ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně, rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu JUDr. Roberta Pazderského a soudkyň Mgr. Magdaleny Bačíkové a Mgr. Magdalény Gargulákové ve věci

žalobců: a) **F. T.**, narozený dne XXXXX

 b) **Z.T.,**  narozená dne XXXXX

 oba bytem XXXXX
oba zastoupeni advokátkou JUDr. Annou Kapsovou
sídlem Všehrdova 525, 686 01  Uherské Hradiště

proti

žalovaným: 1. **Z.S.,** narozený dne XXXXX
 bytem XXXXX
 zastoupený advokátkou JUDr. Marií Šupkovou
 sídlem Hradební 1294, 686 01  Uherské Hradiště

 2. **L.M.,**  narozená dne XXXXX
 bytem XXXXX

 3. **J.S.,** narozený dne XXXXX
 bytem XXXXX

 4. **Z.S.,** narozený dne XXXXX
 bytem XXXXX

**o určení vlastnictví**

o odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu v Uherském Hradišti ze dne 12. 6. 2017,
č. j. 5 C 155/2014-165

takto:

1. Rozsudek soudu I. stupně se mění takto:

Určuje se, že pozemek p. č. XXXXX – zastavěná plocha a nádvoří zapsaný na LV XXXXX pro katastrální území XXXXX, obec XXXXX, okres XXXXX, Katastrálního pracoviště XXXXX, je ve společném jmění manželů žalobců F.T., r. č. XXXXX, a Z.T., r. č. XXXXX.

1. Žalovaný 1. je povinen zaplatit každému z žalobců na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 29.705 Kč, a to ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců JUDr. Anny Kapsové.
2. Žalovaná 2. je povinna zaplatit každému z žalobců na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 2.285 Kč, a to ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců JUDr. Anny Kapsové.
3. Žalovaný 3. je povinen zaplatit každému z žalobců na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 2.285 Kč, a to ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců JUDr. Anny Kapsové.
4. Žalovaný 4. je povinen zaplatit každému z žalobců na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 2.285 Kč, a to ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobců JUDr. Anny Kapsové.

Odůvodnění:

1. Okresní soud v Uherském Hradišti (soud I. stupně) svým rozsudkem ze dne 12. 6. 2017,
č. j. 5 C 155/2014-165, zamítl žalobu žalobců proti žalovaným na určení, že pozemek p. č.
St. XXXXX zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. XXXXX pro obec a katastrální území XXXXX, Katastrální pracoviště XXXXX, je ve společném jmění manželů žalobců (výrok I.), žalobcům uložil povinnost uhradit prvnímu žalovanému náklady řízení ve výši 50.625,60 Kč do tří dnů od právní moci rozhodnutí k rukám právní zástupkyně žalobců (výrok II.) a náhradu nákladů řízení mezi žalobci a žalovanými 2., 3. a 4. nikomu nepřiznal (výrok III).
2. Podle podstatné části odůvodnění věc posoudil podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen o. z.), neboť žalobci se držby předmětného pozemku chopili v roce 1987 a k uplynutí vydržecí doby, a tedy i k vzniku vlastnického práva žalobců, mělo dojít před 1. 1. 2014. Dospěl k závěru, že naléhavý právní zájem na žalobci požadovaném určení dle § 80 zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.) je dán, neboť žalobci mají právní zájem na tom, aby jejich vlastnické právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí tak, aby nebyly pochybnosti o tom, kdo je vlastníkem tohoto pozemku a v budoucnu nedocházelo k zásahu do jejich vlastnictví a užívání a byla zajištěna klidná držba. Konstatoval, že mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalobci od roku 1987 do počátku roku 2014 v převážné míře užívali pozemek p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX a žalovaní, kteří jsou v katastru nemovitostí zapsáni jako jeho vlastníci, jim v jeho užívání nijak nebránili; za spornou označil otázku oprávněnosti držby žalobců. Žalobci byli od počátku přesvědčeni o tom, že pozemek p. č. XXXXX byl součástí nemovitostí, které kupovali od svého právního předchůdce C.L., považovali jej za své vlastnictví a až z dopisu žalovaného 1. ze dne 15. 11. 2013 zjistili, že vlastnické právo k němu svědčí žalovaným. Podle žalovaných však žalobcům od počátku muselo být jasné, že užívají cizí pozemek, neboť nebyl součástí kupní smlouvy, kterou nemovitosti nabyli žalobci od C. L. a C. L. od nich; pozemek neužívali proto, že jej nepotřebovali, jeho užívání žalobci trpěli v rámci sousedských vztahů, vlastnického práva se nevzdali. Výpovědi svědků žalobců k otázce „dobré víry žalobců a C. L. ohledně přesvědčení, že předmětný pozemek byl součástí kupovaných nemovitostí“ označil za neurčité. Z výpovědí účastníků a svědků L.M., M.P., O.L. a L.K. vzal za prokázané, že žalobci předmětný pozemek v převážné míře nerušeně užívali od roku 1987 do roku 2013, tedy 26 let. Z toho dovodil, že s ohledem na ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, žalobci nemusí prokazovat právní důvod, na kterém se jejich držba zakládá. Z ohlášení drobných staveb, výpovědi L.M a M.P. vzal za prokázané, že žalovaní v letech 1987 – 1990 předmětný pozemek využívali při prováděním drobných staveb ke skladování stavebního materiálu a jako jámu na hašené vápno. Po tuto dobu tedy žalobci nerealizovali výhradní držbu, nebyla u nich dána dobrá víra a držba nebyla dle § 134 o. z., nepřetržitá. Dospěl k závěru, že žalobci pozemek p. č. XXXXX nedrželi v dobré víře, že jim patří, neboť oni i C. L. kupovali dům s pozemkem o celkové ploše 558 m2 a plocha pozemku p. č. XXXXX je 107 m2, tedy o nezanedbatelných 16 % větší; pozemek p. č. XXXXX netvoří s kupovanými nemovitostmi vizuálně jednotný celek; daň ze sporného pozemku platili žalovaní; drobné stavby žalobců byly budovány bez stavebního povolení či ohlášení, které učinili až v roce 2014, kdy začali vydržení pozemku tvrdit; žalobci chtěli pozemek od žalovaných v roce 2014 odkoupit. Vzhledem k absenci dobré víry žalobci nemohli předmětný pozemek vydržet a soud I. stupně proto žalobu zamítl. O náhradě nákladů řízení rozhodl dle § 142 odst. 1 o. s. ř. a plně úspěšnému žalovanému 1. přiznal vůči žalobcům právo na náhradu nákladů řízení.
3. Proti rozsudku podali z důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 205 odst. 2 písm. g/ o. s. ř.) odvolání žalobci. Dle nich byla jejich držba předmětného pozemku oprávněná, neboť s ohledem na domnělý právní důvod byli v dobré víře, že jim pozemek patří a soud I. stupně při posouzení omluvitelnosti jejich omylu nerespektoval stávající judikaturu. Není možné přehlédnout, že dům č. p. XXXXX a pozemek p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX původně vlastnili žalovaní, kteří tyto nemovitosti tak, jak je drželi a užívali, převedli na C. L.; oni předmětný pozemek nabyli a chopili se jeho držby, neboť jejich právní předchůdce jim nemovitosti předal v hranicích tak, jak je sám držel a užíval; žalovaní předmětný pozemek oddělili plotem; na předmětném pozemku stojí část domu č. p. 198; v užívání ani držbě předmětného pozemku žalovaní jim ani C. L. nebránili; na nesoulad faktického a právního stavu je žalobci neupozornili a sami jej do souladu nedali, ačkoliv mohli; žalovaní pozemek neužívali a dosud neužívají; vápno rozdělávali v plastových bečkách a neprokázali, kdy drobné stavby prováděli. Namítli, že se soud I. stupně nezabýval možností aplikace mimořádného vydržení. Navrhli, aby rozsudek soudu I. stupně byl změněn, jejich žalobě bylo vyhověno a byla jim přiznána náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů.
4. Žalovaní považovali rozsudek soudu I. stupně za věcně správný. U žalobců není dobrá víra dána, neboť bylo prokázáno, že na předmětném pozemku byla již za právního předchůdce žalobců jáma na hašení vápna, kterou žalovaní užívali. Žalobce byl v době stavby voliéry žalovaným 1. upozorněn, že tato není na jeho pozemku. Žalobce a) nabízel žalovanému 1. odkup předmětného pozemku. Že předmětný pozemek žalobci nevlastní bylo zřejmé i při změně operátu. Daň z něj po celou dobu hradili žalovaní. Aplikace institutu mimořádného vydržení není dle nich možná. Navrhli, aby rozsudek soudu I. stupně byl potvrzen a jim byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení.
5. Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně, jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.), po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), žalobci co by k tomu legitimovaným osobami (§ 201 o. s. ř.), přičemž odvolání proti tomuto rozsudku je přípustné (§ 201, § 202 o. s. ř. a contrario), přezkoumal napadené rozhodnutí soudu I. stupně a řízení mu předcházející, a to v mezích, ve kterých se odvolatel jeho přezkumu domáhal (§ 212 o. s. ř.) a poté, co částečně zopakoval dokazování, dospěl k závěru, že nejsou splněny podmínky pro potvrzení nebo zrušení napadeného rozhodnutí a proto jej podle § 220 odst. 1, 2 o. s. ř změnil.
6. V rámci přezkumné činnosti odvolací soud ze spisu soudu I. stupně zjistil, že žalobou doručenou dne 27. 6. 2014 ve znění jejích doplnění se žalobci vůči žalovaným domáhají určení, že pozemek p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX je v jejich společném jmění manželů. Žalovaní s žalobou nesouhlasili. Soud I. stupně poté, co provedl dokazování účastníky předloženými listinnými důkazy, výslechy žalobců a žalovaných a svědků L.M., M.P., O.L., B.Ž. a L.K. ve věci rozhodl rozsudkem ze dne 11. 1. 2016, č. j. 5 C 155/2014-82, který žalobci napadli odvoláním. V průběhu odvolacího řízení původní žalovaná 2. J.S. zemřela a Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně, svým usnesením ze dne 30. 11. 2016, č. j. 58 Co 127/2016-130, rozhodl, že v řízení bude na straně původní žalované 2. pokračováno se Z.S., nar. XXXXX, L.M., nar. XXXXX, J.S., nar. XXXXX a Z.S., nar. XXXXX. Usnesením Krajského soudu v Brně, pobočky ve Zlíně, ze dne 12. 1. 2017, č. j. 58 Co 127/2016-146, byl rozsudek soudu I. stupně zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. Soud I. stupně poté, co účastníci částečně doplnili svá tvrzení, provedl šetření na místě samém, zopakoval výslech žalobce a) a ve věci rozhodl odvoláním napadeným rozsudkem.
7. Odvolací soud upřesnil skutková tvrzení účastníků tak, že bylo zjevné, že žalobci se jimi požadovaného určení domáhají s tvrzením, že od strýce žalobce a) C. L., s nímž měli dobré vztahy a pomáhali mu, na základě kupní smlouvy ze dne 22. 10. 1987, registrované dne 28. 10. 1987, nabyli současně s ostatními nemovitými věcmi také pozemek p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX, na kterém se nachází část jejich domu, déle než 10 let také skleník, voliéra pro ptactvo, zemní sklep a opěrná zídka, a který od nabytí nemovitostí drží a užívají jako zahrádku a vysadili na něm švestky. C. L. pozemek p. č. XXXXX sám nerušeně užíval, zbudoval na něm zídku a s jejich pomocí také sklep; při uzavření kupní smlouvy jim prodal nemovitosti až po pletivový plot oddělující pozemky p. č. XXXXX a XXXXX. Žalovaní jim v užívání předmětného pozemku nijak nebránili, sami jej neužívali a neudržovali, pozemky p. č. XXXXX a p. č. xxxxx ještě za C. L. oddělili pletivovým plotem bez branky, ústně je o tom, že nejsou jeho vlastníky, neinformovali, k jeho vyklizení a uvedení do původního stavu je vyzvali dopisem až v listopadu 2013, kdy jim poprvé sdělili, že předmětný pozemek nevlastní, k vytyčení pozemku a k žádosti o odstranění drobných staveb přistoupili až v roce 2014, vápno hasili v bečkách a od cesty byl předmětný pozemek oddělen plotem. Naléhavý právní zájem na jimi požadovaném určení spatřovali v tom, že bez něj by se jejich postavení stalo nejistým; měli zájem na tom, aby předmětný pozemek byl v katastru nemovitostí zapsán jako jejich vlastnictví. Žalovaní s žalobou nesouhlasili a svá skutková tvrzení v odvolacím řízení upřesnili tak, že v úmyslu prodat C. L. část svého pozemku a oddělit zanedbanou a terénem nevhodnou část původní parcely PK č. 202/1, nyní označenou jako pozemek p. č. xxxxx, tento oddělili plotem bez branky mezi pozemky nyní označenými jako p. č. xxxxx a xxxxx. Svůj stavební materiál C. L. na předmětném pozemku skladoval bez právního důvodu; pozemky koupil po původní plot s brankou, který byl v místech současné opěrné zídky. Žalobce a) opakovaně ústně upozorňovali, že předmětný pozemek nevlastní již při budování drobných staveb voliéry a sklepa v roce 1985, kdy nemovitosti ještě nevlastnil, s tím, že u toho byli pouze žalovaný 1. a jeho manželka, žalobce a), C. L. a K. P.; poté jej ústně upozornili ještě i krátce po koupi domu a v roce 1988 a 1989. Předmětný pozemek neužívali žalobci od roku 1987 nepřetržitě, neboť v 80. letech na něm byla jáma na hašení vápna využívaná žalovanými při stavbě domu a poté i dalších drobných staveb v letech 1987 až 1991; k jámě docházeli a v 90. letech ji žalobce a) zasypal. Žalobcům v užívání předmětného pozemku v zájmu klidných sousedských vztahů nebránili, to však nezakládá jejich dobrou víru, neboť předmětný pozemek nebyl součástí kupní smlouvy. Na předmětný pozemek měli přístup jednak z cesty, jelikož jej žalobce oddělil plotem až krátce po zakoupení nemovitostí v roce 1987, jednak tak, že v případě potřeby rozmotali drátěný plot u konce domu žalobců mezi pozemky p. č. XXXXX a p. č. XXXXX. Dobrou víru žalobců považovali za vyloučenou i proto, že ve znaleckém posudku označený plot, kůlna a sklep dle nich zřejmě nejsou ty, které se nacházejí na předmětném pozemku; že skutečnost, že dům č. p. XXXXX zčásti leží také na pozemku p. č. XXXXX bylo zřejmé již v roce 2003; že výstavba drobných staveb bez souhlasu vlastníků a povolení stavebního úřadu žalobcům žádné právo nezakládá, a že žalobci žalovanému 1. dne 7. 3. 2014 nabídli odkup předmětného pozemku. V odvolacím řízení žalovaní nově uvedli, že žalovaný 1. a jeho manželka se v roce 1987 s žalobcem a) ústně dohodli, že zahrádku žalovaných mohou žalobci užívat.
8. Odvolací soud dospěl k tomuto závěru o skutkovém stavu:
9. Na základě darovací smlouvy ze dne 20. 2. 1972, registrované ke dni 6. 4. 1972 a darovací smlouvy ze dne 12. 10. 1998, s právními účinky vkladu ke dni 12. 10. 1998, se žalovaní stali podílovými spoluvlastníky pozemků p. č. XXXXX, p. č. XXXXX o výměře 107 m2, p. č. XXXXX, p. č. XXXXX, p. č. XXXXX a p. č. XXXXX, a to k jejich id. 3/4 Z.S., narozený
