koupili zahradu na pozemku p.č. XXXXX, totiž že mez je přilpocena k pozemku žalované, však nebyl žádný důvod. Rovněž žalovaná o existenci meze věděla a neměla žádný důvod si ji přilpocovat (přičemž v té souvislosti je dle žalované zcela nepochopitelně prvostupňovým soudem zdůrazňována skutečnost, že plot stavěl právní předchůdce žalované – ten tak činil na hranici svých pozemků a tento fakt také dobrou víru žalobců o tom, že pozemek se nachází u žalované, naopak vyvrací). Žalovaná dále upozornila, že je také nutno přihlížet též ke genezi přední části meze – pozemku p.č. XXXXX, který žalobci koupili od obce – tento pozemek plynule navazuje na předmětný pozemek a žalobcům muselo být zřejmé, že se jedná o pás (část původní průběžné meze), který v jejich vlastnictví není.
10. Žalovaná měla za to, že dobrá víra se musí vztahovat i k právnímu důvodu, na jehož základě mohlo vlastnické právo vzniknout – žalobci (a to dle žalované až po koncentraci řízení) předložili smlouvu z roku 1991, podle které kupovali zahradu na pozemku p.č. XXXXX a která by měla představovat onen domnělý právní důvod – v té době však žalobci věděli o mezi jako samostatném pozemku a také o tom, že plot postavili předchůdci žalované s vůlí zaplomit si pozemky vlastní – nemůže se proto v případě žalobců jednat o omluvitelný omyl, domnívali-li se, že dotčený pozemek je podle této smlouvy jejich (nebyl dán žádný objektivní důvod se domnívat, že pozemek leží za plotem u žalované). Vydržení v rozporu se zápisem ve veřejném seznamu je pak dle žalované možné pouze ve výjimečných případech (kdy s běžnou opatrností nebylo možno držbu v rozporu se zápisem zjistit – kupř. tehdy, drží-li se jen nepatrná část pozemku sousedního) – žalovaná namítla odlišnost situace panující mezi účastníky, pokud žalobci drželi pozemek samostatný, o jehož existenci prokazatelně věděli, stejně jako o skutečnosti, že jej vlastní třetí osoba a bez přiměřených důvodů se domnívali, že leží za plotem žalované (tj. že jej sami nemají u souboru vlastních pozemků přilpoceny). Pokud prvostupňový soud v neprospěch žalované argumentoval tím, že v roce 2014 při digitalizaci účastníci odsouhlasili průběh plotu jako vlastnickou hranici a že žalovaná až do této doby průběh takové hranice mezi pozemky respektovala, zcela pominul, upozornila žalovaná, že tehdy pozemek vlastnila třetí osoba.
11. Konečně, pokud prvostupňový soud dospěl k závěru, že žalobci vydrželi vlastnické právo k pozemku již v roce XXXXX1, pak ovšem bylo nutno dle žalované vyhodnotit, zdali se v případě pozdější koupě pozemku žalovanou od K. T. v roce 2015 nejednalo o koupi od neoprávněného (přičemž podmínky dle příslušného ust. § 984 odst. 1 o.z. byly dle žalované skutečně naplněny – žalovaná nabyla pozemek úplatně, v dobré víře o tom, že vlastníkem pozemku je prodávající K.T., jako osoba coby vlastníkem pozemku evidovaná v katastru nemovitostí). Těmito okolnostmi se prvostupňový soud vůbec nezabýval, pouze bez dalšího konstatoval, že takové jednání je třeba posuzovat jako nabytí vlastnického práva od neoprávněného – jaký závěr s tím spojuje, nevedl.
