



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Šárky Petrové a soudců JUDr. Jiřího Petržálka a JUDr. Marie Kubištové ve věci žalobkyně [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED], zastoupené JUDr. Theodorem Klánem, advokátem se sídlem Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, proti žalované [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], [REDACTED], přechodně bytem [REDACTED], zastoupené Mgr. Janem Špitzem, advokátem se sídlem v Čáslavi, Žižkovo náměstí 2, o určení vlastnického práva k pozemku, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Havlíčkově Brodě ze dne 10.1.2017, čj. 3C 168/2015-106, **t a k t o :**

- I. Rozsudek okresního soudu **s e p o t v r z u j e .**
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalované náklady odvolacího řízení v částce 6.955 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala určení, že je výlučným vlastníkem pozemku č. parc. st. [REDACTED] o výměře 13 m² v obci a katastrálním území [REDACTED]

█, který vznikl oddělením od stávajícího pozemku č. parc. █ tamtéž dle Geometrického plánu č. 283-15/2015 vyhotoveného █. █ (výrok I) a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 19.496,20 Kč do 3 dnů od právní moci rozhodnutí k rukám jejího zástupce Mgr. Jana Špitze (výrok II) a dále povinnost zaplatit České republice – Okresnímu soudu v Havlíčkově Brodě náhradu nákladů řízení ve výši 231 Kč do 3 dnů od právní moci rozhodnutí (výrok III). Žalobkyně tvrdila, že je výlučným vlastníkem pozemku č. parc. st. █ o výměře 382 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. █ objekt k bydlení včetně stodoly, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště █, na LV č. █ pro obec a katastrální území █. Pozemek včetně stavby nabyla na základě darovací smlouvy uzavřené dne 16.1.2015 se svojí matkou █, která tyto nemovité věci nabyla taktéž na základě darovací smlouvy uzavřené dne 13.10.1999 se svým otcem █ (dědou žalobkyně), který nabyl tyto nemovité věci dědictvím v roce 1966 a 1973 po svých rodičích █ a █, kteří tyto nemovité věci nabyli na základě smlouvy postupní uzavřené v roce 1922 s otcem █. Stodola byla vystavěna v roce 1928 a po celou dobu své existence je ve vlastnictví příbuzných žalobkyně v řadě přímé. Žalovaná je výlučným vlastníkem pozemku č. parc. █ o výměře 453 m², zahrada, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště █, na LV č. █ pro obec a katastrální území █. Pozemek č. parc. █ v původní výměře 71 m žalovaná nabyla na základě smlouvy darovací ze dne 25.8.1999 a následně do původního pozemku č. parc. █ byla na základě smlouvy směnné ze dne 31.10.2006 a Geometrického plánu č. 209- 42/2006 ze dne 28.7.2006 vyhotoveného █ sloučena mimo jiné část pozemku č. parc. █ o výměře 272 m² (geometrickým plánem označena jako díl „e“) původně ve vlastnictví obce █ a uvedeným postupem vznikl pozemek č. parc. █ o výměře 453 m². Stodolu vystavěli na vlastním pozemku pra-prarodiče žalobkyně na konci 20. let minulého století podle plánu vyhotoveného v roce 1927 a schváleného v roce 1928. Pozemek byl zaměřen dobovými geometrickými mapami. Od té doby až dosud stojí stavba a stodola stále v téže výměře a v tomtéž půdorysu. Tento stav žalovaná poprvé napadla v souvislosti s vyhotovením geometrického plánu v roce 2006. Ze zaměření následně vyplynulo, že stodola ve skutečnosti nestojí celou svou výměrou na pozemku žalobkyně, ale zřejmě z důvodu nepřesnosti původního zaměření malou částí, kterou žalobkyně označila jako přestavek, zasáhla do pozemku cizího. Žalobkyně je přesvědčena, že přestavek řádně nabyla darovací smlouvou uzavřenou se svojí matkou jako dárcem, která byla jeho řádným vlastníkem, když dříve došlo k vydržení přestavku na straně právních předchůdců žalobkyně, nejpozději však na straně dárce. Žalobkyně spolu se svojí matkou se několik let pokoušely o dosažení dohody se žalovanou, ale bezvýsledně. Proto se žalobkyně domáhá určení svého vlastnického práva k přestavku žalobou. Naléhavým právním zájmem na tomto určení je zejména potřeba uvést stav zapsaný v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem, jakož i jednoznačně a definitivně vyřešit dlouhodobý sousedský spor se žalovanou. Podle žalobkyně k vydržení sporného pozemku došlo už na straně zřizovatele stodoly, který ji vystavěl v souladu s dobovým zaměřením a odborně zpracovaným plánem, jehož provedení bylo řádně úředně schváleno, nikdo výstavbu ani umístění stodoly nikdy nespороval a zřizovatel neměl ani jiný důvod domnívat se, že by stavba stodoly nebyla zcela postavena na jeho pozemku. Zřizovatel stodoly tak po celou dobu držel přestavek s přihlédnutím ke všem okolnostem v dobré víře, že je jeho oprávněným vlastníkem, a k vydržení proto muselo dojít nejpozději na konci 50. let