XXXXX, a k jejich id. 1/4 jeho manželka J. S.; pozemky vznikly v roce 2003 změnou číslování při obnově operátu z parcely PK č. XXXXX; na pozemku p. č. XXXXX se nachází část domu žalobců č. p. 198; nemovitosti jsou zapsány na LV č. XXXXX u Katastrálního úřadu pro XXXXX, Katastrálního pracoviště XXXXX, obec a katastrální území XXXXX *(výpisy z katastru nemovitostí, nesporná tvrzení účastníků, vytyčovací náčrt, katastrální mapy).* V dědickém řízení po zemřelé J. S. její id. 1/4 pozemku p. č. XXXXX nabyli rovným dílem žalovaní 1., 2., 3. a 4. *(usnesení Krajského soudu v Brně, pobočky ve Zlíně, ze dne 30. 11. 2016, č. j. 58 Co 127/2016-130, usnesení Okresního soudu v Uherském Hradišti ze dne 14. 10. 2016, č. j. 21 D 1183/2016-31).* Žalovaný 1. s manželkou původně vlastnili také dům č. p. XXXXX a pozemek PK č. XXXXX v k. ú. XXXXX, tyto nemovitosti v roce 1977 prodali po dostavbě svého domu č. p. XXXXX v XXXXX C. L. *(shodná tvrzení účastníků, výslech žalovaných).* Žalovaný 1. s manželkou po dostavbě svého domu až do roku 1990 prováděli po ohlášení na pozemku PK XXXXX mimo část nyní označenou jako p. č. XXXXX drobné stavby *(sdělení k ohlášení drobné stavby z 10. 9. 1987, 9. 3. 1988 a z 3. 4. 1990, shodná tvrzení účastníků, výslech žalovaného 1., výslech L.M., výslechy svědků L.K. a A.S.)*. K hašení vápna při stavbě domu žalovaní používali jámu na vápno umístěnou na části pozemku PK č. XXXXX nyní označené jako pozemek p. č. XXXXX nad studnou blízko cesty. Po dokončení domu v této jámě vápno nehasili; jednorázově ji po odhrnutí zadní části pletivového plotu mezi pozemky nyní označenými jako p. č. XXXXX a p. č. XXXXX ještě za C. L. vybrali a přenesli do beček, vápno pak používali při realizaci drobných staveb *(výpovědi žalobců, žalovaného 1., L.M. a svědků M.P. a A.S.).* Žalovaní pozemek PK č. XXXXX rozdělili pletivovým plotem bez branky na část nyní označenou jako pozemek p. č. XXXXX, kterou využívali a na část nyní označenou jako pozemek p. č. XXXXX, kterou z důvodu tvaru a terénu nevyužívali a měli ji v úmyslu prodat *(shodná tvrzení účastníků, výslech žalovaného 1., výslech L.M. výslech svědků M. P., O. L. a L. K.)*. Část pozemku PK č. XXXXX nyní označenou jako pozemek p. č. XXXXX využíval C. L. jako odkladiště suti při rekonstrukci svého domu; kamennou zídku na pomezí pozemků nyní označených jako p. č. XXXXX a p. č. XXXXX zbudoval do současné podoby; za pomoci žalobce a) a K. P. vybudoval na části pozemku PK č. XXXXX nyní označené jako pozemek p. č. XXXXX podzemní sklep, na povrchu zasadil stromy, které uschly. Již v době, kdy nemovitosti vlastnil on, byl pozemek nyní označený jako p. č. XXXXX z cesty nepřístupný, oddělen byl zídkou a plotem *(shodná tvrzení účastníků, výslech žalobců, výslech žalovaných, výslechy svědků O. L., M. P. a A. S.).* C. L. byl strýcem žalobce a), jejich vztahy byly dobré, žalobci mu na jeho nemovitostech pomáhali *(výslech žalobců, výslech žalovaných, výslech M. P. a O. L.)*. Kupní smlouvou ze dne 22. 10. 1987 C. L. prodal žalobcům, jako manželům, dům č. p. XXXXX s pozemkem PK č. XXXXX v k. ú. XXXXX, smlouva byla registrována dne 28. 10. 1987; nemovitosti jsou jako společné jmění manželů žalobců zapsány na LV č. XXXXX u Katastrálního úřadu pro XXXXX, Katastrálního pracoviště XXXXX, obec a katastrální území XXXXX *(výpis z katastru, shodná tvrzení účastníků, kupní smlouva)*. Při prodeji C. L. žalobcům řekl, že nemovitosti kupují až po pletivový plot mezi pozemky nyní označenými jako p. č. XXXXX a XXXXX, sám nemovitosti takto užíval *(výpověď žalobců, výpověď svědků M. P. a O. L.).* Žalobci byli přesvědčeni, že pozemek p. č. XXXXX zakoupili společně s ostatními nemovitostmi od C. L.. Že pozemek p. č. XXXXX je žalobců, se domnívali také sousedka M. P., O. L. a L. K. *(výpověď žalobců, výslech svědků L. M., M. P.,  O. L. a L. K.).* Při prodeji byl dne 19. 9. 1987 na základě evidence nemovitostí, údajů sdělených vlastníkem a zjištěných znalcem na místě samém, dne 15. 9. 1987 znalcem Ing. Františkem Obdržálkem vypracován znalecký posudek, dle kterého k domu č. p. XXXXX náležel plot, kůlna, venkovní úpravy, tj. žumpy, opěrné zdi kamenné, venkovní schody a zemní sklep a pozemek PK č. XXXXX o výměře 558 m2 *(znalecký posudek).* V roce 2002 a 2003 z pozemku PK č. XXXXX vznikly pozemky p. č. XXXXX, p. č. XXXXX a p. č. XXXXX *(výpis z katastru nemovitostí)*. Žalovaní část pozemku PK č. XXXXX nyní označenou jako pozemek p. č. XXXXX po jeho zakoupení, tj. od 28. 10. 1987, využívali jako zahrádku, na jeho povrchu nasadili švestky, využívali sklep nacházející se pod jeho povrchem, na povrchu bez povolení vybudovali skleník a voliéru *(shodná tvrzení účastníků, výpověď žalobců, žalovaných a svědků L. K., M. P., O. L.)*. Žalovaní žalobcům v takovémto užívání části svého pozemku nebránili, sami pozemek neužívali a neudržovali, platili z něj daň *(shodná skutková tvrzení účastníků, výpovědi žalovaných)*. Dopisem ze dne 15. 11. 2013 žalovaný 1. poprvé vyzval žalobce, aby pozemek p. č. XXXXX uvedli do původního stavu s tím, že již několikrát byli upozorněni, že obdělávají pozemek, který jim nepatří; žádal odstranění staveb. Žalobce a) prostřednictvím své zástupkyně žalovanému 1. dopisem ze dne 13. 12. 2013 sdělil, že je společně s žalobkyní b) přesvědčen, že pozemek vydržel *(dopisy z 15. 11. 2013 a 13. 12. 2013)*. Dne 19. 2. 2014 proběhlo vyměření hranic pozemku, s nímž žalovaní souhlasili, žalobce nikoliv *(protokol o vytyčení a vytyčovací náčrt).* Po vytyčení je mezi účastníky nesporné, že průběh hranice mezi pozemky nyní označenými jako p. č. XXXXX a p. č. XXXXX je v místě pletivového plotu zbudovaného žalovanými ještě před koupí nemovitostí žalobci, který žalovaní opatřili brankou až v době tohoto sporu; průběh hranice mezi pozemky nyní označenými jako p. č. 236/1 a p. č. XXXXX je 80 až 100 cm od kamenné zídky směrem k nemovitostem žalovaných *(shodná skutková tvrzení účastníků)*. Povrch pozemků za kamennou zídkou směrem k pozemkům žalovaných je oproti domu a většině pozemků žalobců od kamenné zídky vyvýšen *(fotografie)*. Po místním šetření odboru výstavby Úřadu městyse XXXXX chtěli žalobci od žalovaných pozemek p. č. XXXXX odkoupit *(výslech svědka B. Ž., protokol o místním šetření ze dne
7. 3. 2014)*. Na nemovitostech užívaných žalobci se nacházel a nachází pouze jeden sklep *(výpověď žalobců).*
