



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Bruntále - pobočka v Krnově rozhodl samosoudkyní Mgr. Evou Daříčkovou ve věci

žalobců:

a) K [redacted] K [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]

b) Š [redacted] K [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

oba zastoupeni advokátem Mgr. Josefem Tobiáškem
sídlem Hlavní náměstí 35/1a, 794 01 Krnov

proti

žalovanému:

L [redacted] P [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]

o určení vlastnického práva k nemovité věci

takto:

I. **Určuje se**, že žalobci a) a b) jsou **vlastníky** pozemku parcely č. [redacted] – orná půda, o výměře [redacted] m² v katastrálním území i obci [redacted] vymezené v geometrickém plánu společnosti [redacted] č. [redacted] ze dne 28. 12. 2017, který je nedílnou součástí výroku I. tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen **zaplatit** žalobcům a) a b) na náhradě nákladů řízení částku **31 923 Kč** do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

Odůvodnění:

1. Žalobci a) a b) se žalobou podanou dne 10. 2. 2017 domáhali určení svého vlastnického práva k části pozemku p.č. [REDACTED] v k.ú. i obci [REDACTED] vymezené geometrickým plánem společnosti Lesprojekt Krnov s.r.o., a to z titulu vydržení. V žalobě uvedli, že předmětná část pozemku je oplocena společně s jejich sousedícími pozemky, a to parcelou č. [REDACTED] o výměře [REDACTED] m² a parcelou č. [REDACTED] o výměře [REDACTED] m², tak že do ní mají přístup pouze oni. Předmětnou část pozemku měli po dobu delší než deset let ve své nepřetržité držbě jako poctiví držitelé, mající za to, že jim náleží vlastnická práva. Pozemky p.č. [REDACTED] (dříve označená jako St. [REDACTED] p.č. [REDACTED] a také pozemky p.č. St. [REDACTED] jehož součástí je stavba č.p. [REDACTED] rodinný dům, p.č. [REDACTED] a p.č. St. [REDACTED] nabyli na základě kupní smlouvy zhotovené ve formě notářského zápisu dne 24. 5. 1983, se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi, mimo jiné zejména s oplocením. Tento údaj upřesňuje také znalecký posudek a odhad ze dne 27. 10. 1982, ve kterém soudní znalec neshledal rozpor mezi skutečnou výměrou parcel a výměrou parcel oplocených. Měli tedy za to, že všechny oplocené pozemky, které užívají, řádně koupili. Neměli k dispozici katastrální mapu ani neměli důvod tuto zajišťovat, protože neměli sebemenší důvod o svém vlastnictví předmětné části nemovitosti pochybovat. Poté, co se na ně v listopadu 2015 obrátil žalovaný, že jako vlastník pozemku p.č. [REDACTED] žádá o vydání části pozemku, která se nachází za jejich oplocením, jim na jejich dotaz katastrální úřad sdělil, že jako vlastník předmětné části pozemku je skutečně veden žalovaný. Obrátili se proto na žalovaného s návrhem na vyrovnání, které žalovaný odmítl. V roce 2016 dokoupili parcelu č. St. [REDACTED] a St. [REDACTED]. Naléhavý právní zájem na žalobě spatřují v tom, že nejsou schopni jiným způsobem zajistit změnu v katastru nemovitosti, ačkoliv se cítí být vlastníky předmětné části parcely č. [REDACTED].

2. Žalovaný s žalobou nesouhlasil, požádal, aby byla zamítnuta. Namítl proti ní, že pozemek p.č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] jehož část žalobci neoprávněně užívají, nabyl kupní smlouvou č. [REDACTED] ze dne 7. 4. 2010 od Pozemkového fondu ČR, uvedený pozemek je vedený jako část zemědělského půdního fondu, z kupní smlouvy vzniklo zástavní právo a předkupní právo pro ČR, jakož i zákaz učinit pozemek předmětem dalšího zástavního práva. Plot mezi pozemky účastníků v minulosti stál jinde, než stojí nyní. Znalecký posudek nemůže být podkladem pro zjištění, že se neliší výměra převáděných a skutečných parcel. Naopak oceněná délka plotu 70,8 m je podstatně kratší než reálná hranice pozemků, která je asi 211 m. Navíc zásadní pro danou věc není výměra pozemků, která není závazným údajem, ale tvar pozemku a průběh jeho hranic, které jsou v mapě zřetelně zalomené, kdežto žalobou požadovaná hranice je přímkou bez jakýchkoliv lomů. Je věcí kupujících opatřit si příslušné podklady před uzavřením kupní smlouvy, a pokud tak žalobci neučinili, nelze tvrdit, že by jejich držba byla poctivá a tuto skutečnost nelze přičítat v neprospěch vlastníkovi sousedního pozemku. Neexistuje jediná listina, na základě které by se mohli žalobci domnívat, že sporná část pozemku je v jejich vlastnictví, nemohli tedy být v dobré víře oprávněného držitele, neboť tato se musí vztahovat i k titulu, na základě kterého mohlo držitelé vzniknout vlastnické právo. Žalobci navíc zřejmě k dispozici katastrální snímek měli, nebo alespoň věděli, že jimi užívané pozemky neodpovídají jejich vlastnictví, o čemž svědčí, že dodatečně dokupovali pozemky na severní straně u příjezdové cesty.