minulého století, uplynutím desetileté vydržecí lhůty podle § 116 zák. č. 141/1950 Sb., středního občanského zákoníku. I kdyby se to nestalo, musel být přestavek vydržen některým z jeho právních nástupců, když po celou dobu byly nemovité věci ve vlastnictví výlučně příbuzných v řadě přímé, kteří bez výjimky drželi přestavek jako věc vlastní a jako nepochybnou součást rodinného majetku, nejpozději však na straně matky žalobkyně, která měla stavbu ve své oprávněné držbě minimálně v období od 27.10.1999 do 28.7.2006, tj. po dobu bezmála sedmi let, přičemž k završení vydržecí doby pak stačila oprávněná držba dědy žalobkyně po dobu cca tří let v letech cca 1996 - 1999. Okresní soud posuzoval věc na základě § 3028 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník podle dosavadních právních předpisů platných do 31.12.2013, tj. podle zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen obč. zák.), konkrétně podle § 132 odst. 1, § 134 odst. 1 a 3, § 129 odst. 1 a § 130 odst. 1 obč. zák. Vycházel rovněž z ustálené soudní praxe - rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31.8.2011 sp. zn. 22 Cdo 821/2010, ze dne 5.12.2005 sp. zn. 22 Cdo 2128/2005, ze dne 16.9.2013 sp. zn. 22 Cdo 2761/2012 a ze dne 11.10.2011 sp. zn. 22 Cdo 4282/2009. Vyložil, že nabyli-li vlastnické právo k předmětnému pozemku vydržením právní předchůdce žalobkyně (jak je žalobkyní tvrzeno a na čemž postavila svoji žalobu), nemůže jí bez dalšího svědčit vlastnické právo k této věci, pokud právní předchůdce na ni předmětný pozemek také nepřevodil a převedl na ni pouze jiný, v darovací smlouvě přesně označený pozemek ve výměře výslovně uvedené v této smlouvě. Pokud by podle tvrzení žalobkyně předmětný pozemek vydržel už její právní předchůdce, zůstal by jeho vlastnictvím a žalobkyně by ho mohla nabýt buď na základě převodu smlouvou (§ 1099 o.z.), nebo přechodu děděním (§ 1475 o.z.). Žalobkyně by mohla nabýt vlastnictví k předmětnému pozemku za splnění zákonem stanovených podmínek také vydržením (§ 1089 o.z.), avšak pouze tehdy, pokud by byla jeho držitelkou po celou vydržecí dobu deseti let (§ 1091 odst. 2 o.z.); zápočet doby jejího právního předchůdce je totiž v případě tvrzení, že již ten předmětný pozemek vydržel, logicky vyloučen. Tato desetiletá vydržecí doba však dosud žalobkyni neuplynula. Na základě těchto závěrů a v konfrontaci s vylíčením rozhodných skutečností žalobkyní nelze přijmout závěr, že žalobkyně je vlastníkem předmětného pozemku, a to z důvodu nedostatku právní skutečnosti, na jejímž základě by k němu nabyta vlastnické právo. Nemůže jít ani o tzv. mimořádné vydržení podle § 1095 o.z., neboť dosud neuplynula pětiletá lhůta stanovená v § 3066 o.z. Navíc žalobkyně přesně označila právní tituly, od nichž odvozovala dobrou víru jejích právních předchůdců o tom, že na základě nich nabyli vlastnictví k předmětnému pozemku. Pokud by tomu tak skutečně bylo, vydržecí doba by při splnění zákonných podmínek uplynula už jejím právním předchůdcům.

