



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Martině Štolbové a soudců  
Mgr. Šárky Hájkové a JUDr. Zdenky Krupové ve věci žalobců a) \_\_\_\_\_, narozeného  
\_\_\_\_\_, r.č. \_\_\_\_\_, bytem \_\_\_\_\_, b) \_\_\_\_\_, narozené  
\_\_\_\_\_, r.č. \_\_\_\_\_, bytem \_\_\_\_\_, obou zastoupených JUDr. Jiřím  
Obršlíkem, advokátem se sídlem Beroun, Havlíčkova 1735, proti žalované Česká republika -  
Státní pozemkový úřad, se sídlem Praha 3, Husinecká 1024/11a, IČO 013 12 774, jednající  
prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Praha 2,  
Rašínovo nábřeží 390/42, IČO 697 97 111, o určení vlastnického práva, o odvolání žalobců a  
žalované proti rozsudku Okresního soudu v Berouně ze dne 31.8.2016, č.j. 3 C 7/2014-284,

takto:

**I.** Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se určuje, že žalobci jsou  
spoluvlastníci, a to ve společném jmění manželů, pozemku p.č. 316/3 o výměře 1208 m<sup>2</sup>, nově  
vytvořeného z pozemku p.č. 316/1 v obci a k.ú. Nový Jáchymov, zapsaného na LV 1002 u  
Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, vytvořeného  
geometrickým plánem č. 389-83/2011, vyhotoveným dne 12.9.2011 Ing. Zbyňkem Zimou a  
schváleným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, dne  
21.9.2011 pod č. 1106/2011, který je nedílnou součástí rozsudku soudu prvního stupně.

**II.** Žalovaná je povinna nahradit žalobcům na nákladech řízení před soudem prvního stupně  
101.195,- Kč a náklady odvolacího řízení ve výši 17.091,- Kč k rukám jejich zástupce do tří dnů  
od právní moci tohoto rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Rozsudkem ze dne 31.8.2016, č.j. 3 C 7/2014-284, Okresní soud v Berouně (dále jen „soud prvního stupně“) určil, že žalobci jsou vlastníky, každý ideální částí pozemku p.č. 316/1, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro obec a k.ú. Nový Jáchymov na LV 1002, označeného v geometrickém plánu č. 389-83/2011, vyhotoveném dne 12.9.2011 Ing. Zbyňkem Zimou, který je součástí rozsudku, jako p.č. 316/3 o výměře 1208 m<sup>2</sup> (výrok I.), a žalované uložil povinnost nahradit žalobcům na nákladech řízení 71.308,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejich zástupce (výrok II.).
2. Soud prvního stupně vyšel ze skutkových zjištění, že rodiče žalobce a) prodali žalobcům kupní smlouvou ze dne 31.1.1963, registrovanou 21.3.1963, rodinný domek č.p. 27 v Novém Jáchymově s příslušenstvím, s pozemkem č.kat. st. 1 a ostatními stavbami, se zahradou č.kat. 2, 76/1 a 76/13 v k.ú. Nový Jáchymov, zahradu č.kat. 456 a 567/2, bývalá role, v k.ú. Otročiněves, ve skutečnosti jedinou zahradu na hranici dvou katastrů v celkové výměře 15 arů, za kupní cenu 6.000,- Kč. Vlastnictví pozemků č.kat. 456 a 567/2 bylo zaneseno v knihovních vložkách jako vlastnictví rodičů žalobce a) a následně žalobců. Žalobci začali užívat veškeré nemovitosti, které do té doby užívali jejich právní předchůdci, které byly od okolních pozemků odděleny plotem. V době, kdy je chtěli darovat dceři, zjistili, že část pozemku, kterou užívali jako zahradu, je v katastru nemovitostí zapsána pro Českou republiku s právem hospodaření pro Státní pozemkový úřad jako pozemek p.