ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Lounech rozhodl samosoudkyní JUDr. Ivanou Koberovou, PhD., v právní věci

žalobkyně: L[redacted]C[redacted], narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem JUDr. Vladimírem Linhartem
sídlem Mírové náměstí 48, 440 01 Louny

proti
žalované: VIAGEM, a.s., IČO 04817320
sídlem Sokolovská 131/86, 186 00 Praha 8 - Karlín

o určení vlastnického práva

takto:

I. Určuje se, že žalobkyně je vlastnicí pozemku par č. [redacted] zapsaných v [redacted] u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, pro obec a katastrální území [redacted].

II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 17 342 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně JUDr. Vladimíra Linharta, advokáta.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou zdejšímu soudu dne 19.10.2021 domáhala vydání rozsudku, dle kterého by byla určena vlastnicí pozemku parcelní číslo par č.[redacted] v obci a katastrální území [redacted] (dále jen „ předmětné pozemky“). Svůj návrh odůvodnila tím, že obdržela dopis žalované bez data, jímž se na ni žalovaná obrací s nabídkou na koupi předmětných pozemků, když nabízená kupní cena činí částku 140 400 Kč. Žalobkyně je však přesvědčena, že žalovaná není

vlastníkem předmětných pozemků, ačkoliv je takto zapsána v katastru nemovitostí. Žalobkyně tvrdí, že k těmto nemovitostem nabyla vlastnické právo vydržením, a to vydržením mimořádným ve smyslu ustanovení § 1095 občanského zákoníku. Žalobkyně se po rozvodu se svým manželem nastěhovala v roce 1976 do rodinného domu čp. [redacted] a navázala na nerušené užívání předmětných pozemků svými rodiči. Jde o pozemky, které nejsou oplocené, a byly užívány od uvedeného roku žalobkyní a před tím jejími právními předchůdci, vesměs k pěstování zeleniny. Užívání předmětných pozemků bylo velmi dlouhodobé a probíhalo nerušeně už ze strany rodičů žalobkyně. Rodiče žalobkyně K[redacted] U[redacted] a L[redacted] U[redacted] již nežijí, ale žalobkyni je známo, že dotčené pozemky užívali s přesvědčením, že tak činí po právu. Žalobkyně má naléhavý právní zájem na určení svého výlučného vlastnictví, neboť toto určení je nezbytné k tomu, aby katastrální úřad vyznačil žalobkyni jako výlučného vlastníka předmětných nemovitostí na místo žalované.

2. Žalovaná se k žalobě vyjádřila tak, že je vlastníkem předmětných nemovitostí na základě kupní smlouvy č. LOU018 ze dne 1. 7. 2021, kterou uzavřela s paní Da[redacted] K[redacted] Ten, kdo se domáhá mimořádného vydržení vlastnického práva, musí splnit dle zákona tři podmínky a to prokázat uplynutí vydržecí doby, oprávněnost držby a poctivý úmysl. Žalovaná má za to, že žalobkyně ani jednu z podmínek nesplnila. Bývalý vlastník pozemků, paní D[redacted] K[redacted] nabyla pozemky na základě platného právního titulu, a to darovací smlouvy ze dne 20. 3. 2001 a na základě dalšího platného právního titulu následně pozemky prodala žalované. Daň z nemovitých věcí platila D[redacted] K[redacted] Žalobkyně nemá dle žalované též nárok na náhradu nákladů řízení, když nezaslala žalované ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení výzvu k plnění (tzv. předžalobní výzvu). Žalobkyně prostřednictvím advokáta zaslala žalované pouze krátký přípis o oznámení převzetí právního zastoupení.

3. Soud věc projednal bez přítomnosti žalované, která se z jednání omluvila a souhlasila s projednáním věci bez její přítomnosti. Žalobkyně uvedla, že rodiče žalobkyně předmětné pozemky užívali až do své smrti, kdy otec K[redacted] U[redacted] zemřel v roce [redacted] a matka L[redacted] U[redacted] zemřela v roce [redacted] Rodiče nabyli dům čp. [redacted] související pozemky asi v roce 1946, žalobkyně nabyla tyto nemovitosti po smrti otce a následně matky. Domnívali se, že jim patří, užívali je stejně s dalšími pozemky. Soud ve věci provedl dokazování listinnými důkazy, účastnickou výpovědí žalobkyně a svědeckou výpovědí I[redacted] C[redacted], dcery žalobkyně.