12. Žalobci měli podané odvolání za nedůvodné, resp. neopodstatněné, a rozhodnutí prvostupňového soudu navrhli jako ve výroku věcně zcela správné a korespondující s provedeným dokazováním potvrdit. Pokud žalovaná namítla, že nebyl proveden její navržený výsledek, pak žalobci upozornili, že žalovaná byla vyslechnuta při jednání na místě samém dne 16. 6. 2020, resp. mohla o provedení svého výslechu znovu požádat později. Žalobci znovu zopakovali svoji argumentaci z předchozího průběhu řízení, které prvostupňový soud přisvědčil,

totiž že prokázali naplnění podmínek pro vydržení vlastnického práva k pozemku. K existenci meze (pozemku původního p.č. XXXXX, nyní pozemků p.č. XXXXX až XXXXX) zdůraznili, že si jí byli vědomi, nebyli si však vědomi existence pozemků ve vlastnictví třetí osoby, a to až do doby provádění digitalizace katastru v roce 2014, kdy však bylo současně konstatováno, že tyto se nachází za plotem u žalované a také, že šířka zahrady žalobců na pozemku p.č. XXXXX této skutečnosti odpovídá (je v pořádku). Obdobný závěr žalobci učinili i na základě geometrického plánu ze dne 12. 12. 1990, který byl součástí notářského zápisu právě při koupi pozemku p.č. XXXXX; geometrický plán vytyčoval hranici pozemků podle existujícího plotu žalované (vystaveného jejími právními předchůdci), který je na místě dosud. Právě o tuto skutečnost žalobci opírali svoji dobrou víru v jimi popisovaný stav. Naopak žalovaná znala podle názoru žalobců stav, který vyšel najevo při digitalizaci (že tu je pozemek rozdělený do pozdějších p.č. XXXXX, XXXXX a XXXXX ve vlastnictví třetí osoby), již od roku 1993, kdy jí její rodiče pozemky vč. rodinného domu darovali.

13. Pokud se týká žalovanou upozorňovaného stavu přední části meze (pozemku p.č. XXXXX), zde žalobci namítli, že také v tomto rozsahu vlastnických poměrů se o skutečném vlastníkovi pozemku (obci XXXXX) dozvěděli až v roce 2015 v souvislosti s digitalizací. Do té doby se domnívali, že „dle geometrického plánu ze dne 30. 11. 1976 byl pozemek p.č. XXXXX současně s pozemkem p.č. XXXXX přidělen žalobcům pro výstavbu RD“ (zvýraznil odvolací soud). Vyšlo však dle žalobců najevo, že v červenci 1977 na ně byl převeden toliko pozemek XXXXX. Skutečnost, že pozemek p.č. XXXXX navazuje na pozemky p.č. XXXXX a XXXXX, které vlastní žalovaná s vědomím, že je nemá připloceny k ostatním svým pozemkům, ale jsou dlouhodobě užívány žalobci jako souvislý celek se zahradou na p.č. XXXXX, vyšla dle žalobců najevo až v roce 2015 na podkladě provedeného geodetického měření k žádosti žalované.
14. V ostatních bodech žalobci zopakovali svoji dosavadní argumentaci a nadto, že shledávají v rozporu s dobrými mravy, mělo-li by jim být upíráno právo plynoucí z dlouhodobé a nepřetržité držby pozemku. Žalobci navrhli, aby bylo odvolání žalované zamítnuto a přiznány jim náklady odvolacího řízení.
15. Žalovaná podala odvolání včas (§ 204 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v účinném znění, dále též jen „o.s.ř.“), z pozice účastníka řízení (§ 90 o.s.ř.) jako osoba k tomu oprávněná (§ 201 o.s.ř.). Napadla rozsudek soudu prvního stupně, proti kterému je odvolání přípustné (§ 202 odst. 2 o.s.ř. à contrario), a to pro nesprávné právní závěry, k nimž prvostupňový soud dospěl (uplatnila tedy odvolací důvod podřaditelný pod ustanovení § 205 odst. 2, písm. g/ o.s.ř.). Odvolací soud proto po provedeném jednání a doplnění dokazování výsledkem žalované, kterýžto důkazní návrh byl navržen již v řízení před prvostupňovým soudem (§ 213 odst. 4 o.s.ř.), přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení mu předcházející a dospěl k následujícím závěrům.
16. Pokud se týká skutkových zjištění podstatných pro rozhodnutí ve věci samé, ačkoli žalovaná nesouhlasila s formulací odůvodnění rozhodnutí prvostupňového soudu, pokud tento popsal, jaké všechny skutečnosti má za zjištěné na podkladě nesporných tvrzení stran, rovněž odvolací soud má za to, že řadu závěrů o skutkovém stavu lze na nesporných (shodných ve smyslu ustanovení § 120 odst. 3 o.s.ř.) tvrzeních založit. Mezi účastníky nebyla v řízení sporná geneze vzniku pozemku, který je v současné podobě v evidenci nemovitostí veden od roku 1995, kdy došlo k oddělení pozemku p.č. XXXXX. V zásadě sporná nebyla ani skutečnost existence lomené meze jakožto pozemku původního p.č. XXXXX a jejího postupného dělení, jakkoli sporná nebyla ani okolnost zbudování v místě až dosud existujícího plotu s podezdívkou předchůdci žalované v 80. letech 20. století. Účastníci se nerozcházelí ani v tom, jak byla v 70. letech 20. století vymezena stavební místa pro nemovitosti žalobců a právních předchůdců žalované (jejích rodičů, manželů B.). Rovněž otázka evidence vlastnického práva ve veřejném seznamu ke všem dotčeným pozemkům nebyla v řízení jakkoli sporná, ani to, že žalovaná zakoupila v letech 2014 a 2015 pozemky p.č. XXXXX a p.č. XXXXX od K. T., onoho dalšího ve veřejném seznamu evidovaného vlastníka, jehož existence vyšla (nejméně žalobcům dle jejich tvrzení) najevo až

v souvislosti s prováděnou digitalizací katastru nemovitostí v roce 2014. Ke skutečnostem vzniku postupně oddělovaných pozemků v dotčeném území až do současné podoby byly založeny a k důkazu provedeny jednotlivé geometrické plány. Nesporné je nyní i to, že pozemek je dlouhodobě užíván žalobci, jsou to oni, kteří jej mají připlocen k souboru svých nemovitostí.