č. 316/1 (dříve PK č. 567/1). Dne 5.10.1963 bylo na základě dohody o převodu správy národního majetku zapsáno ohledně pozemku č.kat. 567/1 role v k.ú. Otročiněves vlastnictví pro Československý stát - ONV v Berouně. V roce 2011 nechali žalobci vyhotovit geometrický plán, jímž geodet Ing. Zima pozemek p.č. 316/1 o celkové výměře 1882 m<sup>2</sup> rozdělil na pozemky p.č. 316/1 o výměře 522 m<sup>2</sup>, p.č. 316/3 o výměře 1208 m<sup>2</sup> (pozemek užívaný žalobci) a p.č. 316/4 o výměře 152 m<sup>2</sup>.
3. Soud prvního stupně věc posoudil podle zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, účinný od 1.1.1950 do 31.3.1964 (v textu i jen „střední občanský zákoník“), zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný od 1.4.1964 do 31.12.2013 (v textu i jen „obč. zák.“), a 3028 a § 3036 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1.1.2014 (v textu i jen „o.z.“) a žalobu shledal důvodnou. Předně uzavřel, že podle § 80 o.s.ř. mají žalobci na požadovaném určení náležitý právní zájem, domáhají-li se změny zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí pro sebe. Žalobci v roce 1963 nabyli pozemky v k.ú. Otročiněves a k.ú. Nový Jáchymov, které byly v kupní smlouvě konkretizovány, pozemek č.kat. 567/2 o výměře 15 arů byl označen jako jediná zahrada. Koupené nemovitosti užívali, včetně nově vytvořeného pozemku, v rozsahu, jak je užívali jejich předchůdci, tj. v rozsahu oplocení. Žalobci jednali v dobré víře, když kupní smlouva byla sepsána formou notářského zápisu; oprávněně se mohli domnívat, při ujišťování prodávajícími, že je převáděn veškerý nemovitý majetek, a zároveň při znalosti poměrů - dosavadního užívání a nakládání s pozemky prodávajícími, že kupní smlouvou nabyli sporný pozemek. Držba probíhala nerušeně, o sporný pozemek nikdo neprojevil zájem. Neobvyklý tvar sporného pozemku odpovídá dílu „d“, který měl být podle geometrického (polohopisného) plánu z roku 1959 oddělen od pozemku č.kat. 567 a přisloučen do pozemku č.kat. 456. Ani výměra sporného pozemku nevzbuzuje pochybnost o dobré víře žalobců, neboť díl „d“ měl mít výměru 1451 m<sup>2</sup> a měl být přisloučen do pozemku č.kat. 456, který žalobci nabyli kupní smlouvou. Sporný pozemek má podle geometrického plánu výměru 1208 m<sup>2</sup>, tedy obdobnou. Žalobci se chopili držby 31.1.1963 a protože u pozemků před 1.1.1992 nebylo možné vydržení do vlastnictví, ale do oprávněné držby bylo možno započít i držbu vykonávanou před 1.1.1992, stali se žalobci k 1.1.1992 vlastníky části pozemku p.č. 316/1, označené v geometrickém plánu z 21.9.2011 jako pozemek p.č. 316/3.



4. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolání žalobci i v žalované. Žalobci jen proti výroku II., žalovaná proti celému rozsudku.
5. Žalobci se domáhají změny napadeného výroku a přiznání jim na náhradě nákladů řízení částky 101.316,- Kč za 16 úkonů právní služby, z toho za 3 úkony ve výši 1/2, vycházejí z odměny před snížením z důvodu zastoupení dvou osob 3.100,- Kč podle § 9 odst. 4 písm. b) advokátního tarifu, 16 náhrad hotových výloh a náhrady za 21% DPH.
6. Žalovaná se domáhá změny rozsudku a zamítnutí žaloby. Předně nesouhlasí se skutkovými závěry soudu prvního stupně, které učinil z provedených důkazů a které mají přímý vliv na posouzení oprávněnosti držby. Předmětný pozemek má výměru cca 12 arů, což je plocha nikoliv zanedbatelná k ploše pozemku, který žalobci koupili o rozloze cca 15 arů. Jde tak o plochu téměř ve výsledku dvojnásobnou, což žalobci museli vnímat stejně jako jejich předchůdci. Poměr plochy pozemků, které žalobci nabyli kupní smlouvou, a předmětného pozemku, je téměř 1:1. Zde žalovaná odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1384/2010 nebo 22 Cdo 2451/2011. Plocha o výměře 1200 m<sup>2</sup> výrazně převyšuje tehdejší obvyklou výměru pro stavební parcelu pro rodinný dům 800 m<sup>2</sup>, kterou si lze v reálu představit. Lze tak stěží uvěřit žalobcům, že si nebyli skutečné celkové výměry zahrady vědomi nebo, že by o ní nepochybovali, a to i při jejím tvaru, který není standardním čtvercem či obdélníkem, ale není tak členitý či výrazně terénně různorodý, aby si o jeho ploše nebylo možno učinit hrubou představu. Stejnou nesprávnost mohli rozpoznat i předchozí uživatelé pozemku. Ani skutečnost, že všechny pozemky byly předchůdci žalobců oploceny, není rozhodujícím kritériem s ohledem na těžko obhajitelné spolehnutí se na dosavadní stav ze strany žalobců ohledně plochy pozemků. Ani předchůdci žalobců nemohli objektivně nabýt přesvědčení, že jim byl kupní smlouvou převeden i předmětný pozemek, což mohli zjistit při vynaložení obvyklé opatrnosti a zájmu, a to, že se spolehli na ujištění předchozích uživatelů, jim dobrou víru nezakládá. I kupní cena 6.000,- Kč za pozemky o výměře cca 15 arů, ne i za předmětný pozemek, musela v žalobcích budit minimální zájem o celkový i právní stav pozemků. Nepřípadný je argument, že v roce 1963 nebylo běžné, aby účastníci nahlíželi do pozemkových knih. Tato možnost tu byla vždy a byla laickou i odbornou veřejností běžně využívána. Nelze přijmout ani argument, že žalobci důvěřovali i profesionalitě notáře, který smlouvu sepisoval, a v to, že státní notářství smlouvu registrovalo, neboť podstatný je skutečný stav a stav právní při uzavírání nabývacího titulu, nikoliv důvěra ve status quo a činnost státních orgánů. I při vynaložení, byť jen minimálního zájmu, museli žalobci pochybovat o skutečném stavu pozemků. Takový minimální zájem, který je v rámci péče řádného hospodáře zcela obvyklý, nevyvinuli a dnes na něm staví konstrukci nabytí vlastnictví z titulu vydržení.
7. Žalobci ve vyjádření k odvolání navrhli potvrzení rozsudku ve věci samé. Uvedli, že podle soudu prvního stupně není jednoznačné, že se žalobci stali řádnými vlastníky předmětného pozemku již v okamžiku nabytí dalších nemovitostí od jejich předků v roce 1963, avšak byla prokázána existence řádné a oprávněné držby předmětného pozemku od roku 1963 do roku 2011, kdy žalobci zjistili nesprávnost zápisu v katastru nemovitostí. Do té doby užívali předmětný pozemek v dobré víře, že jsou jeho vlastníky podle smlouvy uzavřené s jejich předky v roce 1963. Od svých předků převzali soubor nemovitostí tvořící jeden funkční celek ve stavu a hranicích odpovídajících jejich předky do té doby užívaným nemovitostem. Do roku 2011 nedošlo k žádným pochybnostem o jejich vlastnickém právu k předmětnému pozemku. Relevantní není námitka žalované, že potomci žalobců s ní uzavřeli nájemní smlouvu na předmětný pozemek, když tak učinili jen z opatrnosti. Žalobci nemohou být odpovědní za rozhodnutí svých potomků. Ohledně výše kupní ceny nebyly notářem ani nikým jiným sděleny jakékoliv výhrady, a pokud by neodpovídala tehdy platným předpisům, nemohla by být taková smlouva sepsána a zaregistrována. Předmětný pozemek byl v kupní smlouvě popsán jako zahrada č.kat. 456 a 567/2 v celkové výměře 15 arů. Protože žalobci převzali předmět koupě v hranicích tehdy prodávajícími