4. Dle výpisu z katastru nemovitostí, kupní smlouvy č. LOU015, vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí je jako vlastník předmětných pozemků zapsána žalovaná, a to na základě kupní smlouvy č. LOU018 ze dne 1. 7. 2021 s právními účinky k 2. 7. 2021. Žalovaná nabyla předmětné pozemky od D[redacted] K[redacted] jako prodávající za kupní cenu ve výši 16 222 Kč. D[redacted] Kuková nabyla předmětné pozemky na základě darovací smlouvy ze dne 20. 3. 2001 s právními účinky vkladu ke dni 29. 3. 2001.

5. Dle výpisu z katastru nemovitostí je žalobkyně vlastnicí pozemku [redacted] jehož součástí je stavba [redacted], bydlení, St. [redacted] jehož součástí je jiná stavba bez čp. če, [redacted], [redacted] v katastrálním území a obci [redacted] a to na základě usnesení o dědictví D [redacted] ze dne 29. 5. 1995 a na základě usnesení o schválení dědické dohody D [redacted] 25 ze dne 4. 4. 2002. Dle informací o předmětných pozemcích a sousedních pozemcích v katastrálním území [redacted] předmětné pozemky navazují na pozemek ve vlastnictví žalobkyně par.č. [redacted] a končí u pozemku par.č. [redacted], ostatní komunikace, ve vlastnictví obce [redacted]. Sousední pozemky na úrovni předmětných pozemků par.č. [redacted] vlastní F[redacted] K[redacted] J[redacted] K[redacted]

6. Dopisem bez data učinila žalovaná nabídku na prodej předmětných pozemků. Dopisem ze dne 11. 10. 2021 odeslaným do datové schránky žalované téhož dne se na žalovanou obrátil právní

zástupce žalobkyně, když mu byla předložena nabídka na prodej předmětných pozemků. Sděluje tímto, že se žalobkyně považuje za vlastníka pozemků, a to na základě mimořádného vydržení. Je tedy připravena vlastnické právo v soudním řízení prokázat. Navržená kupní smlouva nebude uzavřena. E-mailovou zprávou ze dne 18. 10. 2021 žalovaná reagovala na dopis právního zástupce žalobkyně s tím, že nesouhlasí s vydržením předmětných pozemků žalobkyní. Žalovaná nabyla předmětné pozemky na základě kupní smlouvy od prodávající, která po celou dobu vlastnického práva platila za pozemky daň. Žádala o důkazy, ze kterých by vyplývalo, že žalobkyně po dobu 20 let vykonávala právo tak, jako by jí skutečně náleželo.

7. Z výpovědi žalobkyně soud zjistil, že co si pamatuje, tak celá léta její rodiče a oni taky užívali předmětné pozemky, pěstovali tam brambory, řípu, okurky, zeleninu. Pozemky se nacházejí za domem, je to v podstatě zahrada. V domě se narodila, a to už rodiče pozemky užívali. V domě žila v podstatě nepřetržitě asi do roku [redacted] kdy se asi na čtyři roky s manželem a dětmi odstěhovali do M[redacted] Rodiče tam bydleli až do své smrti. Žalobkyně se asi v roce 1977 vrátila i s dětmi do domu, protože dům v M[redacted] patřil manželovi a on si našel jinou ženu. Od té doby tam žije neustále. V roce [redacted] se jí narodil syn a v roce 1973 se narodila dcera. Dcera v domě žila až do roku 1990, pak se odstěhovala do Loun, poté si koupila dům v L[redacted]. Platí daň z nemovitostí každý rok, cca 900 Kč, neví přesně, co všechno ta daň zahrnuje, jestli jsou v tom i sporné pozemky. Nikdo se neozval, že by pozemky užívali neoprávněně. Jméno D[redacted] K[redacted] je jí neznámé.