3. Žalobci popřeli, že by jakkoliv umístění plotu měnili, uvedli, že pouze po asi dvou letech, kdy nemovitosti vlastnili, staré laťky vyměnili za pletivo, v tomto stavu plot stojí dodnes. Další pozemky dokupovali teprve poté, co je znejistila výzva žalovaného a obdrželi sdělení ze strany katastrálního úřadu.

4. V rámci závěrečného návrhu žalobci uvedli, že mají ve světle provedeného dokazování za to, že byly naplněny všechny zákonem požadované předpoklady k vydržení vlastnického práva. Doplnili, že délka oplocení 70,8 metrů uvedená ve znaleckém posudku představuje délku

oplocení, která pro účely ocenění měla nějakou hodnotu, reálná délka oplocení mohla být delší, nicméně sestávala ze starých plechů, pletiva i kamení.

5. Žalovaný v rámci závěrečného návrhu uvedl, že má za to, že nebylo prokázáno, že se původní plot nacházel v místech dnešního plotu. Žalobci nepostupovali s běžnou normální opatrností, když si nezjistili, zda skutkový stav nemovitosti odpovídá stavu právnímu. Právní titul, na základě kterého by jim mohlo vzniknout vlastnické právo, a to ani domnělý právní titul, neexistuje. Ani v kupní smlouvě ani ve znaleckém posudku není uvedeno, že by hranice pozemku odpovídala stavu právnímu.

6. Soud rozhodoval na základě takto provedeného dokazování:

7. Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že žalobci jsou registrováni jako vlastníci všech nemovitostí uváděných v žalobě, přičemž parcela č. [redacted] má výměru [redacted] m² a parcela č. [redacted] má výměru [redacted] m², parcela č. St. [redacted] má výměru [redacted] m², parcela č. St. [redacted] má výměru [redacted] m², parcela č. St. [redacted] má výměru [redacted] m², parcela č. St. [redacted] má výměru [redacted] m², parcela č. [redacted] má výměru [redacted] m², a žalobci vlastní také parcelu č. [redacted] která má výměru [redacted] m², žalovaný je registrován jako vlastník pozemku p.č. [redacted] o výměře [redacted] m², vše v k.ú. [redacted]

8. Z notářského zápisu č.j. 2 NZ 145/83 ze dne 24. 5. 1983 soud zjistil, že tento notářský zápis sepsal notář Karel Rinke, notářský zápis obsahuje kupní smlouvu, kterou prodávající V [redacted] V [redacted] a M [redacted] P [redacted] prodávají kupujícím K [redacted] K [redacted] a Š [redacted] K [redacted] nemovitosti v k.ú. [redacted] p.č. St. [redacted] St. [redacted] St. [redacted], [redacted] se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi, zejména s dvěma kolnami, hnojištěm, oplocením, venkovními úpravami a porosty za znaleckým posudkem podloženou kupní cenu 40 350 Kč.

9. Ze znaleckého posudku a odhadu č. 51/312/82 ze dne 27. 10. 1982 soud zjistil, že odhad byl vypracován jako podklad pro převod nemovitostí na základě žádosti majitelky M [redacted] P [redacted] týkal se bývalé hospodářské usedlosti č.p. [redacted] parcely č. St. [redacted] o výměře [redacted] m², parcely St. č. [redacted] o výměře [redacted] m², parcely č. St. [redacted] o výměře [redacted] m², parcely č. [redacted] – zahrada - o výměře [redacted] m² a parcely č. [redacted] – zahrada - o výměře [redacted] m², vše v k.ú. [redacted]. Součástí ocenění je také oplocení, které je převážně provedeno z dřevěných sloupků, svlaků a plotovek, výška oplocení 1,2 m, stáří 35 let v délce 70,8 m.

10. Znalecký posudek ani kupní smlouva neobsahují informaci o tom, že by se skutečná rozloha prodáváných parcel lišila od oplocené části.

11. Z vyjádření Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, pracoviště Krnov, soud zjistil, že pozemková parcela [redacted] výměře [redacted] m² a pozemková parcela č. [redacted] dříve označená jako St. [redacted] o výměře [redacted] m² v k.ú. [redacted] byly již v době bývalého pozemkového katastru vedeny se stejnými výměrami a jejich zobrazení v mapě bývalého pozemkového katastru odpovídalo zobrazení těchto parcel v dnes platné katastrální mapě. Zobrazení průběhu hranic nebylo dotčeno od dob bývalého katastru žádnou změnou.