10. K tomuto závěru o skutkovém stavu odvolací soud dospěl poté, co zopakoval dokazování soudu I. stupně a vyslechl svědky L.K., M.P., O. L., dále žalobce, žalované 1. a 2. a nově provedl důkaz výslechem svědka A. S.. Listinné důkazy provedené již soudem I. stupně odvolací soud v souladu s ustálenou judikaturou (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1546/99, 26 Cdo 938/2005, 26 Cdo 228/2005, 28 Cdo 2401/2008 a 30 Cdo 256/2018) s ohledem na jejich povahu neopakoval, když tyto byly soudem I. stupně k důkazu řádně provedeny a skutková zjištění, která z nich soud I. stupně učinil, byla správná.
11. Odvolací soud vyšel z toho, že mezi účastníky nebylo sporu o tom, že C. L., strýc žalobce a), koupil dům č. p. XXXXX a pozemek PK č. XXXXX od žalovaných a tyto poté kupní smlouvou ze dne 22. 10. 1987 prodal žalobcům; že C. L. na pozemku nyní označeném jako p. č. XXXXX před prodejem nemovitostí žalobcům za pomoci žalobce a) zbudoval sklep a kamennou zídku na pomezí pozemků p. č. XXXXX a p. č. XXXXX zbudoval do současné podoby; že žalovaní i po roce 1987 prováděli na svých pozemcích drobné stavby; že již v době uzavření kupní smlouvy z  22. 10. 1987 byly pozemky nyní označené jako p. č. XXXXX a p. č. XXXXX odděleny pletivovým plotem bez branky zbudovaným žalovanými, který až v průběhu tohoto sporu opatřili brankou; že od koupě nemovitostí žalobci do roku 2013 pozemek p. č. XXXXX žalovaní neobhospodařovali a neudržovali, žalobci jej využívali jako zahrádku, na níž vysadili stromy a užívali sklep, voliéru a skleník přičemž žalovaní neudělali nic, aby jim v tom zabránili; že žalovaný 1) žalobce na to, že nejsou v katastru zapsáni jako vlastníci pozemku p. č. XXXXX upozornil dopisem z 15. 11. 2013 a že průběh hranice mezi pozemky p. č. XXXXX a p. č. XXXXX je v místě pletivového plotu a mezi pozemky p. č. XXXXX a p. č. XXXXX je 80 až 100 cm od kamenné zídky směrem k nemovitostem žalovaných.
12. Sporné mezi účastníky zůstalo především, zda žalovaní pozemek p. č. XXXXX užívali po roce 1987 k hašení vápna na jimi prováděné drobné stavby a uskladnění materiálu (sutě), zda byl žalobce a) žalovanými v roce 1985 při budování sklepa a voliéry a poté žalovaným 1. opakovaně ještě v letech 1988 a 1989 ústně upozorněn, že není vlastníkem předmětného pozemku a zda byl v době koupě nemovitostí žalobci na pozemek p. č. XXXXX z ulice přístup (zda tam byl plot).
13. Z výslechů účastníků i svědků M. P., L. K., O. L. a A. S. bylo zřejmé, že tito si s ohledem na uplynulou dobu a svůj věk některé události nepamatují zcela přesně, některé výpovědi vykazovaly odlišnosti či dokonce rozpory a hodnocení hodnověrnosti výpovědí tak bylo mnohdy obtížné. Zejména žalovaný 1. si sám svou výpovědí částečně odporoval (uvedl jednak to, že jámu na vápno na pozemku p. č. XXXXX používali jen při stavbě domu, při realizaci drobných staveb měli vápno již v bečkách a na předmětný pozemek nedocházeli, jednak to, že jámu na vápno na pozemku p. č. XXXXX používali při realizaci drobných staveb a na pozemku měli suť i za C. L.), své výpovědi opravoval (dne 19. 1. 2014 ohledně plotu mezi pozemky p. č XXXXX a p. č. XXXXX nejprve uvedl, že tento postavil žalobce a) a poté uvedl, že jej postavil sám ještě v době, kdy nemovitosti vlastnil C. L.) a stejně jako žalovaná 2. také částečně popíral vlastní skutková tvrzení (uvedli, že pozemek p. č. XXXXX byl v době koupě nemovitostí žalobci od cesty oddělen zídkou, ačkoliv tvrdili, že na pozemek měli od cesty přístup, neboť jej žalobce oddělil plotem až krátce po zakoupení nemovitostí v roce 1987). Výpovědi žalobců se odvolacímu soudu jevily více konzistentní, jakož i v souladu s jejich tvrzeními i výpověďmi svědků.
14. Jámu na hašení vápna na pozemku p. č. XXXXX žalobci popírali minimálně od roku 1983, kdy na pozemek začal žalobce a) docházet. Svědci L. K. a O. L. si ji nepamatovali, O. L. pouze potvrdil, že C. L. na pozemek p. č. XXXXX vozil suť ze svého domu. Žalovaný 1. uvedl jednak to, že jámu na vápno na pozemku p. č. XXXXX používali jen při stavbě domu, při realizaci drobných staveb měli vápno již v bečkách a na předmětný pozemek nedocházeli, jednak to, že jámu na vápno na pozemku p. č. XXXXX používali při realizaci drobných staveb a na pozemku měli suť i za C. L., tedy vzájemně si odporující skutečnosti. Žalovaná 2. své původní vyjádření, že rodiče pozemek p. č. XXXXX užívali naposledy v roce 1991 v souvislosti se stavebními úpravami, kdy tam skladovali stavební materiál a měli tam jámu na vápno, upřesnila, když před odvolacím soudem uvedla, že jáma na vápno byla na pozemku p. č. XXXXX nad studnou blízko u cesty; opravila, že tam byla zhruba do roku 1989, kdy rodičům jako děti pomáhali při budování drobných staveb a vápno z ní jednorázově vybrali, přecedili a dali do beček, přičemž na pozemek p. č. XXXXX se dostali přes odmotaný plot v zadní části a nic jiného na pozemku p. č. XXXXX po koupi nemovitostí žalobci nedělali. M. P. již před soudem I. stupně potvrdila existenci jámy na pozemku p. č. XXXXX v době, kdy žalovaní prováděli práce na svém domě; před odvolacím soudem doplnila, že do ní C. L. dával suť z domku; její manžel mu ji v době, kdy nemovitosti vlastnil C. L., pomáhal zavézt a v roce 1978 byla již skoro zavezena. A. S. vypověděl, že jáma byla blízko u cesty nad studnou na pozemku p. č. XXXXX, a to v době, kdy žalobce a) stavěl dům; zda ji po dostavbě domu žalovaný 1. zrušil, nevěděl. Z výše uvedených výpovědí vzal odvolací soud za prokázané, že jáma na hašení vápna na pozemku p. č. XXXXX zcela jistě byla v době do dostavby domu žalovaných a koupě nemovitostí C. L., neboť na tomto se shodli jak žalovaní, tak svědci M. P. a A. S.. Ohledně umístění jámy vycházel odvolací soud ze shodných údajů žalované 2. a svědka A. S.. Ačkoliv žalovaní tvrdili, že pozemek p. č. XXXXX v rozhodném období užívali tak, že na něj docházeli a hasili tam vápno při realizaci drobných staveb v letech 1987 až 1991, sami uvedli, že po dokončení domu vápno z jámy jednorázově vybrali a dále skladovali v bečkách. Výpovědi žalovaných se rozcházely v časovém určení výběru vápna z jámy. Odvolací soud je porovnal s výpověďmi svědků, kterým věřil a vzhledem k tomu, že nikdo z nich existenci jámy po dokončení domu žalovaných nepotvrdil, že suť na pozemku dle nich byla C. L. a že dle M. P. byla jáma zasypána ještě za C. L., uzavřel, že žalovaní po dokončení domu v jámě na pozemku p. č. XXXXX už vápno nehasili; jednorázově ji po odhrnutí zadní části pletivového plotu mezi pozemky, nyní označenými jako p. č. XXXXX a p. č. XXXXX, ještě za C. L. vybrali a přenesli do beček, vápno pak používali při realizaci drobných staveb.