Proti rozsudku podala odvolání žalobkyně. Vytýkala okresnímu soudu, že zcela pominul primární a silnější titul pro nabytí vlastnického práva k pozemku, a to přestavek dle dobové úpravy a že zmiňovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR nejsou pro zde posuzovanou věc přílehlavá; hodnotí totiž skutkový stav, kdy předmětem vydržení a další posloupnosti má být samostatný pozemek, tudíž samostatná věc, s níž lze dále bez omezení disponovat; oproti tomu v posuzované věci se jedná o pozemek v celém rozsahu zastavěný, a to stavbou, která většinou své výměry stojí na jiném pozemku vlastněném žalobkyní, a to parc. č. st. ■ (většinový pozemek pod stodolou) a pouze malou svou částí zasahuje na pozemek cizí (jehož výměra je naopak nepoměrně větší). Pozemek je přestavkem ve smyslu ust. § 418, věta poslední, zákona 946/1811 Sb., všeobecného zákoníku občanského (ABGB), ve znění

účinném v době výstavby stodoly na pozemku. Předmětná úprava je dle systematiky ABGB jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva sloučením a současně vyjádřením zásady superficies solo cedit, toho času vyjádřenou v ust. § 297 ABGB. Dobová úprava je obdobou aktuální úpravy zákona 89/2012 Sb. v jeho ust. § 1087 odst. 1 ve spojení s ust. § 506 odst. 1. Požadovanou poctivost stavitele (tj. zřizovatele stodoly, jak byl definován žalobou) je třeba posoudit podle ust. § 326 ABGB ve spojení s ust. § 328 ABGB. S ohledem na výměry pozemků a v dobových podmínkách mohlo snadno dojít k nechtěnému zabránění části pozemku v důsledku chybného zaměření. Jelikož pravost, poctivost a řádnost stavby stodoly na pozemku nebyly ze strany jakékoliv osoby rozporovány a v řízení před soudem prvního stupně nebyl ani jiným způsobem prokázán opak, je nutno uzavřít, že zřizovatel stodoly byl poctivým stavitelem a jako takový nabyl pozemek ex lege z titulu přestavku dle ust. § 418 ABGB, přičemž tehdejší skutečný vlastník pozemku mohl žádat za pozemek toliko obecnou cenu. Jakmile zřizovatel stodoly nabyl pozemek včetně příslušné části stodoly z titulu přestavku, nemohl tento zůstat samostatným pozemkem, ale stal se součástí většinového pozemku pod stodolou; přitom ABGB nepoužívá současný pojem „součást věci“ samostatně, ale věcně jej zahrnuje (včetně staveb na pozemcích) pod pojem příslušenství. Pozemek je dle dobové úpravy příslušenstvím většinového pozemku pod stodolou dle ust. § 294 ABGB. Dále, dle dobové úpravy stejně jako dnes platí, že příslušenství ex lege sleduje a sdílí právní osud věci hlavní, není-li v konkrétním případě výslovně ujednáno jinak (vyjádřeno ust. § 1047 ABGB). Tudíž pozemek (pojmově nejprve jako příslušenství většinového pozemku pod stodolou dle ABGB a později jako jeho součást dle ust. § 24 zákona 141/1950 Sb., resp. ust. § 120 zákona 40/1964 Sb.) byl po celou dobu existence stodoly převáděn či přecházel spolu s většinovým pozemkem pod stodolou a na základě stejných právních titulů. Uvedené je zásadní rozdíl posuzované věci oproti věci posuzované rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 821/2010 a sp. zn. 22 Cdo 2128/2005, v jejichž případě šlo o různé a (s výjimkou pouhé sousední polohy) nesouvisející pozemky, kdy možnost jejich užívání nebyla vzájemně podmíněna; z uvedeného důvodu nemohou být tato rozhodnutí pro nadepsanou věc přílehlavá. Dospěl-li okresní soud k názoru, že pozemek nemohl být na žalobkyni převeden darovací smlouvou, když tato převádí toliko jasně vymezený, očíslovaný pozemek s uvedením určité výměry, opomíjí i skutečnosti, že výměra pozemku není podstatnou náležitostí převodní smlouvy, že jde o omluvitelný skutkový omyl (když jak v případě vydržení, tak i v případě přestavku právě požadavek dobré víry vylučuje možnost povědomí o rozporu skutečného stavu a stavu zapsaného v katastru nemovitostí), a že striktně vzato by v takovém případě muselo dojít při každém běžném převodu či přechodu vlastnického práva k novému zaměření pozemku, aby se vyloučily podobné drobné omyly či negativní následky nedostatků dřívějších zaměření; uvedené dle názoru žalobkyně není v souladu s účelem předmětné úpravy. Pozemek musel po desetiletí sledovat právní osud věci hlavní, tj. většinového pozemku pod stodolou včetně stodoly. Takto byl nabýván dědictvím či darováním mezi právními předchůdci žalobkyně spolu s většinovým pozemkem pod stodolou jako věci hlavní a tudíž titulem pro nabytí vlastnického práva žalobkyně musí být darovací smlouva uzavřená dne 16.1.2015 s matkou žalobkyně, [REDACTED]. I kdyby k nabytí pozemku z titulu přestavku na straně právních předchůdců žalobkyně nedošlo, nabyla by žalobkyně pozemek v důsledku dřívějšího vydržení na straně jejich právních předchůdců, jak je uvedeno v žalobě. I v takovém případě je však nutné zohlednit fakt, že vydržený pozemek by se musel stát příslušenstvím resp. součástí většinového pozemku pod stodolou (v závislosti na dobové úpravě); jako takový by opět následoval právní osud většinového pozemku pod stodolou a