17. Podstatným pro řešení žalobci vzneseného požadavku na určení jejich vlastnického práva k pozemku je z hlediska skutkového stavu to, k jaké skutečnosti (a kdy) došlo, že pozemek počali žalobci (se zřetelem ke všem souvisejícím okolnostem) užívat v dobré víře, že jim patří a činili tak následně po zákonem vymezenou dobu (bez toho, že by došlo k narušení jejich dobré víry o tom, že jim pozemek patří) tak, že k němu vydrželi vlastnické právo. Neméně podstatnou je pak z hlediska žalobců skutečnost povědomí o tom, kde se pozemek nachází (tedy zda se vůbec mohli domnívat, že pozemek – konkrétní nemovitou věc – jako vlastní užívají, při současně v tomto řízení svém prezentovaném přesvědčení o tom, že o existenci pozemku věděli, pouze se domnívali, že ve skutečnosti se nachází připlocen u souboru nemovitostí žalované). Na zřeteli je pak nutno shodně s námitkami žalované mít, že v přítomné věci se nejedná o spornou dílčí část rozlehlého pozemku, ale o malý pozemek, již od roku 1995 evidovaný jako samostatná věc ve veřejném seznamu, a to až do roku 2015 na LV č. XXXXX.
18. Dále lze mít za prokázané, to již na podkladě dokazování provedeného prvostupňovým soudem (výslechem dcery žalobců), že žalobci zakoupili zahradu na odděleném pozemku p.č. XXXXX (k níž je nyní již nesporně připlocen pozemek sporný) od matky K. T., užívali ji však původně na základě dohody s JZD od roku 1977; celou dobu zde je plot a uspořádání v území nijak dle vyslechnuté svědkyně až do roku 2014 nesignalizovalo, že stále v evidenci existuje pozemek K. T. (mez na pozemcích p.č. XXXXX a XXXXX). K.T. při svém výslechu uvedl, že nevěděl, kde se pozemek nachází, žalovaná mu neřekla, že ho sama užívá, ale jen, že ho chce koupit. Rovněž z výslechu bratra žalobce a), tehdejšího tajemníka místního národního výboru (MNV), vyplynulo, že pozemek byl „v mapě zakreslený zvlášť“.
19. Odvolací soud zopakoval dokazování geometrickými plány předloženými v průběhu řízení oběma stranami. Z geometrického plánu č. 32143-0661-143-6 ze dne 25. 11. 1976, týkajícího se oddělení stavebního místa žalobců, plyne, že stavební místo je vymezováno na pozemcích p.č. XXXXX a p.č. XXXXX, u nichž je jako nabyvatel uveden „Čs. Stát-MNV, T.J. a M.“, když současně je ze souhrnu výkazu výměr a mapového podkladu zřejmé, že tyto pozemky jsou oddělovány z dosavadních p.č. XXXXX a p.č. XXXXX, které (až na rovněž oddělovaný pozemek p.č. XXXXX) ve zbývajícím rozsahu nadále zůstávají v užívání JZD, náleží však dosavadnímu vlastníku evidovanému k LV č. XXXXX (tj. matce K. T.), když na LV téhož čísla byly ještě v letech 2014/2015 při jejich prodeji žalované evidovány jak pozemek sporný, tak i pozemek p.č. XXXXX. Z geometrického plánu č. 762-04-9-0664 ze dne 26. 2. 1969, týkajícího se oddělení stavebního místa rodičů žalované, plyne, že stavební místo je vymezováno na pozemcích p.č. XXXXX a na dílu „b“ původního pozemku p.č. XXXXX, k nimž jsou jako vlastníci uvedeni „B. J. a M.“, ve zbytku se vlastnictví nemění. Současně je zjevné, že v roce 1969 ještě nedělená mez na pozemku p.č. XXXXX nebyla vymezením stavebního místa manželů B. jakkoli dotčena, nacházela se mimo vymezované stavební místo. Geometrickým plánem č. 140 924-1083, 1084 ze dne 12. 12. 1990 bylo provedeno dělení pozemku p.č. XXXXX (dosud evidovaného na LV č. XXXXX) na dvě části, když ta, která byla nově označena p.č. XXXXX, byla převedena kupní smlouvou ze dne 19. 8. 1991 matkou K. T. žalobcům. Je skutečností, že v tomto geometrickém plánu je sporný pozemek zakreslen tak, že leží za graficky znázorněným plotem směrem od nově vymezeného převáděného pozemku. Konečně, z geometrického plánu č. 94-868/92 ze dne 1. 10. 1992, v podobě po dne 1. 12. 1993 provedené úřední opravě, pořizované v souvislosti s darováním pozemků manželů B. žalované a dále v souvislosti s prodejem pozemků p.č. XXXXX a XXXXX manželé K. žalované, plyne, že došlo též (zjevně na podkladě zaměření skutečného průběhu plotu mezi zahradami užívanými žalobci a rodiči žalované) též k vymezení nového

pozemku p.č. XXXXX, který vznikl oddělením z pozemku p.č. XXXXX a to tak, že stávající zbytek původní meze evidovaný jako p.č. XXXXX byl příčně přetřat. Vzhledem k tomu, že vlastníkem tohoto pozemku byla osoba odlišná od subjektů smluv darovací a kupní, pozemek p.č. XXXXX (stejně jako tím definitivně vymezený pozemek sporný), zůstaly nadále ve vlastnictví třetí osoby, tehdy ještě matky K. T.. Tyto skutečnosti byly následně projednány i při provádění digitalizaci na podzim 2014, když prvostupňovým soudem vyslechnutá svědkyně L. P. výslovně uvedla, že byla přítomna provádění zaměření pro účely zhotovení náčrtů zjišťování hranic, zjištění, že K.T. nadále vlastní sporný pozemek a pozemek p.č. XXXXX a také zjištění, že část tohoto pozemku je „za plotem u žalobců“.

20. Žalovaná, vyslechnutá odvolacím soudem, doplnila, že si z doby 70. let 20. století pamatuje spory žalobce a) s tehdejšími vlastníky pozemku p.č. XXXXX panem P. o to, že jej žalobci užívají neoprávněně bez jeho souhlasu a již při té příležitosti si žalobce a) pozemek p.č. XXXXX „nechal vyměřit“. Ještě v 70. letech žalobci postavili na své zahradě dnešního p.č. XXXXX hospodářskou budovu, ta zasahuje i na pozemek sporný. Plot mezi zahradami účastníků stavěli rodiče žalované, a je skutečností, že jím zasáhli i do pozemku původního p.č. XXXXX, neboť původní mez byla v místě vybočení plotu již neznatelná; ve svém průběhu mezi domy účastníků však znatelná je, jedná se o terénní zlom.
21. Skutečnost, že faktická hranice mezi soubory nemovitostí žalobců a žalovaných není ve svém průběhu jakkoli lomená, je tvořena plotem zbudovaným rodiči žalované a dále obvodovou zdí vedlejší stavby zbudované na pozemku žalované nynějšího p.č.st. XXXXX v 70. letech 20. století je zřejmá též z prvostupňovým soudem pořízené fotodokumentace.
22. Žalovaná namítala, že značná část prvostupňovým soudem provedeného dokazování se stala v rozporu s principem koncentrace řízení ve smyslu ust. § 118b odst. 1 o.s.ř., tj. nepřípustně, protože nebylo možno na zjištěních z tohoto dokazování plynoucích založit závěry soudního rozhodnutí. K tomu odvolací soud konstatuje, že obecně správné námitce žalované nelze v poměrech nyní souzené věci přisvědčit, neboť důsledky tzv. koncentrace řízení vůbec nenastaly. To proto, že příslušné poučení dle ust. § 118b o.s.ř. prvostupňový soud obecně poskytl ihned na začátku (!) prvního jednání, které se ve věci konalo, bez jakékoli vazby na následně prováděné dokazování a případné související poučení podle ust. § 118a o.s.ř., když na uvedeném podle názoru odvolacího soudu ničeho nemění ani bez dalšího poskytnutá lhůta k vyjádření se k provedenému dokazování, k novým tvrzením a důkazním návrhům. Odvolací soud proto měl za to, že lze vycházet z veškerého dokazování provedeného prvostupňovým soudem, v odvolacím řízení ve smyslu ust. § 213 odst. 2 o.s.ř. v některých shora specifikovaných částech zopakovaného.