užívaných s jejich výslovným prohlášením o převodu v rozsahu jejich vlastnictví, jsou v dobré víře ve vlastnické právo k celému fyzicky převzatému nemovitému majetku. V kupní smlouvě uvedená výměra 15 arů odpovídá dnešní výměře předmětného pozemku. Ostatní převáděné pozemky nebyly tehdy využívány jako zahrada a šlo o pozemek zastavěný domem a dvůr před ním. To bylo prokázáno i výpovědí žalobců. Pozice notáře jako státního orgánu byla v době uzavření kupní smlouvy vnímána jiným způsobem, než je jeho současná pozice jako soukromé osoby. Protože předmět převodu byl žalobcům dlouhodobě znám jako soubor nemovitostí užívaných jako jeden funkční celek, hranice pozemků byly historicky dány, neměnily se a nemovitosti byly žalobcům předány ve stavu užívaném předchozími vlastníky a nevyplývaly pochybnosti ohledně jejich výměry, neměli žalobci důvod k pochybnostem ohledně řádného uzavření kupní smlouvy a nabytí nemovitostí v rozsahu hranic užívaných do té doby rodiči žalobce.

8. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, jež mu předcházelo, podle § 212 ve spojení s § 212a odst. 1, odst. 5 občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) a odvolání žalobců shledal důvodným, odvolání žalované nedůvodným.
9. Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, až na dále uvedenou výjimku, která považuje za správná a na která pro stručnost odkazuje. Dokazování doplnil podle § 213 odst. 2, odst. 4 o.s.ř. dále uvedenými důkazy, z nichž zjistil:
10. Z výpisu z Centrální evidence obyvatel, že žalobci jsou manželé od 22.9.1962.
11. Z výpisu z katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Nový Jáchymov, LV č. 396, že na základě darovací smlouvy z 25.4.2013 je vlastníkem zde zapsaných nemovitostí , a to pozemku p.č.st. 1/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 512 m<sup>2</sup>, na němž stojí dům č.p. 27, bydlení, p.č. 2 zahrada o výměře 849 m<sup>2</sup>, p.č. 76/1 zahrada o výměře 554 m<sup>2</sup>, p.č. 316/2 trvalý travní porost o výměře 159 m<sup>2</sup> a p.č. 318 zahrada o výměře 493 m<sup>2</sup>.
12. Z geometrického (polohopisného) plánu na rozdělení pozemkové parcely podle katastrální mapy z 5.8.1959, zpracovaného geometrem Ing. Kulhánkem pro k.ú. Nový Jáchymov a Otročiněves, že budou odděleny mimo jiné z pozemku č.kat. 567 díl „d“ o výměře 14 arů 51 m<sup>2</sup> a z pozemku č.kat. 765 díl „e“ o výměře 90 m<sup>2</sup> a díl „f“ o výměře 3 m<sup>2</sup>, které budou přisloučeny do pozemku č.kat. 456. Pozemkem č. 567 procházela hranice katastrů k.ú. Nový Jáchymov a k.ú. Otročiněves, převážná část pozemku byla v k.ú. Otročiněves. Pozemky č.kat. 1, 2, 76/1, 76/13 a 456 tvořily nepravidelný obdélník s vybočeními na některých místech. Pozemek č.kat. 567/2 zde není zakreslen. Pozemek č.kat. 567 sousedící s pozemky č.kat. 2, 456 a 76/1 vybočoval od těchto ve směru doprava, má nepravidelný tvar. Nové držebnostní hranice byly v přírodě vyznačeny železnými trubkami a plotem.
13. Z katastrální mapy se zákresem provedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, že pozemky podle katastru nemovitostí byly zapsány v pozemkové knize takto: pozemek p.č. 318 jako pozemek PK č. 456, pozemek p.č. 316/1 jako pozemek PK č. 567/1, pozemek p.č. 316/2 jako pozemek PK č. 567/2.
14. Porovnáním geometrického plánu z 5.8.1959 a aktuální katastrální mapy je zřejmé, že pozemek p.č. 316/2 v k.ú. Nový Jáchymov, který byl původně zapsán jako PK č. 567/2 v k.ú. Otročiněves, byl v geometrickém plánu z 5.8.1959 zakreslen jako část pozemku PK č. 567 a jako součást dílu „d“, u něhož se počítalo s přisloučením do pozemku PK č. 456, a to tou částí, která přiléhala k pozemkům podle PK č. 2, 76/1 v k.ú. Nový Jáchymov a měla styčný bod s pozemkem PK č. 456 v k.ú. Otročiněves.