žalobkyně by jej tudíž opět nabyla na základě výše specifikované darovací smlouvy. Dále žalobkyně vytykala okresnímu soudu neúplné dokazování a způsob hodnocení provedených důkazů i neprovedení důkazu navrženého žalobkyní (svědek [REDACTED]). Navrhla dle ust. § 118b odst. 1 poslední věty o.s.ř. nový důkaz svědeckou výpovědí [REDACTED] – [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a dále [REDACTED] – [REDACTED], [REDACTED]; uvedení jsou dle vědomí žalobkyně ze své činnosti informování o vztahu právních předchůdců žalobkyně k předmětným nemovitostem, jakož i o jejich dobré víře, že jsou vlastníky nemovitosti, avšak o této skutečnosti se žalobkyně dozvěděla teprve po skončení prvního jednání ve věci, a tudíž tento důkaz bez své viny nemohla označit dříve. Navrhla, aby byl rozsudek změněn a žalobě vyhověno nebo zrušen a věc vrácena okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla potvrzení rozsudku jako věcně správného. Namítala, že podle právního názoru žalobkyně by si mohl kdokoliv přivlastnit cizí pozemek s poukazem na to, že jeho předchůdci byli v dobré víře před mnoha lety. Poukaz na ABGB není příležitavý. Žalobkyně není oprávněnou držitelkou, zřizovatel stodoly se objektivně vzato mohl seznámit s výpisem z pozemkové knihy, výměrou pozemků a jejich hranicemi. Jeho neopatrnost nemůže založit dobrou víru žalobkyně. Důkazy měla žalobkyně uplatnit před koncentrací řízení. Dokazování před okresním soudem a hodnocení důkazů považuje žalovaná za správné.

Krajský soud převzal skutková zjištění okresního soudu, přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vyhlášení předcházelo, a dospěl k závěru, že rozsudek je věcně správný. Pro stručnost odkazuje na skutkové i právní závěry okresního soudu, ztotožňuje se s příležitavou aplikací rozhodnutí Nejvyššího soudu na posuzovaný skutkový stav, neshledává vady v hodnocení provedených důkazů a dokazování považuje za úplné a dostatečné pro rozhodnutí. Proto pouze vzhledem k odvolání dodává následující:

Na výsledek řízení nemá vliv posouzení věci podle ustanovení o přestavku dle § 418 o.z.o. Interpretace tohoto ustanovení žalobkyní tak, že v důsledku přestavku se stala část pozemku sousedního, zastavěná stodolou, součástí pozemku hlavního, který byl ve vlastnictví předchůdců žalobkyně a jako taková byla převáděna nebo přecházela postupně na další vlastníky, až ji nabyla žalobkyně darovací smlouvou od své matky a že nebylo nutné tuto část pozemku zvlášť v nabývacích titulech uvádět, není podle názoru krajského soudu správná, protože vybočuje z ustanovení § 418 o.z.o., jde nad jeho rámeček.