15. O tom, zda žalovaní žalobce ústně upozorňovali, že pozemek p. č. XXXXX nevlastní, svědci O. L., L. K. a M. P. nic nevěděli. Žalobci uvedli, že žalovaní je poprvé upozornili až dopisem z roku 2013 a jakékoliv předchozí ústní upozornění popírali. Žalovaný 1. před soudem I. stupně uvedl, že žalobce a) upozorňoval, že staví na jejich a on mu měl oponovat, že pozemek koupil od C. L.. Před odvolacím soudem zopakoval, že žalobce a) společně s manželkou ústně opakovaně upozorňovali, že pozemek není jeho; poprvé tak učinili v 80. letech při stavbě voliéry; upozornil na to i C. L. při stavbě sklepa, bylo to ústně pouze mezi nimi a nikdo další u toho nebyl. Žalovaná 2. před odvolacím soudem vypověděla, že rodiče žalobce opakovaně ústně přes plot informovali o tom, že pozemek není jejich; osobně u toho byla v 80. letech, když žalobce a) stavěl voliéru, a žalovaný 1. mu řekl, že to staví na jeho pozemku, stavbu mu vytýkal, řekl, že ji nepovolí, žalobce a) se mu vysmál a žalovaný 1. to potom už nijak neřešil. Domnívala se, že rodiče žalobci a) při výstavbě sklepa i kamenné zídky pro C. L. rovněž něco řekli, bavili se o tom doma. Žalovaný 1. sám uvedl, že při stavbě voliéry upozornil C. L., tedy nikoliv žalobce a), který v roce 1985 nemovitosti ještě ani nevlastnil. Žalobci jakékoliv ústní upozornění ze strany žalovaných popírali, nepotvrdili jej ani rodinní příslušníci vyslýchaní v pozici svědků, což výpovědi žalovaných o existenci jimi tvrzených ústních upozornění nepodporuje. Mezi účastníky nesporné faktické chování žalovaných, kteří žalobcům v užívání pozemku p. č. XXXXX nijak nebránili, nežádali o odstranění nepovolených staveb žalobců z něj, pozemek sami neužívali a neudržovali a nedávali najevo, že pozemek p. č. XXXXX vlastní, pak tvrzení a výpovědi žalovaných spíše vyvrací. Nelogickým a tedy i nepravděpodobným se odvolacímu soudu jeví i to, že by žalovaní žalobce a) upozorňovali, že pozemek p. č. XXXXX nevlastní již v době, kdy nemovitosti žalobců vlastnil ještě jejich právní předchůdce C. L.. Stejně tak není odvolacímu soudu zjevné, jak mohla žalovaná 2. L. M. slyšet upozornění žalovaných vůči žalobci a) při budování voliéry v 80. letech, když dle tvrzení žalobců mu měli být přítomni pouze žalovaný 1. a jeho manželka, žalobce a), C. L. a K. P.. Odvolací soud tedy výpovědím žalovaných o tom, že žalobce a) žalovaní opakovaně ústně upozornili v roce 1985 a poté ještě několikrát po koupi nemovitostí a v roce 1988 a 1989, neuvěřil. Vycházel proto z toho, že žalovaní žalobce poprvé upozornili, že pozemek p. č. XXXXX nevlastní, až dopisem z 15. 11. 2013.
16. Skutkový závěr o tom, zda byl v době koupě nemovitostí žalobci (případně do kdy) na pozemek p. č. XXXXX z ulice přístup, odvolací soud učinil z výpovědí žalobců, žalovaných 1. a 2. a svědků M. P., L. K. a O. L.. Žalobci potvrdili, že pozemek p. č. XXXXX od cesty oddělil žalobce a) již v době, kdy nemovitosti vlastnil C. L., kamennou zídkou s plotem. Žalovaný 1. uvedl, že pozemek byl od cesty oddělen zídkou již za C. L. s tím, že žalobce a) ve stejných místech postavil zídku s plotem. Žalovaná 2. uvedla, že sporný pozemek byl od cesty oddělen zídkou a „chabaždím“, ještě když tam byl C. L.. Svědkyně M. P. nevěděla, zda byl pozemek od cesty oddělen; uvedla, že tam bylo „chábí“ a bodláčí. Svědkyně L. K. uvedla, že žalobce a) v době, kdy už tam žalobci bydleli, zřejmě brzo po koupi, oddělil tu část pozemku se zahrádkou od ulice kamennou zídkou s plotkem. O. L. uvedl, že už v době, kdy nemovitosti koupil jeho bratr C. L., byl dvůr od cesty oplocen, aby tam nemohl nikdo vstoupit. A. S. uvedl, že ještě v době, kdy nebyl dům žalovaného 1. postaven, byl předmětný pozemek od cesty oddělen zídkou vedle vrat, na níž navazoval plot; z cesty to přístupné přes tu spornou část nebylo. Žalovaní tedy sami popřeli své tvrzení, že pozemek p. č. XXXXX nebyl v době koupě nemovitostí žalobci od cesty oddělen. Odvolací soud tedy uzavřel, že již v době, kdy nemovitosti vlastnil on, byl pozemek p. č. XXXXX z cesty nepřístupný; oddělen byl zídkou a plotem.
17. Skutkový závěr, že při prodeji C. L. žalobcům řekl, že nemovitosti kupují až po pletivový plot mezi pozemky, nyní označenými jako p. č. XXXXX a XXXXX, učinil odvolací soud z výpovědi žalobců, kteří již před soudem I. stupně uvedli, že když nemovitosti kupovali, C. L. jim ukazoval a říkal, že je všechno až po plot; sám pozemek takto užíval. Užívání pozemku p. č. XXXXX již C. L. vzal odvolací soud za prokázané výpověďmi žalobců, jež potvrzovaly i výpovědi svědků M. P. a O. L., kteří shodně uvedli, že jej užíval na odkládání suti v souvislosti se stavebními pracemi.
18. Že žalobci byli přesvědčení, že pozemek p. č. XXXXX zakoupili společně s ostatními nemovitostmi od C. L., a že i M. P., O. L. a L. K. se domnívali, že pozemek je žalobců, odvolací soud uzavřel z výpovědi žalobců, kteří uvedli, že byli přesvědčeni, že součástí kupovaných nemovitostí je pozemek p. č. XXXXX, na kterém byla zahrádka, voliéra a sklep a zasahoval na něj i jimi kupovaný dům. Také svědkyně M. P. uvedla, že měla za to, že patří k domu žalobců a žalobci jej s ním koupili od C. L., kterému patřil. O. L. uvedl, že byl přesvědčen, že C. L. s domem koupil také předmětný pozemek, zaplatil jej a poté prodal žalobcům, kteří jej užívali jako zahrádku. L. K. uvedla, že se již C. L. vyjadřoval tak, že předmětný pozemek patří k domu, dle ní potom byl žalobců. Dokonce i L. M. před soudem I. stupně uvedla, že předmětný pozemek od roku 1987 užívali žalobci jako zahrádku, mysleli si, že jim ten pozemek patří.
19. *Podle § 134 odst. 1 o. z. 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. Podle odstavce 2 téhož zákonného ustanovení takto nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob (§ 125). Podle odstavce 3 téhož zákonného ustanovení do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.*

*Podle odstavce 4 téhož zákonného ustanovení pro počátek a trvání doby podle odstavce 1 se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby.*

1. *Podle § 129 odst. 1 o. z. držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Podle odstavce 2 téhož zákonného ustanovení držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon.*
2. *Podle § 130 odst. 1 o. z., 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.*
3. Vydržení vlastnického práva je jeho nabytí v důsledku kvalifikované držby věci vykonávané po zákonem stanovenou dobu. Účelem vydržení je uvést do souladu stav faktický a právní a umožnit nabytí vlastnictví držiteli, který věc dlouhodobě a "se zřetelem ke všem okolnostem" v dobré víře, že je jejím vlastníkem, ovládá. Předpokladem vydržení je způsobilá věc (movitá či nemovitá, pokud nemůže být jen ve vlastnictví státu či zákonem určených právnických osob), subjekt vydržení (fyzická či právnická osoba, stát), oprávněná držba a vydržecí lhůta (nepřetržitá a trvající 3 roky u movitých věcí a 10 let u věcí nemovitých od okamžiku, kdy držitel začne v dobré víře s věcí nakládat jako s vlastní).
4. Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo vykonává právo pro sebe; je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. Po vznik držby je nezbytná vůle s věcí nakládat jako s vlastní a faktické ovládání věci. Knihovní držba (tj. stav, kdy je někdo ve veřejných knihách zapsán jako vlastník pozemku ale pozemek fakticky neovládá) není skutečnou držbou a nepožívá ochrany (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. 4. 1932, sp. zn. Rvi 75/31 uveřejněné pod č. 11629/1932 ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ve věcech občanských, svazek XIV, ročník 1932, str. 515).
5. P**rávní otázku**, zda je držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska /osobního přesvědčení/ samotného účastníka (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99); při 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 (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000). Dobrá víra oprávněného držitele se musí vztahovat i k titulu, na jehož základě mu mohlo vzniknout vlastnické právo. To ovšem neznamená, že takový titul musí být dán; postačí, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu takový titul je (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000). Judikatura připustila také oprávněnou držbu pozemku, která je v rozporu s údaji v katastru nemovitostí (viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1150/2010). Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 3.  2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98). V takovém případě se oprávněná držba opírá o tzv. domnělý (putativní) titul, jímž je právní skutečnost, která má za následek nabytí vlastnického práva ke skutečně nabytému pozemku (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 488/2004). Judikatura připouští, že lze omluvitelnost omylu připustit i v případě, že poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku dosahuje 50 %, výjimečně i více (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1261/2007 a další rozhodnutí tam uvedená); záleží také na tvaru pozemku, zastavěnosti, umístění v terénu a pravidelnosti tvaru (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 386/2000). Ani skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho oprávněnou držbu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2211/2000). Význam hraje i společné oplocení, rozsah užívání právním předchůdcem (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2741/2008), nelze opomenout ani skutečnost dlouhodobé nerušené držby právních předchůdců držitele (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 10. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1085/2010) ani pokud držiteli převodce předá pozemek v hranicích tak, jak jej sám užíval. Ve prospěch dobré víry držitele svědčí také, že právními předchůdci byly osoby blízké, u nichž neměl důvod k větší opatrnosti ohledně rozsahu od nich nabytého majetku, zejména šlo-li o nemovitost tvořící ohrazený ucelený funkční celek, jako takový zjevně řadu let užívaný (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 4. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1261/2007). Je třeba přihlédnout i k postoji vlastníka; pokud léta užívání části svého pozemku držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho pozemku (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2011, č. j. 22 Cdo 2724/2009).
6. Dobrá víra zaniká ve chvíli, kdy se držitel od kohokoliv či jakýmkoliv způsobem dozví o skutečnostech, které u něj objektivně musí vyvolat pochybnosti o tom, že mu věc patří (viz rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 145/2003, a ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1806/2006). Tato tvrzení nemusí být doložena, postačí, že tato ingerence je způsobilá vyvolat u držitele pochybnosti o oprávněnosti držby (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1659/2005).
7. Pokud i přes tvrzené a prokazované skutečnosti svědčící o oprávněné držbě přetrvávají v tomto směru určité pochybnosti o jejich existenci či pravdivosti, je namístě aplikovat ust. § 130 odst. 1 věty druhé o. z. (viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 445/2007).
8. Soud I. stupně dospěl ke správnému závěru, že věc je s ohledem na počátek běhu promlčecí doby i její konec nutno posoudit dle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (§ 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku).
9. Správný byl i jeho závěr o tom, že naléhavý právní zájem na žalobci požadovaném určení dle § 80 o. s. ř. je dán. Judikatura dospěla k závěru, že naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti je dán, není-li žalobce, který o sobě tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, v katastru zapsán jako její vlastník (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. [30 Cdo 4593/2010](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembrgbptgmc7mnsg6xzugu4tg)).
10. S dalšími závěry soudu I. stupně se však odvolací soud již neztotožňuje. Žalobci se po uzavření kupní smlouvy dne 28. 10. 1987 chopili držby části sousedního pozemku žalovaných PK č. 202/1 nyní označené jako pozemek p. č. XXXXX, který však kupní smlouvou nenabyli. Vzhledem k okolnostem, za jakých k uchopení držby části pozemku žalovaných žalobci došlo, odvolací soud uzavřel, že se jednalo o držbu oprávněnou, tedy v dobré víře, která byla dána se zřetelem ke všem okolnostem, a skutkový omyl žalobců byl omluvitelný, neboť tito postupovali s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem případu po každém požadovat. Žalobci se domnívali, že část pozemku žalovaných PK č. XXXXX, nyní označenou jako pozemek p. č. XXXXX, nabyli společně s domem č. p. XXXXX a pozemkem PK č. XXXXX od svého právního předchůdce C. L. kupní smlouvou ze dne 22. 10. 1987, řádně registrovanou dne 28. 10. 