15. Odvolací soud provedl důkaz i kupní smlouvou z 31.1.1963, sepsanou notářským zápisem pod sp.zn. N 70/63, NZ 47/63, z níž učinil stejná skutková zjištění jako soud prvního stupně.
16. Odvolací soud nedoplnil dokazování stejně jako soud prvního stupně pro nadbytečnost dalšími navrženými důkazy, neboť měl skutkový stav pro rozhodnutí dostatečně zjištěn.
17. Odvolací soud, jak již shora uvedl, souhlasí se skutkovými zjištěními a závěry soudu prvního stupně, vyjma jeho zjištění z kupní smlouvy z 31.1.1963, od níž žalobci odvozují svoji dobrou víru, vztahující se k tomu, kterých nemovitostí se týká zde uvedená výměra 15 arů. Podle názoru odvolacího soudu se slovní spojení „v celkové výměře 15 arů“ vztahuje k výměře zahrad č.kat. 456 a 567/2, které jsou v kupní smlouvě označeny obě jaké bývalé role. Ohledně obou je v kupní smlouvě uvedeno, že jsou zapsány ve vložce č. 109 pozemkové knihy Otročiněves, což skutečně v roce 1963 byly (viz výpis z pozemkové knihy, jímž soud prvního stupně provedl důkaz), obě byly na hranici dvou katastrů. Oba tyto pozemky s drženým nově vzniklým pozemkem, který žalobci na základě existence geometrického plánu z roku 1959 považovaly za součást převáděného majetku rodiči žalobce a), měly výměru 1860 m<sup>2</sup>. Výměra 15 arů se nemohla vztahovat ke všem pozemkům označeným v kupní smlouvě jako zahrada (tj. PK č. 2, 76/1, 76/13, 456, 567/2 a podle katastru nemovitostí p.č. 2, 76/1, 138 a 136/2), neboť jejich celková výměra je 2055 m<sup>2</sup>.
18. I bez ohledu na to, k jakým pozemkům podle PK se měla v kupní smlouvě uvedená výměra vztahovat, zastává odvolací soud na základě všech dále uvedených důvodů názor, že žalobci byli od 31.1.1963 až do roku 2011 v dobré víře, že jimi držený nově vzniklý pozemek p.č. 316/3 v k.ú. Nový Jáchymov je v jejich společném vlastnictví.
19. Žalobcům prodané pozemky podle jejich zápisu v roce 1963 PK č. 2, 76/1, 76/13, 456 a st. 1 jsou dnes zapsány v katastru nemovitostí s celkovou výměrou 2567 m<sup>2</sup>. Oproti tomu nově vzniklý pozemek p.č. 316/3 má výměru 1208 m<sup>2</sup>, což představuje zhruba 47% velikosti pozemků, které nabyli žalobci kupní smlouvou z 31.1.1963.
20. Odvolací soud souhlasí s právními závěry soudu prvního stupně a pro stručnost na ně odkazuje a jen pro úplnost a k odvolacím námitkám dodává:
21. Žalobci odvozují své vlastnické právo od kupní smlouvy z 31.1.1963.
22. Uvedenou kupní smlouvou nabyli oba žalobci do spoluvlastnictví rodinný dům č.p. 27 v Novém Jáchymově s pozemky č.kat. st. 1, zahradou č.kat. 2, 76/1 a 76/13 v k.ú. Nový Jáchymov a zahradou č.kat. 456 a 567/2 v k.ú. Otročiněves (dnes pozemky p.č.st. 1, p.č. 2, 316/2, 318 a 76/1 o celkové výměře 2567 m<sup>2</sup> v k.ú. Nový Jáchymov).
23. Soud prvního stupně správně uzavřel, byť to výslovně v odůvodnění svého rozsudku neuvedl, že žalobci nenabyli nově vzniklý pozemek p.č. 316/3 v k.ú. Nový Jáchymov kupní smlouvou ze 31.1.1963. To proto, že tento pozemek byl v té době zapsán jako součást pozemku PK č. 567/1, který byl v pozemkové knize zapsán ve vlastnictví České republiky - Okresního národního výboru v Berouně. Pod tímto označením v uvedené kupní smlouvě nebyl uveden, nemohlo tedy dojít k nabytí jeho vlastnictví žalobci kupní smlouvou podle § 111 odst. 1 středního občanského zákoníku. I v případě, že by v kupní smlouvě uveden byl, musela by být ohledně něho kupní smlouva v této části neplatná podle § 36 odst. 1 za použití § 44 středního občanského zákoníku, neboť by se v této části přičila zákonu, když by právní předchůdci žalobců na žalobce převáděli více práv, než měli sami. Nebyli totiž jeho vlastníky, tím byl v roce 1963 stát.



24. Žalobci se rovněž dovolávali vydržení vlastnického práva k předmětnému pozemku.
25. V roce 1963 právní úprava připouštěla vydržení podle § 115 a následující středního občanského zákoníku, nicméně bylo vyloučeno nabytí vlastnického práva vydržením u věcí v socialistickém vlastnictví, jímž bylo i vlastnictví ve formě státního vlastnictví (§ 101 středního občanského zákoníku a článek 8 ústavního zákona č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky), a jak bylo zjištěno, v roce 1963 byl pozemek PK č. 567/1, jehož část představuje nově vytvořený pozemek p.č. 316/3, ve vlastnictví státu. Nebylo jej proto možné vydržet.
26. Jak správně uvedl soud prvního stupně, fyzická osoba mohla vydržet pozemek do vlastnictví nejdříve od 1.1.1992, kde nabyla účinnosti novela obč. zák. provedené zákonem č. 509/1991 Sb., přičemž se k vydržení u nemovitostí vyžadovala oprávněná držba po dobu deseti let a oprávněná osoba si mohla započít i dobu, která předcházela 1.1.1992 (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 59/2001 či sp.zn. 22 Cdo 2273/98, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 50/2000).
27. Jak dovodila judikatura Nejvyššího soudu, vlastnické právo lze vydržet k části sousedního pozemku v situaci, kdy se nabyvatel pozemku mylí o průběhu vlastnické hranice, v důsledku čehož se chopí i držby (části) sousedního pozemku, o němž se domnívá, že je součástí pozemku, který ve skutečnosti měl nabýt. Rozhodnými pro posouzení dobré víry držitele jsou v tomto případě okolnosti, které doprovázely nabytí vlastnického práva a s tím související držby části sousedního pozemku, kdy je třeba posoudit, zdali nabyvatel věděl či vzhledem k okolnostem vědět měl, kudy vede vlastnická hranice v terénu. Roli při posouzení dobré víry hraje zejména otázka znatelnosti vlastnické hranice v terénu, například existence hraničních bodů, plotu či zdi, otázka rozsahu držby právními předchůdci, jejich případné utvrzení ve vedení vlastnické hranice, jakož i okolnost rodinných vazeb na právního předchůdce, existence listin, které byly v době chopení se držby k dispozici (zejména katastrální mapa, geometrický plán), okolnost, zda nabývaný pozemek je oddělován z původního pozemku, poměr výměry skutečně nabytého pozemku k části pozemku drženího, jakož i postoj vlastníka sousedního pozemku k držbě části jeho pozemku.
28. Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod, postačí, aby tu byl domnělý právní důvod, tedy aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí (viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 417/98 či 22 Cdo 1398/2000). V projednávané věci se žalobci chopili držby na základě shora uvedené kupní smlouvy z 31.1.1963. Ohledně této listiny lze uzavřít, že je domnělým právním důvodem, o který žalobci mohou opírat svoji oprávněnou držbu a na jejímž základě mohou být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jim takový právní titul svědčí. Vydržecí doba ohledně geometrickým plánem nově vytvořeného pozemku p.č. 316/3 tedy započala dnem uzavření kupní smlouvy 31.1.1963 podle § 111 odst. 1 středního občanského zákoníku.
29. Jestliže v době domnělého nabytí (rok 1963) byl předmětný pozemek nově vytvořený podle geometrického plánu p.č. 316/3 o výměře 1208 m<sup>2</sup> připlocen k pozemkům dnes zapsaným v katastru nemovitostí jako p.č.st. 1 a p.č. 2, 76/1, 316/2 a 318 o celkové výměře 2567 m<sup>2</sup>, které žalobci koupili od jejich právních předchůdců, kteří žalobce utvrdili v tom, že jim prodávají svůj majetek, kupní smlouvou ze dne 31.1.1963 a tak byl od té doby (i v minulosti právními předchůdci žalobců (rodiči žalobce a) a tchánem a tchýní žalobkyně b)) užíván, lze uzavřít, že oba žalobci jednali v omluvitelném právním omylu, jemuž se nemohli vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou by po nich bylo lze s ohledem na okolnosti případu požadovat (například rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2065/2005).