8. Z výpovědi svědkyně I[redacted] C[redacted], dcery žalobkyně, soud zjistil, že nemovitost čp.[redacted] a související přilehlé pozemky užívají v podstatě od jejího dětství, kdy jí byly 3 -4 roky, vždy si mysleli, že jsou pozemky jejich, až následně se od žalované dozvěděli, že je vlastní, když je nabídla k prodeji. Neměli žádné tušení o tom, že jim nepatří, nikdo je nevyzval. Oni si také nic dalšího nezjišťovali. Pozemky byly vždy užívány zemědělským způsobem. V průběhu let se to střídalo, byly tam brambory, řepa, vojtěška a jiné plodiny. V domě bydlela od roku 1976 – 1977 do roku 1995. V tom roce se jí narodil syn a odstěhovali se do Loun. V roce 1973 bydlela v [redacted] Potvrdila, že u předmětných pozemků je polní cesta, která je veřejně přístupná. Jméno D[redacted] K[redacted] nezná. Dozvěděla se to až v rámci tohoto řízení.

9. Takto prokázané dílčí skutečnosti shrnul soud v celkovém skutkovém stavu věci, který posoudil podle práva.

10. Dle ustanovení § 991 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.

11. Dle ustanovení § 992 odst. 1 občanského zákoníku kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.

12. Dle ustanovení § 993 občanského zákoníku neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.

13. Dle ustanovení § 994 občanského zákoníku se má za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.

14. Dle ustanovení § 1095 občanského zákoníku uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.

15. Dle ustanovení § 1096 odst. 2 občanského zákoníku při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího.

16. Dle ustanovení § 3028 odst. 1, 2 občanského zákoníku tímto zákonem 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.

17. Dle ustanovení § 3066 občanského zákoníku do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.

18. Soud se nejprve zabýval otázkou, zda je ve smyslu ustanovení § 80 o. s. ř. dán právní zájem žalobkyně na určení vlastnického práva. Dospěl k závěru, že tento právní zájem je dán, neboť pokud by se žalobkyně stala vlastníkem předmětných pozemků vydržením, bez výroku soud by nedosáhla zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, když žalovaná její vlastnické právo popírá.

19. Po provedeném dokazování vzal soud nárok žalobkyně za důvodný. Dle ustanovení § 994 občanského zákoníku se má za to, že držba je řádná, poctivá a pravá. Jedná se o vyvratitelnou právní domněnku. Speciální ustanovení § 1095 občanského zákoníku pak pro účely mimořádného vydržení vylučuje požadavek na řádnou držbu, tedy založenou na právním důvodu. V řízení bylo prokázáno svědeckou výpovědí svědkyně I[redacted] C[redacted] a účastnickou výpovědí žalobkyně, že rodiče žalobkyně od jejího narození užívali předmětné pozemky až do své smrti a dále žalobkyně až do výzvy žalované s přesvědčením, že jim patří. Samotná okolnost, že svědek má k účastníkovi řízení vztah, nemůže mít za následek hodnocení jeho výpovědi jako nevěrohodné. Drobné rozdíly v datech jsou dány velkým odstupem času. Ostatně ani žalovaná nezpochybnila tvrzení žalobkyně o dlouhodobé držbě předmětných pozemků rodinou žalobkyně. Dále bylo prokázáno účastnickou výpovědí žalobkyně a výpisem z katastru nemovitostí, že dům čp.[redacted] a okolní pozemky nabyla žalobkyně děděním po svých rodičích. Žalobkyně držela předmětné pozemky po zákonem stanovenou dobu 20 let (§ 1091 a § 1095 občanského zákoníku), zároveň pak uplynula doba pěti let od účinnosti nového občanského zákoníku (§ 3066 občanského zákoníku). Podmínky pro mimořádné vydržení tak splnila žalobkyně, které se započetla doba, kdy předmětné pozemky užívali její rodiče (§ 1096 občanského zákoníku). Žalobkyně byla poprvé vyrozuměna o tom, že předmětné pozemky nejsou jejím vlastnictvím až v roce 2021. Soud má za to, že hrazení daně z nemovitostí předchozí vlastnicí předmětných pozemků není způsobilé samo o sobě vyloučit držbu žalobkyně jako poctivou a pravou. Nejvyšší soud ČR např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1734/2015 uvedl, že je nerozhodné, že držitel neplatil daň z části jím drženého sousedního pozemku, pokud současně platil daň alespoň z jím skutečně nabytého pozemku. Žalovaná pak svá tvrzení o hrazení daně z nemovitostí k předmětným pozemkům D[redacted] K[redacted] neprokázala. Žalovaná tak v řízení zákonem stanovené domněnky uvedené v ustanovení § 994 občanského zákoníku o charakteru držby nevyvrátila. Dle judikatury dlouhodobá držba nasvědčuje dobré víře držitele, protože při obvyklé péči o majetek by skutečný vlastník pozemku nepochybně přistoupil k řešení věci, pokud by sám měl již dříve za to, že držitel užívá jeho pozemek (např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2520/2011). Právě na dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník mimořádné vydržení s výjimkou prokázaného nepoctivého úmyslu (§ 1095). Žalovaná netvrdila a neprokázala žádné skutečnosti o nepoctivém úmyslu, tedy o zjevné lsti a podvodu na straně žalobkyně a její rodiny. Důkazní břemeno v tomto případě leží na žalované. V posuzovaném případě tak byly