12. Ze smlouvy č. 1014811026 ze dne 7. 4. 2010 soud zjistil, že žalovaný nabyl pozemek p.č. [redacted] v k.ú. [redacted] smlouvou s Pozemkovým fondem ČR jako správcem pozemků ve vlastnictví státu, smlouvou bylo sjednáno zástavní právo k pozemkům za účelem zajištění dosud nezaplacené kupní ceny a bylo deklarováno předkupní právo státu podle zákona č. 95/1999 Sb.

13. Z katastrální mapy soud zjistil, že, pozemek p.č. [redacted] má obdélníkový tvar a je umístěn vprostřed hranice pozemků p.č. [redacted] p.č. [redacted] kdy zasahuje do obou těchto pozemků, hranice mezi pozemky žalobců p.č. [redacted] a p.č. [redacted] pozemkem žalovaného p.č. [redacted] je tedy čtyřikrát zalomená.

14. Z ortofota a vytyčovacího náčrtu zhotoveného dne 27. 1. 2017 společností Lesprojekt Krnov s.r.o. soud zjistil, že plot žalobců, který by měl kopírovat hranici mezi pozemky p.č. [redacted] p.č. [redacted] a p.č. [redacted] je místo toho umístěn v pozemku žalovaného p.č. [redacted] a tvoří rovnou linii.

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Kunzová.

15. Z korespondence účastníků, a to přípisu právního zástupce žalobců ze dne 25. 4. 2016, odpovědi žalovaného ze dne 25. 5. 2016, přípisu žalovaného žalobcům ze dne 17. 8. 2016 a přípisu právního zástupce žalobců ze dne 8. 9. 2016 a k němu příslušné dodejky soud zjistil, že žalobci požádali žalovaného o smírné vyřešení věci, žalovaný jim odpověděl, že je rozhodnut předmětnou část pozemku užívat k zemědělské činnosti, navíc na pozemku vázne zástavní právo pro ČR, proto žádá, aby žalobci ukončili jeho užívání, žalovanému bylo sděleno, že žalobci budou věc řešit podáním žaloby.

16. Za účelem zjištění, zda žalobci měnili umístění plotu na hranici jejich pozemků a pozemku žalovaného provedl soud důkazy výsledkem svědků a žalobců jako účastníků řízení.

17. Svědkyně H. [redacted] B. [redacted] vypověděla, že paní P. [redacted] která nemovitosti vlastnila před žalobci, byla její teta, ona sama v [redacted] žije od roku 1949, od roku 1969 v sousedním domě domu žalobců. Od mala k tetě chodila, ví přesně, jak plot probíhal, byl na stejném místě, jako je nyní. Starý plot byl dřevěný, žalobci ho vyměnili za plot z pletiva, ale jeho umístění neměnili.

18. Svědek M. [redacted] V. [redacted] vypověděl, že si předmětný plot pamatuje už z doby, kdy v domě bydlela paní P. [redacted] kterou párkrát navštívil a spravoval jí elektřinu. V roce 1983 ho žalobce požádal o naroubování třešně, byla to první peckovina, kterou rouboval, a proto si to pamatuje. Pamatuje si předmětný plot, protože třešň od něho stála asi půl metru, žalobce mu přesto musel přinést židli, protože plot byl ve velice špatném stavu a na něho si stoupnout nemohl. Pamatuje si, že žalobci plot brzy po nastěhování vyměnili, mohlo to být tak za rok, rok a půl. Vyměněný plot je přesně na tom stejném místě, jako byl plot původní. Poté už žalobci plot neměnili. Kolem plotu chodí na hřiby, a také 2x denně ke svému hospodářství, ví přesně, jak to tam vypadá, plot je stále na stejném místě.

19. Svědek V. [redacted] P. [redacted] vypověděl, že v [redacted] bydlí od roku 1949. Paní P. [redacted] byla jeho teta, její zahradu dobře zná z dětství, i později jí pomáhal, například oral brambory. Pamatuje si na plot, který tam býval, šlo o starý plot, ještě po Němcích, byl různě látaný. Žalobce asi za rok po nastěhování udělal nový plot, a to na tom samém místě, jako stál plot starý, on mu při opravě plotu pomáhal.

20. Svědkyně N. [redacted] S. [redacted] vypověděla, že v [redacted] bydlela od roku 1945, 18 let byla ve Francii a nyní v [redacted] žije zase 14 let. Zdá se jí, že zadní plot je posunutý, těžko říci o kolik. K zahradě paní P. [redacted] chodila jako dítě, pak občas šla kolem, ale ničeho si blíže nevšimla, takže o tom, jak se tam nastěhovali žalobci nebo jak spravovali plot, nic blíže neví. Pořádně si místo prohlédla až loni, kdy za ní přišel žalovaný, spolu tam šli a ona viděla už od oka, že plot je posunutý možná až o deset metrů, i když žádnou okolnost, podle které by to mohla posoudit, nedokáže říci.