1987, tedy na základě právního titulu způsobilého ke vzniku vlastnického práva. Vzhledem k tomu, že kupní smlouvou tato část pozemku žalovaných skutečně převáděna nebyla, jednalo se o právní titul domnělý (titulus putativus), neboť žalobci byli se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jim takový titul svědčí. Jejich právní předchůdce C. L. byl strýcem žalobce a), žalobci s ním měli dobré vztahy a navštěvovali jej, za pomoci žalobce a) na předmětném pozemku vybudoval podzemní sklep, sám předmětný pozemek léta nerušeně užíval a takto jej žalobcům při koupi předal a ujistil je, že kupují vše až po pletivový plot oddělující pozemky nyní označené jako p. č. XXXXX a p. č. XXXXX, pročež žalobcům není možno klást za vinu sníženou opatrnosti při koupi nemovitostí ani to, že si nenechali vytyčit hranice jimi držených pozemků a nezjistili tak, že drží i část pozemku, jehož nejsou vlastníky. Předmětná část pozemku nadto byla v době uzavření kupní smlouvy připlocena k nemovitostem žalobců pletivovým plotem žalovaných bez branky, což dobrou víru žalobců, že předmětný pozemek vlastní, jistě podporovalo. Vzhledem k nerovnému terénu, kdy povrch pozemků za kamennou zídkou směrem k pozemkům žalovaných je oproti domu a většině pozemků žalobců od kamenné zídky vyvýšen a tomu, že předmětný pozemek začíná nikoliv již od počátku vyvýšení na kamenné zídce, ale až 80 až 100 cm za ní směrem k nemovitostem žalovaných, bylo obtížně seznatelné, kde předmětný pozemek začíná a že nenáleží k nemovitostem žalobců, jež na vyvýšení za kamennou zídkou také zasahují. Rovněž poměr plochy pozemku koupeného, tj. 558 m2 a předmětného pozemku, tj. 107 m2, není dle odvolacího soudu i s ohledem na terén a zastavěnost domem žalobců a později i drobnými stavbami žalobců natolik velký, že by omluvitelnost omylu žalobců, a tedy i jejich dobrou víru, vylučoval a jimi nemohlo být přehlédnuto, že skutečná výměra pozemku neodpovídá výměře kupovaného pozemku. Také umístění domu č. p. 198 i zpracovaný znalecký posudek žalobce utvrzovali v tom, že kupují i předmětný pozemek, neboť z posudku nevyplývalo, že dům, který kupují, leží z části i na sousedním pozemku. Plot mezi pozemky p. č. XXXXX a p. č. XXXXX vedl po hranici těchto pozemků, do domu žalobců nijak nezasahoval a tento byl zcela umístěn na jimi užívaných pozemcích. Znalecký posudek jako předmět koupě ocenil také sklep, přičemž na nemovitostech užívaných žalobci se sklep nacházel a nachází se pouze na pozemku p. č. XXXXX, což je v jejich přesvědčení, že kupují i předmětný pozemek také utvrzovalo. Pro omluvitelnost jejich omylu a tedy i jejich dobrou víru svědčil i postoj a chování žalovaných, kteří sami pozemek neužívali, neudržovali jej, žalobcům v jeho užívání nebránili a ačkoliv jim v tom nic nebránilo, až do roku 2013 neučinili nic, aby jim v tom zabránili. Z chování žalovaných, kteří léta užívání části svého pozemku žalobci trpěli, je možno usuzovat, že ani oni sami zřejmě nepředpokládali, že předmětem držby žalobců je i část jejich pozemku.
11. Dobrá víra žalobců byla dána od 28. 10. 1987 do listopadu 2013, kdy žalovaní žalobce poprvé písemně upozornili, že pozemek p. č. XXXXX nevlastní. Desetiletá vydržecí doba tedy byla naplněna dne 28. 10. 1997, kdy žalobci předmětný pozemek dle § 134 o. z. vydrželi.
12. Na uvedeném závěru nic nemění ani skutečnost, že žalovaní z předmětného pozemku platili daň, neboť o tom žalobci nevěděli. Držený pozemek žalobci považovali za svůj pozemek nabytý na základě kupní smlouvy a zjevně nemohli předpokládat, že daň z něj neplatí oni, ale žalovaní. Ani pouhá knihovní držba předmětného pozemku žalovanými nepožívá právní ochrany a vydržení předmětného pozemku žalobci nevylučuje. Z toho, že dne 7. 3. 2014 žalobci žalovaným nabídli odkoupení předmětného pozemku, není dle názoru odvolacího soudu možné dovodit, že žalobci ve vydržecí době, tj. od 28. 10. 1987 do 28. 10. 1997, věděli, že pozemek nevlastní, neboť tuto nabídku učinili žalobcům až dlouho po jejím uplynutí a poté, co mezi nimi již vznikl spor. Dobrověrná držba předmětného pozemku žalobci nebyla přerušena ani v důsledku žalovanými tvrzeného užívání pozemku k hašení vápna při realizaci drobných staveb. Nerozhodné bylo i to, zda již při pozemkových úpravách v roce 2003 bylo zřejmé, že část domu žalobců se nachází na předmětném pozemku, neboť v této době již žalobci vlastnické právo vydrželi. Pouze ze skutečnosti, že žalobci drobné stavby na jimi drženém předmětném pozemku realizovali bez ohlášení či povolení, není možno bez dalšího dovodit, že tak činili proto, že si byli vědomi toho, že předmětný pozemek nevlastní, když takovýto postup obecně nebyl v daném období drobných staveb obdobného charakteru ojedinělý či zcela výjimečný. Jak již bylo výše uvedeno, odvolací soud vzal za prokázané, že žalovaní po dokončení svého domu v jámě na pozemku p. č. XXXXX už vápno nehasili, při realizaci drobných staveb používali vápno z beček, do nichž jej z jámy z předmětného pozemku ještě za C. L. přenesli. Tato skutečnost nebyla dle odvolacího soudu způsobilá vyvolat u žalobců pochybnosti o oprávněnosti jejich držby jednak proto, že se stala v době, kdy předmětný pozemek ještě ani nedrželi a jednak proto, že ji s ohledem na její jednorázovost není možno označit za takové užívání předmětného pozemku žalovanými, které by u žalobců mohlo způsobit pochybnost o tom, že jim předmětný pozemek patří. Stejný závěr by tedy odvolací soud učinil i v případě, že by žalovaní na předmětný pozemek takto vstoupili až v době, kdy jej již drželi žalobci. Žalovaní jimi navrženými důkazy neprokázali, že by žalobce na to, že předmětný pozemek nevlastní, opakovaně ústně v době od roku 1985 do roku 1989 upozorňovali. Další důkazy k prokázání tohoto svého tvrzení ani tvrzení, že předmětný pozemek používali k hašení vápna, nenavrhli ani poté, co byli odvolacím soudem dle § 118a odst. 3 o. s. ř. poučeni, že pokud nebudou tato jejich tvrzení provedenými důkazy prokázána, mohou být ve věci neúspěšní. Žalovanými v odvolacím řízení nově uplatněnému tvrzení, že žalovaný 1. a jeho manželka se v roce 1987 s žalobcem a) ústně dohodli, že zahrádku žalovaných mohou žalobci užívat, odvolací soud nepřihlížel, neboť bylo uplatněno v rozporu s § 205a o. s. ř. až poté, co žalovaní byli soudem I. stupně řádně poučeni podle § 119a odst. 1 o. s. ř., přičemž se nejednalo ani o jiný důvod uváděný v § 205a o. s. ř.
13. Odvolací soud tedy dospěl k závěru, že nejsou splněny podmínky pro potvrzení nebo zrušení napadeného rozhodnutí soudu I. stupně a proto jej podle § 220 odst. 1, 2 o. s. ř změnil tak, že určil, že pozemek p. č. XXXXX – zastavěná plocha a nádvoří zapsaný na LV XXXXX pro katastrální území XXXXX, obec XXXXX, okres XXXXX u Katastrálního úřadu pro XXXXX, Katastrálního pracoviště XXXXX, je ve společném jmění manželů žalobců F.T., r. č. XXXXX, a Z. T., r. č. XXXXX.
14. O náhradě nákladů řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. ve spojení
s § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobci byli ve věci plně úspěšní a mají tedy vůči neúspěšným žalovaným právo na náhradu jimi účelně vynaložených nákladů řízení před soudy obou stupňů. V řízení před soudem I. stupně i v řízení odvolacím byli žalobci zastoupeni advokátkou a náklady řízení každého z nich ve výši 36.560 Kč tedy tvoří 1/2 zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 5.000 Kč, 1/2 zaplaceného soudního poplatku za odvolání ve výši 5.000 Kč, odměna ve výši 29.760 Kč za 12 úkonů právní služby (tj. přípravu a převzetí zastoupení, podání žaloby, 2x podání odvolání, 5x účast u jednání soudu I. stupně, 1x za účast u místního šetření, 2x účast u jednání odvolacího soudu) podle § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen AT), z tarifní hodnoty 50.000 Kč, tj. odměna 3.100 Kč za úkon, vzhledem k zastupování dvou účastníků týmž zástupcem dle § 12 odst. 4 AT ponížená o 20 %, tj. 2.480 Kč za úkon a náhrada hotových výdajů ve výši 1.800 Kč za 12 úkonů právní služby podle § 13 odst. 3 AT po 300 Kč, z nichž každému z žalobců náleží, neboť zástupkyní žalobců byly vynaloženy za oba jí zatupované účastníky vždy pouze jednou. Odvolací soud tedy žalovaným podle poměru na věci určenému dle jejich spoluvlastnických podílů na předmětném pozemku uložil zaplatit každému z žalobců náhradě nákladů řízení žalovanému 1. jejich 13/16, tj. částku 29.705 Kč, a žalovaným 2., 3. a 4. každému jejich 1/16, tj. částku 2.285 Kč, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) k rukám zástupkyně žalobců (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení **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 která je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. V takovém případě lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Uherském Hradišti.

Zlín 4. října 2018

JUDr. Robert Pazderský v. r.

předseda senátu