Žalobkyní citované ustanovení řeší otázku nabytí vlastnického práva k přestavku za podmínek tam stanovených. Nelze z něj ale dovodit a vyložit je tak, že přestavek se stal součástí (dříve příslušenstvím) hlavního pozemku a že tudíž nebylo třeba jej zvlášť převádět resp. přecházet bez dalšího, protože sdílel osud věci hlavní.

Toto ustanovení je v hlavě čtvrté O nabytí vlastnictví přírůstkem. Z tohoto ustanovení ale neplyne, že se zastavěná část cizího pozemku stává součástí jiného pozemku (pozemku

hlavního). Toto ustanovení řeší nabytí vlastnictví k pozemku pod stavbou, přestavku, tj. v části zastavěné stavbou. V tomto smyslu je třeba vyložit „přírůstek“ resp. nabytí vlastnictví přírůstkem. Nikoli tedy ve smyslu součásti pozemku hlavního (přestavek přiroste k hlavnímu pozemku). Přírůstkem je nabytí vlastnictví pouze k části zastavěné a nic dalšího. Pokud by měl platit výklad žalobkyně, pak by ustanovení o přírůstku ztrácelo smysl, protože by stačilo stanovit, že se takto zastavěný pozemek stává součástí (dříve příslušenstvím) pozemku hlavního. Ustanovení o přestavku ale vychází z toho, že řeší nabytí vlastnického práva jen k zastavěné části pozemku a nic dalšího. Nejde o úpravu, jíž by bylo možno vyložit ve smyslu výkladu žalobkyně. Nabytím vlastnictví přírůstkem je míněno, že stavebníkovi přiroste vlastnictví k oné zastavěné části cizího pozemku za podmínek tohoto ustanovení. Pozemek je i nadále samostatným předmětem vlastnického práva. Pokud by předchůdci žalobkyně tímto způsobem nabyli vlastnictví k zastavěné části sousedního pozemku, pak platí i v tomto případě závěry okresního soudu a judikatura jím použitá pro případy nabytí vlastnického práva vydržením, tj. pokud by se žalobkyně měla stát jeho vlastníkem, musel by být na ni pozemek převeden nebo by musel přejít. To se nestalo, protože jak nabývací titul - darovací smlouva ve prospěch žalobkyně, tak i všechny předchozí nabývací tituly neobsahují dispozici s tímto konkrétním pozemkem.

Krajský soud ještě doplňuje, že ustanovení o neoprávněné stavbě obsahoval jak tzv. střední občanský zákoník, tak i občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a ze žádného ustanovení těchto právních předpisů nelze dovodit, že by neprávem zastavěný pozemek se stal součástí hlavního pozemku pod stavbou. To nevyplývá ani v současné době z ustanovení o přestavku dle § 1087 o.z. Krajský soud proto uzavírá, že judikatura, podle jejíchž závěrů postupoval okresní soud, je aplikována přílehavě a je použitelná obdobně i na případy nabytí vlastnického práva k přestavku. Krajský soud proto napadený rozsudek potvrdil jako věcně správný podle § 219 o.s.ř.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 221 o.s.ř. a § 142 odst. 1 o.s.ř. V odvolacím řízení byla zcela úspěšná žalovaná, která vynaložila náklady na zastoupení advokátem v celkové výši 6.955 Kč (mimosmluvní odměna za dva úkony právní služby, tj. sepis vyjádření k odvolání a účast zástupce na jednání před odvolacím soudem v sazbě po 2.500 Kč podle § 9 odst. 3 písm. a) vyhl. č. 177/1996 Sb., paušální náhrada hotových výdajů po 300 Kč ke každému úkonu právní služby podle § 13 odst. 3 vyhl. a náhrada cestovního zástupce na trase Čáslav – Hradec Králové a zpět k jednání před odvolacím soudem v částce 1.355 Kč).

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání (§ 237 až 238a) je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do dvou měsíců

od doručení rozsudku u Okresního soudu v Havlíčkově Brodě a rozhoduje o něm Nejvyšší soud ČR se sídlem v Brně.

V Hradci Králové dne 17. května 2017

Mgr. Šárka PETROVÁ v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:

