

Soud:	Nejvyšší soud
Datum rozhodnutí:	10/23/2012
Spisová značka:	22 Cdo 739/2011
ECLI:	ECLI:CZ:NS:2012:22.CDO.739.2011.1
Typ rozhodnutí:	ROZSUDEK
Heslo:	Vydržení
Dotčené předpisy:	§ 134 obč. zák.
Kategorie rozhodnutí:	C

22 Cdo 739/2011

ROZSUDEK

Nejvyšší soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Michala Králíka, Ph.D., a soudců JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., a JUDr. Zdeňka Pulkrábka, Ph.D., ve věci žalobkyně **Z. T.**, bytem v P. 4, zastoupené Mgr. Petrem Krechlerem, advokátem se sídlem v Praze 1, Dušní 906/8, proti žalovanému **Hlavnímu městu Praha**, IČO: 00064581, se sídlem v Praze 1, Mariánské náměstí 2, zastoupenému JUDr. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, advokátkou se sídlem v Praze 2, Karlovo náměstí 18, o určení vlastnictví k nemovitosti, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 57 C 479/2008, v řízení o dovolání žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. července 2010, č. j. 13 Co 266/2010-121, takto:

I. Dovolání se zamítá.

II. Žalovaný je **povinen** nahradit žalobkyni náklady dovolacího řízení ve výši 12 360,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně Mgr. Petra Krechlera.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se domáhala určení, že je vlastnící pozemku parc. č 2788/3, lesní pozemek, v katastrálním území M., obci Praha (dále jen „předmětný pozemek“). Žalobu odůvodnila tím, že se stala na základě darovací smlouvy ze dne 3. července 1985 vlastnící domu č. p. 438 spolu s pozemkem parc. č. st. 2778 a parc. č. 2779 v katastrálním území M., obci Praha. Tvrdila, že předmětný pozemek nabyla vydržením, neboť jej spolu s uvedenými nemovitostmi užívala v dobré víře tak jako její právní předchůdci v hranicích daných existujícím oplocením. Nikdy nebyla informována o tom, že by jí předmětný pozemek nepatřil, tuto skutečnost se dozvěděla až v roce 2004.

Obvodní soud pro Prahu 4 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 3. března 2010, č. j. 57 C 479/2008-99, zamítl žalobu žalobkyně na určení vlastnictví k předmětnému pozemku. Rozhodoval ve věci po té, co byl jeho původní rozsudek ze dne 28. dubna 2009, č. j. 57 C 479/2008-30, kterým žalobě vyhověl, zrušen usnesením odvolacího soudu ze dne 7. října, č. j. 13 Co 314/2009-64. Tímto usnesením uložil odvolací soud soudu prvního stupně, aby vyzval žalobkyni k označení a předložení důkazů k prokázání toho, zda a kdy se měla možnost seznámit s doklady po svém dědečkovi, ze kterých bylo zřejmé, že nebyl vlastníkem předmětného pozemku. Dále uložil soudu prvního stupně, aby žalobkyni vyzval k předložení listin, z nichž by bylo patrné situování pozemků v roce 1985.

Soud prvního stupně vzal následně za prokázané, že žalobkyně je vlastnící domu č. p. 438 spolu s pozemkem parc. č. st. 2778 a parc. č. 2779 v katastrálním území M., obci Praha., který získala na základě darovací smlouvy od své matky J. T. Dědeček žalobkyně platil nájemné za předmětný

pozemek žalovanému v letech 1929 až 1933. V roce 1940 požádal žalovaného o odprodej předmětného pozemku, neboť jej chtěl scelit se svým pozemkem a oplotit. V roce 2004 pak žalobkyně požádala Archiv hlavního města Prahy o dohledání dokumentů ohledně odprodeje předmětného pozemku a v roce 2008 požádala žalovaného o nápravu hranice pozemků s tím, že sporný pozemek vydržela. Dále bylo prokázáno, že sporný pozemek je oplocen a je součástí zahrady užívané žalobkyní. Na předmětném pozemku je částečně umístěna garáž žalobkyně. Soud prvního stupně vzal rovněž za prokázané, že žalobkyně se dozvěděla o tom, že jí předmětný pozemek nepatří, až v roce 2004, kdy došlo k jeho zaměření. Protože se narodila sedm let po smrti svého dědečka, nikdy neměla důvod pochybovat o tom, že předmětný pozemek není jejím majetkem. Předmětný pozemek se nachází vedle jejího pozemku a je oplocen spolu s ním.

Soud prvního stupně zhodnotil okolnosti, které svědčí ve prospěch dobré víry žalobkyně a které svědčí v její neprospěch. Ve prospěch dobré víry žalobkyně podle jeho názoru svědčilo zejména to, že pozemek ve stejných hranicích dlouhou dobu užívala ona a její právní předchůdci, navíc zde postavila i garáž. Předmětný pozemek navíc nebyl oproti pozemkům v jejím vlastnictví takové výměry (14,5 %), aby mohl vzbudit důvodné pochybnosti žalobkyně, že jí nepatří. Dále se jí podařilo zdůvodnit, jakým způsobem se až v roce 2004 dozvěděla o tom, že jí předmětný pozemek nepatří. Žalovaný sám nikdy neprojevil o předmětný pozemek zájem. V neprospěch dobré víry žalobkyně pak svědčilo to, že dne 13. listopadu 1985 převzala rozhodnutí odboru výstavby ONV Praha 4 ze dne 21. října 1985, kterým bylo vydáno územní rozhodnutí, rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení přístavby a přestavby domu č. p. 436 na pozemku parc. č. 2779 spolu se stavbou zděné garáže (dále jen „předmětné rozhodnutí“), ze kterého jí mohlo být zřejmé, že jí předmětný pozemek nepatří. Sama uvedla, že doklady po svém dědečkovi, ze kterých se podávala skutečnost, že platil za předmětný pozemek nájemné, měla v dispozici.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 28. července 2010, č. j. 13 Co 266/2010-121, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že určil, že žalobkyně je vlastnící předmětného pozemku, a nedílnou součástí rozsudku učinil geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 2163 – 56/2009 (výrok I. rozsudku). Ve výroku II. pak rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Odvolací soud zopakoval a doplnil dokazování a dospěl na základě něho k jiným skutkovým závěrům než soud prvního stupně. Provedl zejména důkaz předmětným rozhodnutím odboru výstavby ONV Praha. Protože v uvedeném rozhodnutí nebyla parcelní čísla pozemků v souladu se skutečným stavem, vedla tato skutečnost podle odvolacího soudu ke snížení důvěryhodnosti tohoto rozhodnutí a žalobkyni nemuselo být zřejmé, že není vlastnící předmětného pozemku, ačkoliv byl označen v rozhodnutí jako pozemek sousední. Vzhledem k poměru výměry předmětného pozemku a ostatních nemovitostí a k tomu, že nemovitosti jí darovala její nejbližší osoba (matka), neměla žalobkyně důvod k větší opatrnosti ohledně rozsahu nabytého majetku. Předmětný pozemek byl a je užíván s ostatními nemovitostmi jako funkční celek a žalobkyně se jeho držby chopila spolu s dalšími darovanými nemovitostmi v roce 1985. Žalobkyně navíc důvěryhodně zdůvodnila, jak se dozvěděla o tom, že spolu s nemovitostmi nabytými darem užívá i předmětný pozemek. Odvolací soud uzavřel, že v případě žalobkyně zde nebyly okolnosti způsobilé zpochybnit její dobrou víru v to, že předmětný pozemek, který užívala, je jejím vlastnictvím. Protože jej v dobré víře držela více než 10 let, nabyla k němu vlastnické právo vydržením.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, které považuje za přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“). Podle svého tvrzení uplatňuje dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem (§ 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.) a odvolacímu soudu vytýká, že jeho rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 o. s. ř.).

Dovolatel poukázal zejména na to, že žalobkyně mu v roce 2004 předložila dokumenty, ze kterých se podávalo, že její dědeček platil za předmětný pozemek nájemné a žádal o jeho odprodej. Ačkoliv tvrdila, že se k těmto dokumentům dostala až v roce 2004, na podporu svého tvrzení však neuvedla, z jakých zdrojů dokumenty získala a proč se k nim nemohla dostat již dříve. Dovolatel vytýká odvolacímu soudu, že dokazování nedoplnil listinami či jinými důkazy, ze kterých by se podávalo, že žalobkyně se s uvedenými dokumenty mohla seznámit až v roce 2004. Ze samotného výsledku žalobkyně lze podle názoru dovolatele dovodit, že měla předmětné dokumenty v dispozici a nezískala je až z Archivu hlavního města Prahy v roce 2004, když navíc z jeho odpovědi Archivu na žádost žalobkyně vyplývá, že tyto dokumenty nebyly dohledány. Jestliže pak odvolací soud dovozoval pouze z fotografického materiálu, že plot, kterým byl předmětný pozemek oplocen, pochází minimálně ze 40. let minulého století, nejedná se podle názoru dovolatele o věrohodný důkaz. Dovolatel také znovu poukázal na předmětné rozhodnutí odboru výstavby ONV Praha, které nemohlo žalobkyni utvrdit v dobré víře, že je vlastnící, ani tuto dobrou víru nemohlo založit. Sama skutečnost, že výměra předmětného pozemku vzhledem k výměře pozemků ve vlastnictví žalobkyně tvoří 14,5 %, nemůže podle dovolatele založit dobrou víru žalobkyně.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání uvedla, že se domnívala, že předmětný pozemek je součástí jejího pozemku parc. č. 2779. Po dobu 25 let žalovaný ničeho nenamítal, ani pracovníci ONV v Praze 4, kteří vydávali předmětné rozhodnutí, si nevšimli, že předmětný pozemek není v jejím vlastnictví. Žalobkyně má za to, že neexistuje důvod, který by ji mohl při obvyklé míře opatrnosti vzhledem ke všem okolnostem případu vést k tomu, aby zjišťovala skutečné právní vztahy k předmětnému pozemku.

Podle § 237 odst. 1 o. s. ř. dovolání je přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, a) jimiž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, b) jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku (usnesení) proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil, c) jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a odvolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, oprávněnou osobou, účastníkem řízení zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1, 4 o. s. ř.), dospěl ve vztahu k rozhodnutí odvolacího soudu k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., není však důvodné.

Podle § 134 odst. 1 obč. zák. 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 § 129 odst. 1 obč. zák. držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe.

Podle § 130 odst. 1 obč. zák. 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.

Dovolatel v dovolání především vyjadřuje nesouhlas se závěrem odvolacího soudu o splnění podmínek vydržení vlastnického práva žalobkyně k předmětnému pozemku.

K posuzování právní otázky, zda je držitel v dobré víře či nikoli, Nejvyšší soud zaujal právní názor již v rozsudku ze dne 9. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99, publikovaném v časopise Soudní rozhledy, č. 5, ročník 2001, pod č. 49, podle kterého tuto otázku „je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka“. K posuzování dobré víry oprávněného držitele lze odkázat rovněž na rozsudek Nejvyššího soudu ze 7. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod pořadovým č. C 1176, podle kterého „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“. Dovolací soud přezkoumá otázku existence dobré víry držitele, že mu sporný pozemek patří, jen v případě, kdyby úvahy soudu v nalézacím řízení byly zjevně nepřiměřené (k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 1689/2000, uveřejněné v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod pořadovým č. C 1068).

V rozsudku ze dne 3. července 2006, sp. zn. 22 Cdo 2065/2005, uveřejněném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod pořadovým č. C 4451, dovolací soud vyslovil, že nabude-li někdo vlastnické právo k pozemku a přitom se v důsledku omluvitelného omylu (vyvolaného např. tím, že mu převodce předá pozemek v hranicích, jak jej sám užíval) uchopí i držby sousedního pozemku, bude držitelem oprávněným.

Dovolací soud vychází z ustálené judikatury potud, že v případech, kdy někdo nabude vlastnictví k pozemku a současně se uchopí držby části nebo celého sousedního pozemku, právním titulem držby je v takovém případě nabývací titul ke skutečně vlastněnému pozemku (kupní či darovací smlouva, závěť či rozhodnutí v dědickém řízení apod.); i když jde o tzv. putativní titul, je postačující (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck (dále též jen „Soubor“), pod pořadovým č. C 1067). Ani samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držných pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho oprávněnou držbu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 2211/2000, uveřejněný v Souboru pod pořadovým č. C 1181).