23. Pokud se týká právního hodnocení, primárně nutno shodně se soudem prvního stupně uzavřít, že v přítomné věci nelze aplikovat ust. § 1095 a § 3066 o.z. a přijmout žalobci na počátku nabízený závěr o tom, že pozemek nabyli na podkladě mimořádného vydržení ve lhůtě, která ze zákona nemohla u nemovitých věcí skončit dříve než 1. 1. 2019, pokud sami poctivost své držby ve smyslu vědomí toho, že vykonávají právo, které jim nenáleží (srovnej ust. § 992 odst. 1 o.z., které se podle názoru odvolacího soudu přiměřeně aplikuje i v mírnějším režimu mimořádného vydržení podle ust. § 1095 o.z., které rovněž zmiňuje překážku nepoctivého úmyslu při držbě), v rámci žalobních tvrzení zpochybnili již k roku 2014 (v souvislosti s prováděnou digitalizací a získaným povědomím nejméně o tom, že tu jsou pozemky v držení třetí osoby – nadto potomka prodávající, od níž dříve zakoupili zahradu na p.č. XXXXX, evidované na stále tomtéž LV č. XXXXX), resp. 2015 (kdy vyšlo najevo, že vlastníkem pozemku je nově žalovaná) a ještě i k roku 2017 (kdy byli žalovanou přímo vyzváni k vyklizení pozemku). Podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku (tj. bez povinnosti prokazovat právní titul postačující ke vzniku vlastnického práva a pravost držby) v přítomné věci proto ani podle názoru odvolacího soudu splněny nejsou, neboť primárně v případě žalobců a pozemku nedošlo k řádnému plynutí potřebné vydržecí doby až do 1. 1. 2019.

24. Správně se proto prvostupňový soud zabýval otázkou, zda tu není důvod žalobě vyhovět pro případ, že by žalobci již v době předchozí splnili podmínky řádného vydržení pozemku. Takové právní hodnocení zjištěných skutečností provedl rovněž správně s ohledem na skutečnost, že k vydržení vlastnického práva žalobci mělo dojít ještě v době před nabytím účinnosti nyní platného občanského zákoníku, podle ust. § 134 odst. 1 obč. zák., podle kterého 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. Podle ust. § 129 odst. 1 obč. zák. je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Konečně, podle ust. § 130 odst. 1 obč. zák. je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.
25. S prvostupňovým soudem provedeným hodnocením otázky, zda v přítomné věci došlo k naplnění podmínek pro vydržení vlastnického práva k pozemku žalobci, se však již odvolací soud neztotožnil.
26. Shodně s argumentací žalované lze mít (z náležitostí pro vydržení vlastnického práva) skutečně za nesporné toliko dlouhodobé faktické užívání pozemku žalobci. Nicméně nutno zároveň uzavřít, že se zřetelem ke všem okolnostem je vyloučena dobrá víra žalobců o tom, že pozemek užívají jako vlastní a takový závěr ani nelze odvozovat od žádného právního úkonu učiněného jimi v minulosti (to ani pokud by se mělo jednat o kupní smlouvu z roku 1991 k zahradě na nynějším pozemku p.č. XXXXX, v níž nebyl pozemek zahrnut). Je nutno mít současně na zřeteli, že žalobci již z doby vymezení stavebního místa v roce 1976 – a to stavebního místa jejich, nikoli kupříkladu jejich právních předchůdců, kdy by případně mohlo následně dojít ke zkreslení představy o tom, v jakém rozsahu je/má být stavební místo užíváno – z podoby zpracovaného geometrického plánu a zjevně i z terénních dispozic v území si byli vědomi, že je v místě mez, která byla právě v souvislosti s vytyčením stavebního místa žalobců rozdělena na části. Současně bylo nejméně ze zpracovaného geometrického plánu již od roku 1976 zcela zřejmé, že na rozdíl od části původní meze nově na pozemku p.č. XXXXX, která spadá pod nově vytyčené stavební místo, další část původní meze na (tehdejší) pozemku p.č. XXXXX naopak stavební místo netvoří a žalobci nebyli oprávněni tuto nově vzniklou parcelu (jejíž součástí byl od počátku, tj. od oddělení, i nyní sporný pozemek) užívat.
27. Je pak současně při vědomí těchto skutečností zcela zřejmé, že vlastnická hranice všech pozemků užívaných žalobci (včetně zahrady na tehdejší XXXXX, o jejíž užívání si žalobci nejprve požádali v 80. letech a později ji odkoupili od matky K. T.) nemůže být průběžná, ale naopak dvakrát pravouhle zalomená, neměl-li soubor pozemků užívaných žalobci zahrnovat i pozemek p.č. XXXXX (jak se žalobci dle svých tvrzení domnívali) a pokud průběžná fakticky byla (a je taková doposud), nemůže to znamenat nic jiného, než že žalobci mají sporný pozemek ve skutečnosti zaplacen k celku svých (jimi užívaných) pozemků. Takový závěr pak bylo možno učinit od počátku (od vymezení stavebního místa žalobců v sedmdesátých letech 20. století, resp. záboru tehdejšího pozemku p.č. XXXXX na počátku let 80., kdy byl také vybudován předchůdci žalované průběžný plot na hranici jejich pozemků), při vynaložení toliko běžné obezřetnosti a péče ve vztahu k získání povědomí o tom, jaké pozemky jsou (resp. mohou být) žalobci skutečně užívány, případně jaké pozemky byly (mohly být) předmětem převodu v roce 1991. Bez ohledu na skutečnost, že v zákoně byl princip materiální publicity evidence veřejného seznamu zaveden až od roku 2014, měli žalobci v kterémkoli období od roku 1977 možnost z této evidence zjistit, že v území se nachází mez, z níž pouze část spadá pod jim vymezené stavební místo, přičemž však zjevně užívají i tu její část, původně evidovanou pod p.č. XXXXX, náležící jinému vlastníku.
28. Podle názoru odvolacího soudu je tak vyloučena jakákoli úvaha o dobré víře žalobců o tom, že pozemek oprávněně užívají jako vlastní. Navíc nelze pomíjet ani skutečnost, že se v případě pozemku nejedná o okrajovou část rozlehlého pozemku, u něhož kupříkladu není v terénu zřejmé, v jakém rozsahu je užíván, resp. zda není užíván ještě s částí jiného celku. Pozemek je dlouhodobě evidován samostatně jako část původní meze, stále téže meze, která byla dotčena již v roce 1976 při vymezení stavebního místa žalobců. S ohledem na způsob provedení oplocení přímo

navazujícího na obvodovou zeď vedlejší stavby na nynějším pozemku žalované p.č.st. XXXXX, průběžného bez jakéhokoli odskoku až ke sloupku v horní části zahrady žalobců na p.č. XXXXX, je vyloučeno, aby se žalobci mohli domnívat, za situace, kdy jako součást svého stavebního místa vědomě užívali pozemek p.č. XXXXX, na pozemek sporný přímo navazující, že by se tento mohl nacházet přilpocen k souboru nemovitostí rodičů žalované. Ostatně, jak uvedl Nejvyšší soud kupř. v rozsudku ze dne 7. května 2022, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000, „(P)ři hodnocení dobré víry je vždy třeba 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 anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.“

29. Na těchto závěrech podle názoru odvolacího soudu ničeho nemění ani podoba geometrického plánu z roku 1990, pořizovaného v souvislosti s koupí zahrady na pozemku p.č. XXXXX žalobci. Zde je sice (ovšem mimo geometrickým plánem řešenou oblast) zakresleno, že tehdejší pozemek p.č. XXXXX se nachází za plotem vně od žalobci kupované zahrady, nicméně zjevně chybně, bez zakreslení navazující oblasti styku pozemků p.č. XXXXX a XXXXX a bez zakreslení polohy vedlejších budov na pozemcích rodičů žalované a žalobců, k nimž toto oplocení již i tehdy směřovalo. Nelze tak uzavřít, že by geometrický plán z roku 1990 byl způsobitým vyvrátit do té doby objektivně zcela zjištěnou skutečnost, že žalobci ve skutečnosti část pozemku p.č. XXXXX v rozsahu mimo později oddělenou parcelu č. XXXXX fakticky užívají. Správná je v té souvislosti i námitka žalované, že není v jakémkoli rozporu tento závěr s tvrzením žalobců, že byla jako správná (rozuměj bez sporného pozemku) zjištěna šíře jejich zahrady na p.č. XXXXX – je totiž zjevné, že měření proběhlo u sloupku plotu na horním cípu sporného pozemku, který se na hranici s pozemkem p.č. XXXXX zjevně skutečně nachází.
30. Konečně, druhá okolnost, která podle názoru odvolacího soudu vylučuje úspěch podané žaloby, je skutečnost prodeje pozemku K.T. žalované v roce 2015. Pokud by totiž i byl správný závěr o vydržení vlastnického práva žalobci již v roce XXXXX (jakkoli je tento závěr s ohledem na vše shora uvedené nesprávný), pak by se skutečně jednalo o žalovanou namítaný převod pozemku neoprávněnou osobou (K.T. by již vlastníkem převáděného pozemku v roce 2015, kdy byla kupní smlouva uzavřena, nebyl, ač jako taková osoba stále zapsán ve veřejném seznamu evidence nemovitostí). Přesně na takovou situaci pak dopadá ust. § 984 odst. 1 o.z., neboť pozemek byl na žalovanou převeden úplatně, osobou zapsanou ve veřejném seznamu a v případě nabytí vlastnického práva žalobci na podkladě vydržení v rozporu se stavem faktickým. Za takového stavu by ovšem následně zapsané vlastnické právo svědčilo bez dalšího žalované, neboť u ní lze dobrou víru ke dni podání návrhu na zápis jejího vlastnického práva do veřejného seznamu o tom, že pozemek kupuje od jeho skutečného vlastníka, dovodit – faktický stav v místě (průběžná, nikoli lomená hranice mezi celky pozemků žalobců a žalované, výsledky digitalizace v roce 2014) tímto zákonným ustanovením vyžadovanou dobrou víru žalované toliko o tom, že pozemek je ve vlastnictví prodávající třetí osoby (zapsané jako vlastník pozemku ve veřejném seznamu), byť zjevně přilpocen k celku pozemků žalobců, nijak nevylučuje.
31. V souvislosti se všemi těmito úvahami pak bylo nutno rozsudek soudu prvního stupně změnit způsobem, jak uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku, a to dle dle ust. § 220 odst. 1, písm. a) o.s.ř., neboť nelze určit vlastnictví žalobců k pozemku pro nenaplnění souhrnu všech zákonných podmínek vydržení vlastnického práva. Při tomto výsledku sporu pak již odvolací soud nebyl nucen se dále zabývat nesprávnou formulací žalobního návrhu, pokud žalobci požadovali určení, že jsou „spoluvlastníky nemovité věci náležející do jejich společného jmění manželů“ – přílehavěji by zjevně mělo být navrhováno určení, že pozemek je součástí společného jmění manželů žalobců.
32. Neobstojí pak podle názoru odvolacího soudu ani námitka žalobců uplatněná až ve fázi odvolacího řízení v tom smyslu, že by jejich žalobě mělo být vyhověno i s přihlédnutím ke korektivu dobrých mravů a zohledněno, že pozemek dlouhodobě a účelně užívají. Je zjevné, že

pozemek je žalobci užíván neoprávněně, žalobci od počátku měli ničím neomezenou možnost seznámit se skutečným stavem věci, resp. se skutečným stavem věci (ve smyslu, že část původní meze nyní představovaná sporným pozemkem být jimi oprávněně užívána nemůže) byli konfrontováni již v okamžiku, kdy bylo v 70. letech 20. století vymezeno jejich stavební místo. Tyto okolnosti vylučují nejen možnost, že by se žalobci domohli určení svého vlastnického práva na podkladě jeho vydržení, ale též jakoukoli úvahu o tom, že by jim měla být poskytována ochrana (ve smyslu vyhovění přítomné žalobě) s odkazem na ochranu dobrých mravů.

33. Pokud se týká nákladového výroku rozsudku soudu prvního stupně, tento vycházel z obecně správné úvahy o tom, že za situace úplného úspěchu některého z účastníků tomuto náleží plná náhrada nákladů řízení (§ 142 odst. 1 o.s.ř.). V důsledku přítomného rozhodnutí odvolacího soudu však bylo nutno za plně úspěšnou považovat naopak žalovanou, je-li žaloba žalobců zamítána a jí přiznat náhradu nákladů vzniklých v řízení před soudem prvostupňovým (§ 224 odst. 2 o.s.ř.). Je-li pak rozhodnutí prvostupňového soudu k odvolání žalované měněno, pak i v řízení odvolacím žalovaná zaznamenala plný úspěch, a také za tuto fázi řízení jí náleží náhrada jí vzniklých nákladů (§ 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř.).
34. Obecně je nutno konstatovat, že náklady řízení jsou u žalované dány mj. odměnou právního zástupce, když otázku, podle kterého právního předpisu má být při rozhodování o náhradě nákladů řízení určena odměna advokáta účastníka, jemuž se náhrada přiznává, upravuje ustanovení § 151 odst. 2 o.s.ř., primárně odkazující na zvláštní právní předpis, případně pak na advokátní tarif (vyhlášku č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen „AT“). S ohledem na stávající absenci jiné právní úpravy je pak právě advokátní tarif rozhodujícím právním předpisem určujícím způsob stanovení odměny za právní zastoupení účastníka v soudním řízení. Podle advokátního tarifu je sazba mimosmluvní odměny stanovena vždy za 1 úkon právní služby podle jeho tarifní hodnoty. Je-li tarifní hodnota dána předmětem tohoto řízení (určení existence práva k nemovité věci ve smyslu ust. § 9 odst. 3, písm. a/ a odst. 4, písm. b/ AT), činí odměna za jeden úkon právní služby částku 3 100 Kč (§ 7 bod 5. AT). Zástupce žalované učinil v řízení před soudem prvního stupně celkem 8 odvolacím soudem aprobovaných úkonů právní služby – převzetí a přípravu věci, tři písemná podání ve věci samé, trojí účast u jednání prvostupňového soudu (z toho jednání na místě samém v trvání přes dvě hodiny). Za tyto úkony mu náleží odměna v úhrnné výši 24 800 Kč spolu s paušální náhradou hotových výdajů po 300 Kč za úkon, tj. ve výši 2 400 Kč celkem (§ 13 odst. 3 AT). Zástupci žalované dále náleží jízdné za dvě cesty ve dnech 24. 2. 2020 a 19. 10. 2020 z Brna do Žďáru nad Sázavou a zpět v celkové délce 292 km a dne 16. 6. 2020 z Brna do Rudy u Velkého Meziříčí a zpět v celkové délce 89,4 km k jednáním konaným prvostupňovým soudem, tj. za cesty v celkové délce vždy 381,4 km, při vyhláskové ceně benzínu BA 95 ve výši 32 Kč/litr a kombinované spotřebě dle metodiky ES 195/2013J ve výši 6,4 l/100 km a paušální náhradě 4,20 Kč za km jízdy, v celkové výši 2 382,98 Kč (dle předpisu o cestovních náhradách - § 157 odst. 3 a odst. 4 písm. b) z. č. 262/2006 Sb., zákoník práce) a náhrada za ztrátu času ve výši 1 600 Kč za celkem 16 půlhodin á 100 Kč dle § 14 odst. 3 AT, tj. celkem jízdné a ztráta času 3 982,98 Kč. Součástí náhrady nákladů řízení žalované je dále příslušná DPH, jelikož zástupce žalované doložil, že je registrován jako její plátce. Částka odpovídající dani z přidané hodnoty, kterou je advokát povinen z odměny za zastupování a z náhrad odvést, patří k nákladům řízení (§ 137 odst. 3 o.s.ř.). Celkem tedy žalované na náhradě nákladů řízení před prvostupňovým soudem náleží částka 37 731,40 Kč.
35. V řízení před soudem odvolacím zástupce žalované učinil celkem 3 odvolacím soudem aprobované úkony právní služby – podání odvolání a účast u jednání soudu v trvání přes dvě hodiny. Za tyto úkony mu náleží odměna v úhrnné výši 9 300 Kč spolu s paušální náhradou hotových výdajů po 300 Kč za úkon, tj. ve výši 900 Kč celkem. Zástupci žalované dále náleží jízdné za cestu k jednání před odvolacím soudem osobním automobilem z Brna do Jihlavy a zpět v celkové délce 180 km, při vyhláskové ceně benzínu 27,80 Kč/litr a kombinované spotřebě ve výši 6,4 l/100 km a paušální náhradě 4,40 Kč za km jízdy, v celkové výši 1 112,25 Kč a náhrada za ztrátu času ve výši 400 Kč

za celkem 4 půlhodiny, tj. celkem jízdné a ztráta času 1 512,25 Kč. Součástí náhrady nákladů řízení žalované je i zde příslušná DPH a dále zaplacený soudní poplatek z odvolání ve výši 5 000 Kč. Celkem žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení náleží částka 19 171,80 Kč, v souhrnu pak částka dle výroku II. tohoto rozsudku, kterou bylo žalobcům uloženo zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně, neboť se domáhali určení vlastnického práva jako manželé, kteřížto jsou za své závazky odpovědní právě v takovém poměru (§ 712 a § 1127 o.z.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání za předpokladu, že rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. V takovém případě lze dovolání podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí, k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou.

Jihlava 8. dubna 2021

JUDr. Jaroslav Mádr v. r.
předseda senátu