21. Svědkyně B. [redacted] H. [redacted] vypověděla, že v [redacted] bydlela od roku 1962, a to v domě naproti přes cestu od žalobců. Odstěhovala se před rokem, nyní v domě bydlí její rodiče. Původní plot byl blíže k domu, přesně si to pamatuje, protože tam chodila jako dítě a u toho plotu si hrála. Nedokáže ale říci žádný bod nebo místo, podle kterého by to přesně poznala. Umístění plotu se změnilo, když si žalobci stavěli plot nový, lidé tehdy říkali, že si ho posunuli, kteří lidé, to neví. Nijak to tehdy neřešila, nepřemýšlela o tom, nezkoumala to, ani na to místo nechodila, ani dnes tam nechodí. Všechno ale viděla a vidí z jejich domu.

22. Žalobce a) ve své účastnické výpovědi uvedl, že nemovitosti koupili přesně v tom stavu, jak je nyní užívají. Zahrada byla oplocená, na tom nic nezměnili, plot nikam neposouvali. Vycházeli z toho, co jim řekl prodávající, tedy zeť paní P. [redacted] který jim sdělil, že kupují celou oplocenou zahradu. Šlo to přes notáře a přes znalce, neměli důvod o ničem pochybovat. Žádný plán neměli, ani je nenapadlo ho chtít, na katastru nebyli. Původní plot byl dřevěný, různě spravovaný pletivem, plechem, rostlo tam roští, sporná část byla dřevěná. Z různých materiálů byla část plotu od sousedů a od polní cesty. Nový plot dělali asi za rok po nastěhování. Že si na část pozemku

dělá nároky žalovaný, zjistili v roce 2015, snažili se s ním několikrát domluvit, ale on o to neměl zájem.

23. Žalobkyně b) ve své účastnické výpovědi uvedla, že věřili znalkyni a notáři, a proto sami žádné hranice pozemků ani nic podobného neřešili. U ohledání nemovitostí znalkyní nebyli, došlo k tomu ještě dříve, než nemovitosti koupili, při koupi už dostali hotové všechny doklady. Druhý prodávající, zeť paní P. jim ukázal, co všechno kupují, vše v rozsahu tak, jak to užívají nyní. Oplocení spravovali v roce 1983 přesně na původním místě. V přední části domu v roce 2016 přikupovali kus pozemku, vedly je k tomu problémy se žalovaným. Počátkem roku 2016 nevěděli, že v přední části není nějaký pozemek jejich, pak radši zašli na obecní úřad, nabídli odkup a oni s tím souhlasili. Stejně tak nabídli, že koupí spornou část pozemku od žalovaného, ten s tím ale nesouhlasil.

24. Žalobci předložili soudu geometrický plán, který vypracovala společnost Lesprojekt Krnov s.r.o. dne 28. 12. 2017, č. 441-01211/2017, kterým byl pozemek p.č. [redacted] v k.ú. [redacted] rozdělen na parcelu č. [redacted] jejíž hranice kopíruje plochu drženou žalobci a parcelu č. [redacted] která je v držení žalovaného. Z tohoto plánu soud zjistil, že plocha užívaná žalobci má výměru 329 m².

25. Provedené důkazy hodnotil soud každý jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti. Jako prokázaný pak vzal tento skutkový stav věci:

26. Z notářského zápisu č.j. 2 NZ 145/83 ze dne 24. 5. 1983, znaleckého posudku č. 51/312/82 ze dne 27. 10. 1982 a výpovědi žalobců vzal soud za prokázáno, že žalobci kupní smlouvou ze dne 24. 5. 1983 nabyli nemovitosti v k.ú. [redacted] včetně zahrady sestávající se mimo jiné z pozemků p.č. [redacted] a p.č. [redacted]. Před podpisem kupní smlouvy jim bylo jedním z prodávajících oznámeno, že předmět prodeje zahrnuje zahradu tak, jak byla oplocena. Proávající zajistili vypracování znaleckého posudku, dle kterého oplocení nemovitosti měří 70,8 m. Ve znaleckém posudku ani v kupní smlouvě není zmínka o tom, že by se skutečná rozloha prodávajících nemovitostí lišila od oplocené části. Žalobci byli srozuměni s tím, že kupují zahradu tak, jak byla oplocena, více rozlohu kupovaných pozemků neřešili, katastrální mapu si nezajistili a nemovitosti užívali tak, jak je od prodávajících převzali. Z výpovědi žalobců a výpovědi svědků H. [redacted] B. [redacted] M. [redacted] V. [redacted] a V. [redacted] P. [redacted] vzal soud za prokázáno, že asi za rok od koupě žalobci opravili původní, již zchátralý plot tak, že vyměnili dřevěné laťoví za pletivo, umístění plotu nijak neměnili, plot stojí stále na stejném místě dosud a žalobci od doby koupě užívají tímto plotem ohraničené pozemky. Uvedení svědci vypovídali o těchto skutečnostech zcela jednoznačně a soud neměl důvod pochybovat o jejich věrohodnosti. Je pravdou, že další dvě svědkyně N. [redacted] S. [redacted] a B. [redacted] H. [redacted] naopak vypověděly, že žalobci umístění plotu změnili a plot postavili dále od svého domu, soud však k jejich výpovědím nemohl přihlídnout, protože byly velmi vágní, obě svědkyně sice byly přesvědčené, že se umístění plotu měnilo, nebyly však schopny říci, na základě jakých skutečností se toto domnívají, hovořily spíše o svých dojmech než o reálné zkušenosti. Ani jedna z nich navíc nemá s daným místem častý kontakt, B. [redacted] H. [redacted] na předmětné místo ani nechodí, své přesvědčení nabyla jen při pohledu přes ulici, svědkyně N. [redacted] S. [redacted] navštěvovala sice místo jako dítě, znovu si ho ale prohlédla až loni s žalovaným. Naproti tomu svědci H. [redacted] B. [redacted] M. [redacted] V. [redacted] V. [redacted] P. [redacted] jsou s místem více svázáni. Svědkyně H. [redacted] B. [redacted] do domu žalobců chodila za svou tetou, dlouhé roky bydlí v přímém sousedství. Svědek M. [redacted] V. [redacted] také navštěvoval bývalou majitelku domu, dřívější umístění plotu si pamatuje rovněž proto, že u plotu rouboval strom a i nyní kolem místa pravidelně chodí. Také svědek V. [redacted] P. [redacted] byl synovcem původní majitelky a žalobcům dokonce s opravou plotu pomáhal. Jejich výpovědi jsou tedy mnohem bezprostřednější a hodnověrnější, a proto soud vzal skutečnost, že žalobci postavili nový plot, resp. opravili starý plot na místě plotu původního, z jejich výpovědí a výpovědí žalobců za prokázanou. Z výpisu z katastru nemovitostí, katastrálních map, ortofota a z vyjádření Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov soud vzal za

Shodu s prvopisem potvrzuje Věra Kunzová.

prokázáno, že oplocení zahrady žalobců zasahuje do pozemku p.č. [redacted] k.ú. [redacted], který je ve vlastnictví žalovaného, kdy plot vytváří rovnou linii, zatímco hranice pozemků dle katastrální mapy je čtyřikrát lomená. Parcely, které byly předmětem prodeje, a které přiléhají o pozemku p.č. [redacted] tedy parcely p.č. [redacted] a p.č. [redacted] mají dohromady rozlohu [redacted] m², k nim přiléhají další nemovitosti žalobců, celková rozloha všech nemovitostí žalobců nabytých prvotní smlouvou je [redacted] m². Ze smlouvy č. 1014811026, korespondence účastníků a výpovědi žalobců vzal soud za prokázáno, že žalovaný nabyl pozemek p.č. [redacted] v roce 2010 od Státního pozemkového fondu, v roce 2015 požádal žalobce, aby co se týká užívání předmětné části pozemku uvedli do souladu stav skutečný a právní, žalobci toto odmítli, navrhli žalovanému, že předmětnou část pozemku odkoupí, toto odmítl žalovaný, žalobci v návaznosti na tyto události zjistili, že jim nepatří další pozemky před jejich domem, tyto následně odkoupili.

27. Před tím, než věc podrobil právnímu zkoumání, zaměřil se soud na otázku existence naléhavého právního zájmu na určení, jehož nezbytnost je dána § 80 občanského soudního řádu, podle kterého určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

28. Soud tuto otázku posoudil v souladu s platnou judikaturou, kdy např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2412/2006 uvádí, že k existenci naléhavého právního zájmu na určení vlastnického práva postačuje skutečnost, že žalobce, který tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti, není jako vlastník nemovitosti zapsán v katastru nemovitostí. Žalující totiž musí mít možnost dosáhnout vydání rozsudku soudu, na základě kterého bude jeho existující vlastnické právo zapsáno.

29. Soud tedy konstatoval, že naléhavý právní zájem na žalobě je dán.

30. Při právním posouzení věci vycházel soud z dosavadní právní úpravy, a to podle § 3028 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle kterého 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.

31. Žalobci se ujali držby předmětné části nemovitosti v květnu 1983, tedy za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. V té době upravoval občanský zákoník vydržení v § 135a, podle jehož odst. 1 vlastníkem věci, která může být předmětem osobního vlastnictví, se stane občan, který má nepřetržitě v držbě movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let. Podle odst. 3 citovaného ustanovení takto nebylo možno nabýt věc z majetku v socialistickém vlastnictví nebo věc, ke které má socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů.

32. Změnu přinesla novela provedená zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. 1. 1992, podle jehož § 134 odst. 1, 2 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, 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.

33. Novelou tedy byla odstraněna překážka ohledně předmětu vydržení, přibyla podmínka oprávněnosti držby. Kdo je oprávněným držitelem, vymezoval § 130 odst. 1, podle kterého 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.

34. Pro oprávněnou držbu tedy bylo třeba pozitivního přesvědčení držitele, že mu věc patří, které muselo být podloženo konkrétními okolnostmi, podle kterých bylo možné usoudit, že toto přesvědčení je opodstatněné. Při zkoumání těchto okolností bylo třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu o vlastnictví věci důvodné pochybnosti (např. rozhodnutí NS 22Cdo 1843/2000 nebo 22Cdo 2824/2007). Pokud držitel uchopil věc v omylu,

pak muselo jít o omluvitelný omyl, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou opatrností. Dobrá víra se musela vztahovat i k okolnostem, za kterých vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (titulu), který by mohl mít za následek vznik práva (např. rozhodnutí NS 2 Cdo 1178/96). Přitom však zákon nevyžadoval existenci tohoto titulu, postačil domnělý právní důvod, pokud držitel byl v dobré víře, že důvod existuje (např. rozhodnutí NS 22 Cdo 417/98).

35. Judikaturou byla opakovaně řešena situace, kdy někdo nabyl pozemek, který užíval spolu s částí sousedního pozemku. Opakovaně bylo judikováno, že za takové situace je titulem, na jehož základě se držitel chopil držby sousedního pozemku, titul, na základě kterého se stal vlastníkem svého pozemku, i když se objektivně na část sousedního pozemku nevztahuje, pokud držitel byl v dobré víře, že se tento titul vztahuje i na předmět držby. Opět opakovaně se judikatura vyjadřovala také tím způsobem, že jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu je i poměr řádně nabytého a skutečně drženého pozemku, kdy při určitých okolnostech je omluvitelné, pokud se držitel chopí držby pozemku v rozloze 50% pozemku nabytého (např. rozhodnutí NS 22Cdo 1733/2012). K dobré víře může přispět, pokud se nabyvatel v omluvitelném omylu chopí držby pozemků v rozsahu, ve kterém je užíval jeho předchůdce, přičemž v převzatých pozemcích je zahrnuta i část ve vlastnictví třetí osoby (rozhodnutí NS 22Cdo 1273/2005). Pokud jde o skutečnost, že se držitel neseznámil s obsahem katastrální mapy či sám nedal vytýčit hranice pozemku, ta podle judikatury sama o sobě nemusí oprávněnou držbu vylučovat, nejsou-li pro takový postup zvláštní důvody, resp. pochybnosti (např. rozhodnutí NS 22 Cdo 3079/2014, 22 Cdo 2211/2000, NS 22Cdo 1733/2012). Závěr o tom, že pro oprávněnou držbu není nezbytným požadavkem seznámení se s obsahem katastrální mapy, akceptoval také Ústavní soud v nálezu I. ÚS 4365/12.

36. Jak bylo popsáno výše, soud vzal za prokázáno, že žalobci od počátku až dosud užívají pozemky v nezměněném rozsahu, když bylo prokázáno, že plot oddělující jejich pozemky od pozemků žalovaného stál již za doby předchozích majitelů na stejném místě. Žalobci tedy drží předmětnou část parcely č. [redacted] od roku 1983 dosud, celkem po dobu asi 35 let. Po část této doby, a to do konce roku 1991, mohla vydržení bránit osoba vlastníka předmětné nemovitosti, pokud byl pozemek v socialistickém vlastnictví nebo k němu měla právo užívání socialistická organizace. Tato překážka k 1. 1. 1992 odpadla, nově však bylo třeba zkoumat, zda držba byla oprávněná, tedy, zda žalobci jednali vzhledem k všem okolnostem v dobré víře, resp. zda omyl, ve kterém se držby předmětné části pozemku ujali, byl omluvitelný, a došlo k němu přesto, že postupovali s obvyklou opatrností, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat.

37. Při posouzení této otázky soud konstatoval, že omyl žalobců skutečně omluvitelný byl, když vycházeli z domnělého právního titulu, kterým byl titul, na základě kterého se stali vlastníky svého pozemku, i když se objektivně na předmětnou část pozemku nevztahoval. Žalobci totiž neměli žádný důvod pochybovat o tom, že se jejich smlouva na předmětnou část nemovitosti vztahuje, když tuto pochybnost v nich nemohla vyvolat sama smlouva ani znalecký posudek, naopak původním vlastníkem pozemků byli informováni o tom, že předmětem koupě jsou všechny oplocené pozemky. Poměr pozemků, které skutečně nabývali do vlastnictví, a předmětné části parcely č. [redacted] se ani neblíží poměru 2:1, jak o něm hovoří judikatura. V řízení nebylo prokázáno, ale ani tvrzeno, že by žalobci byli kdykoli před rokem 2015 informováni o tom, že si na část pozemků, které užívají, činí nárok jiná osoba, a to dokonce ani žalovaným, který pozemky nabyt již v roce 2010, ovšem předmětné části pozemku se začal domáhat právě až v roce 2015. Je tedy zřejmé, že s hranicí pozemků, tak jak byla vymezena plotem, byli srozuměni nejen žalovaní ale také majitelé sousedního pozemku, a to až do roku 2015, čímž mohlo být přesvědčení žalobců, že užívají jen své pozemky, jediné podpořeno. Žalobci tedy neměli žádný důvod nahlížet do katastrální mapy či se jinak pídít po tom, zda je ohraničení pozemků co se týká délky, ale ani tvaru, v souladu s katastrální mapou, a skutečnost, že tak neučinili, jim nelze přičítat k tíži. Zde je

navíc třeba připomenout, že nahlížení do katastrálních map nebylo v roce 1983 tak jednoduché, jako nyní, kdy stačí navštívit příslušnou internetovou stránku, jak to mohl učinit v roce 2010 žalovaný a přesto to neudělal.

38. Protože se žalobci ujali držby předmětné části pozemku v důsledku omluvitelného omylu a po celou dobu drželi a užívali předmětnou část nemovitosti v dobré víře, které nebránila žádná zjištěná okolnost, podmínka oprávněnosti držby byla dána a minimálně koncem roku 2001 žalobci naplnili podmínky vydržení.

39. Protože žalobci prokázali, že předmětnou část nemovitosti řádným způsobem vydrželi, soud žalobě vyhověl a určil, že žalobci jsou vlastníky pozemku parcely p.č. [REDAKCE] v katastrálním území i obci [REDAKCE] v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu společnosti Lesprojekt Krnov s.r.o., č. 441-01211/2017 ze dne 28. 12. 2017.

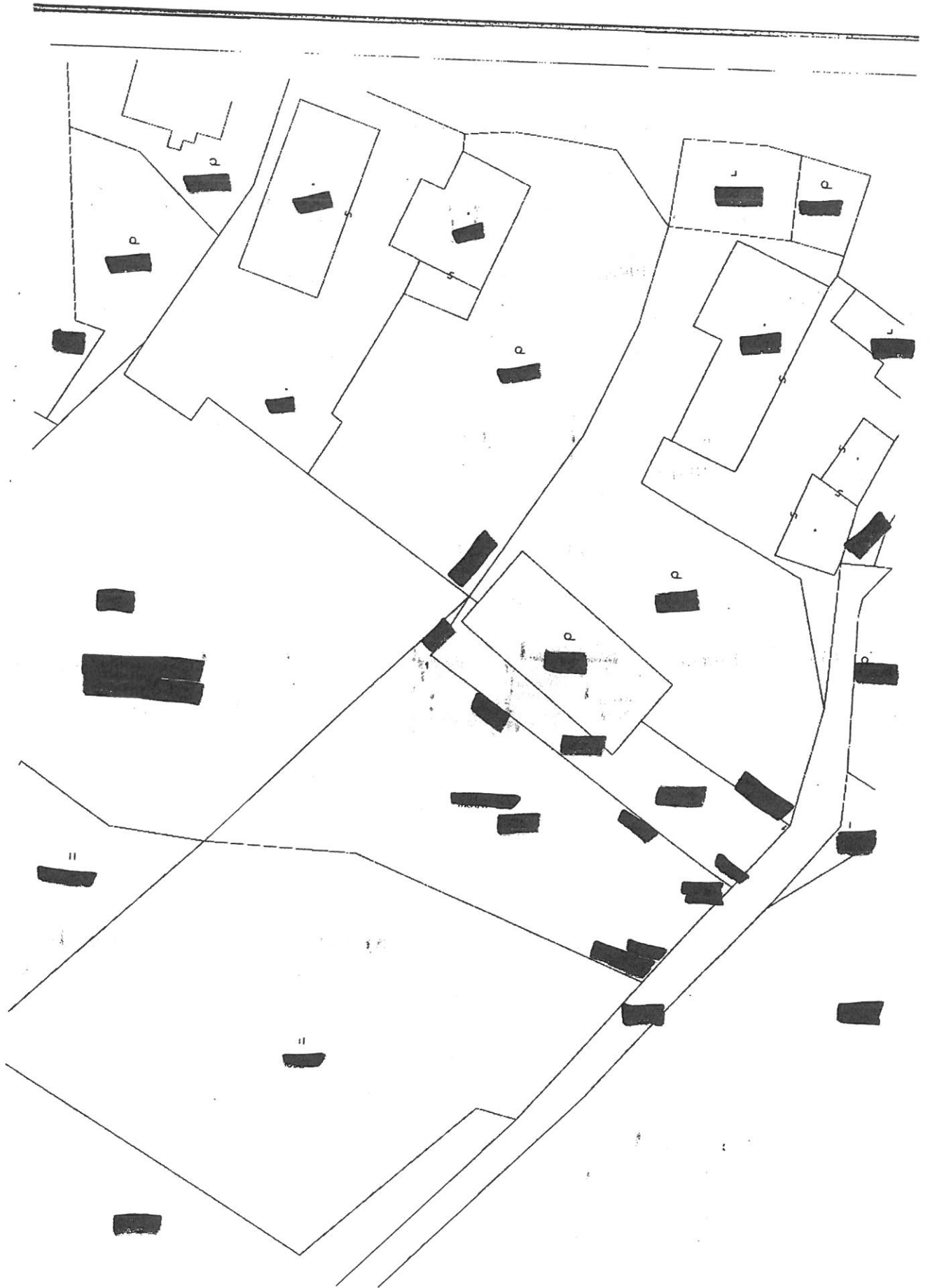
40. Právo na náhradu nákladů řízení přiznal soud žalobcům podle § 142 odst. 1 občanského soudního řádu. Náklady žalobců spočívají v zaplaceném soudním poplatku 5 000 Kč, v odměně za zastupování v částce 7,5 x 3 100 Kč podle advokátního tarifu (převzetí zastoupení, podání žaloby, sepis vyjádření, účast u jednání dne 7. 11. 2017, účast u jednání dne 21. 2. 2018 přesahující dvě hodiny – dva úkony, účast u vyhlášení rozhodnutí – 1/2 úkonu), v sedmi režijních paušálech po 300 Kč podle advokátního tarifu a v 21% DPH ve výši 4 673 Kč, celkem činí částku 31 923 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15ti dnů ode dne jeho doručení, písemně ve třech vyhotoveních, prostřednictvím zdejšího soudu ke Krajskému soudu v Ostravě.

Krnov 27. února 2018

Mgr. Eva Daříčková v. r.
samosoudkyně



| VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------|---------------------|---|-------------------------|-------------|
| Dosavadní stav | | | | | | Nový stav | | | | | | |
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Typ stavby | Způsob určení výměr | Porovnání se stavem evidence přírodních vztahů | | |
| | ha | m ² | | | ha | m ² | | | | Díl plochostí z pozemku označeného v katastru nemovitostí | Číslo listu vlastnickví | Výměra dílu |
| | | | orná půda | | | | orná půda | | 0 | | | |
| | | | | | | | orná půda | | 0 | | | |

| Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|----------|--------|----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------|--------|----------------|----------------------|
| Parcelní číslo podle | | Kód BPEJ | Výměra | | BPEJ na dílu parcely | Parcelní číslo podle | | Kód BPEJ | Výměra | | BPEJ na dílu parcely |
| katastru nemovitostí | zjednodušené evidence | | ha | m ² | | katastru nemovitostí | zjednodušené evidence | | ha | m ² | |
| | | | | | | | | | | | |

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN Souřadnice určené měřením Poznámka
 Y X Kód kv. Y X

k.ú. [redacted] E [redacted] dr. kolík
 [redacted] H [redacted] dr. kolík
 [redacted] E [redacted] [redacted]
 [redacted] 3 [redacted] s. plotu
 [redacted] B [redacted] dr. kolík
 [redacted] 3 [redacted] s. plotu

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určene měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpresnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastnicků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].

| GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku | Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: | | Inženýr ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: | |
|--|---|--|--|--|
| | | Jméno, příjmení: Ing. [redacted] | Jméno, příjmení: Ing. [redacted] | |
| | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: [redacted] | Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: [redacted] | | |
| | Dne: 28. prosince 2017 Číslo: 1483/2017 | Dne: 2.1.2018 Číslo: 1/2018 | | |
| | Náležitostmi a přesností odpovídá právní předpisům. | | Tímto stejnopis odpovídá geoznamovému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. | |
| | Katastrální úřad ověřil a odtiskem parafy. | | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. | |
| Vyhotovitel: LESPROJEKT KRNOV s.r.o. Revoluční 76 IČO:47976250 | KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Krnov Ing. Tomáš Kašpar PGP 611/2017-831 2017.12.29 13:09:39 CET | |  | |
| Číslo plánu: 441-01211/2017 Okres: Bruntál Obec: [redacted] Kat. území: [redacted] Mapový list: [redacted] | <p>Dosavadním vlastnickem pozemku vrah právní úkta možnost vzájemně se v rámci s průběhem navrhovaných nových hranic, která by oznaženy předepsaným způsobem: s.l. plotu, dr. kolík</p> | | | |