předmětné pozemky v držení rodičů žalobkyně a žalobkyně nerušeně více jak 50 let „nikoli v nepoctivém úmyslu“. Soud kromě dlouhodobé nerušené držby upozorňuje na rozložení pozemků, kdy předmětné pozemky navazují na pozemky ve vlastnictví žalobkyně, tvoří s nimi logickou linii kopírující sousední pozemky až k veřejně přístupné komunikaci ve vlastnictví obce. I toto rozložení pozemků mohlo přispět k přesvědčení rodiny žalobkyně o oprávněnosti držby předmětných pozemků. Účelem institutu vydržení pak není nucené zbavení vlastnického práva původního vlastníka, nýbrž uvedení dlouhodobého faktického stavu do souladu se stavem právním (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 14. 11. 2006, sp. zn. I. ÚS 360/06). Za situace, že žalobkyně je způsobilá k nabývání vlastnického práva, soud určil, že je vlastnicí předmětných nemovitostí.

20. Žalobkyně měla ve věci plný úspěch a požadovala náhradu nákladů řízení, soud proto v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř. přiznal žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení v celkové výši 17 342 Kč, a to za zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč, náklady za právní zastoupení advokátem dle vyhl. č. 177/1996 Sb. advokátní tarif z tarifní hodnoty 50 000 Kč dle § 9 odst. 4 písm. b) za tři úkony právní služby po 3 100 Kč (převzetí a příprava zastoupení, žaloba, účast na jednání dne 20. 4. 2022), tři režijní paušály po 300 Kč a 21 % DPH ve výši 2 142 Kč. V řízení nebyla prokázána obvyklá cena předmětných pozemků, když za tuto nelze považovat cenu, za kterou hodlala předmětné nemovitosti prodat žalovaná. Soud proto postupoval při určení tarifní hodnoty z částky 50 000 Kč. Soud v souladu s ustanovením § 160 o.s.ř. uložil žalované povinnost zaplatit náklady řízení ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku, když nevyšly najevo žádné skutečnosti odůvodňující jinou lhůtu k plnění. Dle ustanovení § 149 odst. 1 o. s. ř. se náklady platí k rukám zástupce žalobkyně. Pokud jde o námitky žalované k předžalobní upomínce, pak soud uvádí, že z přípisu zástupce žalobkyně vyplýval záměr podat žalobu a dle judikatury soudů i absence výzvy podle ustanovení § 142a o. s. ř. není zásadně důvodem pro nepřiznání náhrady nákladů řízení v případech, kdy žalovaný ani po doručení žaloby dluh ve lhůtě dle § 142a o. s. ř. nesplní nebo jinak nezajistí. Žalovaná nárok žalobkyně v této lhůtě neuznala a i v posledním podání navrhovala žalobu zamítnout.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Lounech.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (exekuci).

Louny 21. dubna 2022

JUDr. Ivana Koberová, Ph.D., v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Krejcarová.