30. Koupené pozemky i nově vytvořený pozemek p.č. 316/3 v k.ú. Nový Jáchymov, které drží žalobci od uzavření kupní smlouvy s rodiči žalobce, tj. od 31.1.1963, tvoří jeden ucelený funkční celek (rodinný dům se zahradami). Všechny pozemky byly jako jeden funkční celek oploceny, a to již v době, kdy je drželi právní předchůdci žalobců. Na nově vytvořený pozemek tak byl volný přístup pouze z ostatních pozemků žalobců (jejich právních předchůdců).
31. Nelze rovněž přehlédnout, že po dobu téměř padesáti let nebylo spoluvlastnictví žalobců k nově vytvořenému pozemku p.č. 316/3 v k.ú. Nový Jáchymov kýmkoli zpochybňováno. Byli to až sami žalobci v roce 2011, kteří v souvislosti s rozhodnutím darovat svůj nemovitý majetek dceři, nechali vypracovat geometrický plán a zjistili, že část jimi užívaného pozemku není zapsána v jejich vlastnictví, ale ve vlastnictví žalované. Žalovaná a ani nikdo jiný (nic takového nebylo prokázáno, ani tvrzeno) po dobu téměř padesáti let oprávněnou držbu žalobců nijak nezpochybnila.
32. Dovolává-li se žalovaná nepoměru plochy kupní smlouvou z 31.1.1963 koupených pozemků a skutečně drženého pozemku, dovodila judikatura, že oprávněnou držbu nelze podle okolností výjimečně vyloučit ani v případě, že výměra drženého sousedního pozemku dosahuje až 50% výměry skutečně koupeného pozemku, za zcela výjimečných okolností i více (rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2451/2011). V projednávané věci, jak shora uvedeno, výměra předmětného pozemku dosahuje 47% výměry pozemků, které žalobci koupili od jejich právních předchůdců kupní smlouvou z 31.1.1963. S ohledem ke všem shora uvedeným okolnostem daného případu nemohl uvedený poměr výměr koupených pozemků a drženého pozemku narušit dobrou víru žalobců.
33. Žalobci nepochybili, jestliže si nenechali nabyté pozemky zaměřit geometrem po uzavření kupní smlouvy (rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2451/2011), když pozemky koupené i pozemek držený nabyly jako jeden oplocený funkční celek, jak byl užíván jejich právními předchůdci, kteří je ujistili o svém vlastnickém právu všech držených nemovitostí. Nabyli je od rodinných příslušníků žalobce a), tedy osob, k nimž měli důvěru. Proto neměli důvod nahlížet do pozemkových knih. Odvolací soud navíc nesouhlasí s tím, že by v 60. letech 20. století bylo běžné, že laická veřejnost nahlížela do pozemkových knih. Pokud by tomu tak bylo, nemusely by soudy po roce 1989 řešit tolik sporů o vydržení části sousedního pozemku, které skončily úspěšně pro jejich držitele.
34. Navíc, jak shora uvedeno, mohli se žalobci domnívat s ohledem na výklad ujednání kupní smlouvy, který učinil odvolací soud, že pozemky PK č. 567/2 a 456, které byly zapsány ve vlastnictví jejich právních předchůdců v knihovní vložce č. 109 pro k.ú. Otročiněves, jsou s ohledem na v kupní smlouvě uvedenou výměru 15 arů a žalobcům známý geometrický plán z roku 1959 i předmětným nově vytvořeným pozemkem p.č. 316/3.
35. Námitka žalované, že kupní cena 6.000,- Kč v roce 1963 musela v žalobcích budit alespoň minimální zájem o celkový i právní stav pozemků, je nepřipadná. Už jen proto, že žalovaná neuvádí, jaká podle ní měla být správná kupní cena v té době za převod prodávaných pozemků a drženého nově vytvořeného pozemku p.č. 316/3. Navíc přehlíží, že k prodeji došlo mezi osobami blízkými a smyslem pro prodávající jistě nebylo „vydělat“, zvláště za situace, kdy kupní smlouvou bylo zřízeno právo doživotního bezplatného užívání prodávaných nemovitostí pro prodávající.
36. Nepřipadný je i poukaz žalované na to, že běžně v té době byla obvyklá výměra stavební parcely 800 m<sup>2</sup>. Tuto výměru pozemku pro stavbu rodinného domu přinesl s účinností od 1.4.1964 až



obč. zák. ve svém § 200 jako maximální výměru pro zřízení práva osobního užívání pozemku, který byl v socialistickém vlastnictví. Nic to však neměnilo na tom, že zejména v obcích měli vlastníci v soukromém vlastnictví v 60. letech pozemky i v jiných, vyšších, výměrách. Žádná standardizovaná velikost pozemku přináležejícího k domu neexistovala.

37. Vzhledem k tomu, že žalobci nabyli vlastnické právo na základě dobré víry obou a držby jich obou za trvání jejich manželství k 1.1.1992, nemohli je nabýt do podílového spoluvlastnictví. To proto, že obč. zák. zavedl od 1.4.1964 institut bezpodílového spoluvlastnictví manželů v § 143 obč. zák., v němž bylo k 1.1.1992 za použití § 492 odst. 2 obč. zák. vše, co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství, s výjimkou věcí získaných dědictvím nebo darem, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě nebo výkonu povolání jen jednoho z manželů. Dnem 1.8.1998 účinností zákona č. 91/1998 Sb., který novelizoval obč. zák., došlo k transformaci tehdy existujícího bezpodílového spoluvlastnictví manželů ve společné jmění manželů (bod 2 článku VIII. přechodných ustanovení zákona č. 91/1998 Sb.).
38. S ohledem na skutečnost, že žalobci vydrželi geometrickým plánem nově vytvořený pozemek p.č. 316/3 v k.ú. Nový Jáchymov nikoliv do podílového spoluvlastnictví, nýbrž do společného jmění manželů, odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.
39. Pokud jde o náklady řízení ve vztahu mezi účastníky, byli v řízení zcela úspěšní žalobci, jimž náleží za použití § 224 odst. 1, odst. 2 o.s.ř. podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 1 o.s.ř. právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů za řízení před soudy obou stupňů.
40. V řízení před soudem prvního stupně vznikly žalobcům náklady řízení, které tvoří náklady za soudní poplatek za žalobu ve výši 5.000,- Kč a náklady za zastoupení advokátem, a to odměna za 13 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba, účast u jednání 14.4.2015, které přesáhlo 2 hodiny, 2.6.2015, 11.8.2015, které přesáhlo 2 hodiny, 8.12.2015, 11.2.2016, 25.8.2016, místní šetření 14.4.2015, vyjádření z 1.8.2014 a 30.9.2014) snížená o 20% při zastoupení dvou osob za každou z nich ve výši 2.480,- Kč, 50% odměna za 4 úkony právní služby (přípravné jednání 23.9.2014, 23.10.2014, 29.1.2015 a jednání 31.8.2016, při němž byl jen vyhlášen rozsudek) za každou osobu ve výši 1.240,- Kč, 17 náhrad hotových výloh po 300,- Kč, vše podle § 7 bod 5 za použití § 9 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 1 písm. a), d), g), § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1976 Sb., advokátní tarif (v textu jen „advokátní tarif“), a podle § 137 odst. 1, odst. 3 o.s.ř. a § 14a advokátního tarifu náhrada DPH ve výši 21% z odměny a náhrad hotových výloh ve výši 16.695,- Kč, neboť zástupce žalobců je plátcem uvedené daně. Celkové náklady žalobců činí 101.195,- Kč. Odvolací soud nepřiznal žalobcům pro neúčelnost náhradu hotových výloh za vyjádření z 20.10.2014 (mohlo být uvedeno při přípravném jednání 23.10.2014), z 25.2.2015 (mohlo být učiněno při přípravném jednání 29.1.2015, z části jde o opakování argumentace), z 25.2.2016 (pouze průvodní dopis k předložení geometrického plánu), z 5.5.2016 (upřesnění žaloby v návaznosti na předložený geometrický plán mohli učinit při jednání 15.8.2016).
41. Náklady žalobců za odvolací řízení činí náklady za zastoupení advokátem, a to odměna za 2 úkony právní služby (vyjádření k blanketnímu odvolání, účast u jednání 26.7.2018) snížená o 20% při zastoupení dvou osob za každou z nich ve výši 2.480,- Kč, 50% odměna za 1 úkon právní služby (odvolání do nákladového výroku) za každou osobu ve výši 1.240,- Kč, 3 náhrady hotových výloh po 300,- Kč, náhrada za 4 půlhodiny za ztrátu času po 100,- Kč, vše podle § 7 bod 5 za použití § 9 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 1 písm. k), g), odst. 2 písm. c), § 12 odst. 4 a § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 advokátního tarifu, cestovné ve výši 425,- Kč za cestu k odvolacímu jednání při ujetí 74 km, ceně pohonné hmoty 29,80 Kč/l, průměrné spotřebě 5,86/l a paušální náhradě 4,- Kč/km podle § 189 zákona č. 262/2006 Sb. a vyhlášky č. 463/2017 Sb. a podle § 137



odst. 1, odst. 3 o.s.ř. a § 14a advokátního tarifu náhrada za 21% DPH z odměny, náhrad a cestovného ve výši 2.966,- Kč. Celkové náklady žalobců činí 17.091,- Kč. Odvolací soud nepřiznal žalobcům pro neúčelnost náhradu nákladů za návrh na opravné usnesení (z těchto důvodů žalobci podali odvolání do nákladového výroku, které nejsou důvody pro opravné usnesení) a za první vyjádření k odvolání (vztahovalo se jen k blanketnímu odvolání, v němž žalovaná nijak neargumentovala, a nebylo tak s čím polemizovat).

42. Náklady za řízení před soudy obou stupňů byly uloženy žalované k náhradě žalobcům do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku podle § 160 odst. 1 o.s.ř., k rukám jejich zástupce podle § 149 odst. 1 o.s.ř..

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Berouně za předpokladu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolání nelze podat z důvodu vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř..

Dovolání nelze podat jen proti výrokům o nákladech řízení.

Praha 26. července 2018

JUDr. Martina Štolbová v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Iveta Šulcová

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 06.09.2018 a vykonatelnosti dne 11.09.2018.  
Připojení doložky provedla Lucie Valešová dne 05.12.2018.

Lucie  
Valešová  
á  
Digitálně  
podepsal Lucie  
Valešová  
Datum:  
2018.12.05  
10:02:22 +01'00'