Zákonem neřešenou je otázka, jak velkého pozemku (části pozemku) se může držitel chopit, aby jeho omyl ohledně rozporu mezi tím, co skutečně nabyt a čeho se chopil, byl omluvitelný a jeho držba byla oprávněná. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000, uveřejněný v Souboru pod pořadovým č. C 1304).

Obecné východisko obsahuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2001, sp. zn. 22 Cdo 386/2000, uveřejněný v Souboru pod pořadovým č. C 836, podle kterého pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části sousední parcely, kterou nenabyt, 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 v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně

drženého pozemku. Při posouzení oprávněnosti držby záleží i na tvaru pozemků a jejich umístění v terénu. U pozemku pravidelného tvaru lze zpravidla lépe odhadnout výměru než u pozemku nepravidelného; to platí i o pozemku na rovině oproti členitému terénu. Význam hraje i společné oplocení, rozsah užívání právním předchůdcem apod. Jestliže ani vlastník sousedního (drženého) pozemku si neuvědomil, že nabyvatel (jeho předchůdci) drží i část jeho pozemku, bude to nasvědčovat objektivní omluvitelnosti omylu.

Souhrnné stanovisko k uvedené otázce vyložil dovolací soud v rozsudku ze dne 8. března 2005, sp. zn. 22 Cdo 1594/2004, uveřejněném v Souboru pod pořadovým č. C 3670, tak, že nabyvatel nemovitosti, který se chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Nelze stanovit jednoznačné hledisko pro posouzení, jaký poměr ploch koupeného a skutečně drženého pozemku vylučuje dobrou víru nabyvatele o tom, že drží jen koupený pozemek; každý případ je třeba posoudit individuálně. Oprávněnou držbu nelze vyloučit ani v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až 50 % výměry pozemku koupeného, výjimečně i více (například půjde-li o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem).

V rozsudku ze dne 23. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2724/2009, uveřejněném v časopise Soudní rozhledy, 2011, č. 9, str. 333, dovolací soud poukázal na skutečnost, že při zvažování dobré víry držitele, který se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho vlastnictví, je též třeba přihlídnout k postoji vlastníka takto držené části sousedního pozemku; 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 (k uvedeným jednotlivým výše uvedeným závěrům se dovolací soud přihlásil souhrnně např. v rozsudku ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 22 Cdo 1096/2010, uveřejněném na internetových stránkách Nejvyššího soudu – www.nsoud.cz).

V rozsudku ze dne 3. června 2004, sp. zn. 22 Cdo 496/2004, uveřejněném v Souboru pod pořadovým č. C 2733, dovolací soud vyložil, že z hlediska běžné opatrnosti je jistě rozdíl v přístupu nabyvatele v případě, kdy je mu věc prodávána za úplatu cizí osobou a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich déletrvající držby.

Dovolatel v dovolání především namítá, že závěr odvolacího soudu, že předmětný pozemek byl oplocen již v době žádosti dědečka žalobkyně ze dne 26. července 1940, kterou adresoval žalovanému, neodpovídá skutkovým zjištěním. Touto námitkou dovolatel vystihuje dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o. s. ř., tedy že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování, jestliže výsledek hodnocení důkazů soudem neodpovídá § 132, protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo; soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo; v hodnocení důkazů, popřípadě poznatků, které vyplývaly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, event. věrohodnosti je logický rozpor; nebo jestliže výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z § 133 až 135.

Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro skutkový závěr o věci a tím i pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva. Samotné hodnocení důkazů nelze napadnout dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3. Na nesprávnost hodnocení důkazů lze usuzovat – jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů (§ 132) – jen ze způsobu, jak soud hodnocení důkazů provedl.

Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, pak není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry.

Odvolací soud vyšel ze skutkového zjištění, opřeného o žádost J. B. a z historických fotografií, předložených žalobkyní, že předmětný pozemek byl oplocen a jako funkční celek se zahradou parc. č. 2779 užíván minimálně od 40. let 20. století.

Fakt oplocení pozemku však z uvedených písemností nevyplývá. Z žádosti ze dne 26. července 1940, adresované hospodářskému referátu hlavního města Prahy, vyplývá sice informace o tom, že předmětný pozemek není od pozemku žadatele J. B. oddělen, současně však žadatel v této žádosti uvádí, že v případě odprodeje pozemku má v úmyslu svůj pozemek s pozemkem obecním scelit a oplotit. Z žalobkyní předložených fotografií také nelze učinit závěr, že pozemek byl oplocen – jak uzavřel odvolací soud – minimálně od 40. let 20. století, a to již proto, že z uvedených fotografií nevyplývá, kdy byly pořízeny a odvolací soud ve svém rozhodnutí neuvádí, že by datum pořízení fotografií zjistil z jiného důkazního prostředku. Uvedený skutkový závěr tedy oporu v provedeném dokazování nemá, nicméně tato skutečnost nemá vliv na správnost rozhodnutí odvolacího soudu.

Přestože tedy neobstojí závěr odvolacího soudu, že předmětný pozemek byl připlocen již minimálně od 40. let dvacátého století, soud prvního stupně vyšel též z toho, že předmětný pozemek je oplocen a jako funkční celek užíván již od narození žalobkyně, tj. od roku 1957 a tento závěr dovolatel v dovolání nezpochybňuje.

Odvolací soud dospěl k závěru, že předmětný pozemek byl užíván v hranicích daných existujícím oplocením po celou dobu života žalobkyně společně s pozemkem matky žalobkyně – zahradou parc. č. 2779, nejprve jako vlastnictví matky žalobkyně a od roku 1985 po uzavření darovací smlouvy žalobkyní jako vlastníci, a jeho závěr o vydržení vlastnického práva žalobkyní je ve svém důsledku správný.

Po celé období se jednalo o užívání předmětného pozemku společně s pozemkem ve vlastnictví žalobkyně (její matky) v podobě funkčního celku, který byl dán hranicemi vymezenými oplocením. Žalobkyně nabyla vlastnické právo k pozemku parc. č. 2779 na základě uzavřené darovací smlouvy od své matky, tj. od svého nejbližšího příbuzného, přičemž předmětný pozemek představuje rozlohou 14,5 % výměry pozemku ve vlastnictví žalobkyně a v pozemku žalobkyně představuje travnatou svahovitou část. Nelze také přehlédnout, že nejméně od roku 1957 byl pozemek užíván společně s pozemkem žalobkyně a její právní předchůdkyně (matky) a bylo na žalovaném, aby za toto značně dlouhé období uvedl do souladu stav právní se stavem faktickým. Z provedeného dokazování – žádosti J. B. ze dne 26. července 1940 – se podává, že předmětný pozemek k roku 1940 užíval J. B. jako nájemce. Ačkoliv v řízení nebylo postaveno najisto, kdy tento nájemní poměr měl být ukončen, protože žádná další zjištění z obsahu spisu nevyplývají, žalovanému muselo být zřejmé, že po ukončení nájemního poměru je část jeho pozemku užívána osobou, která k tomu nemá právní důvod.

Samotná existence žádosti J. B. z roku 1940 nepředstavuje skutečnost, která by měla mít za následek ztrátu dobré víry žalobkyně, a to ani tehdy, jestliže by se nacházela v dokladech žalobkyně, případně jestliže by žalobkyně byla s obsahem této listiny seznámena před uplynutím vydržecí doby, což však v řízení prokázáno nebylo. Žalobkyně totiž neodvozovala vlastnické právo od svého dědečka, ale od své matky, aniž by si však do běhu vydržecí doby započítávala případně dobu její držby. I kdyby byla žalobkyně s obsahem uvedené žádosti J. B. v průběhu vydržecí doby seznámena, případně se v této době s touto žádostí seznámit mohla, jejím obsahem je pouze požadavek J. B. na odkup části jím užívaného pozemku s poukazem na záměr předmětný pozemek se svým pozemkem oplotit. Jestliže je tato žádost datována k roku 1940, žalobkyně se

stala držitelkou předmětného pozemku v roce 1985 na základě darovací smlouvy uzavřené se svou matkou, přičemž tento pozemek užívala společně s pozemkem darovaným v hranicích daných trvalým existujícím oplocením, pak obsah této žádosti se dobré víry žalobkyně žádným způsobem nedotýká, neboť vyjadřuje pouze záměr právního předchůdce žalobkyně z roku 1940 předmětný pozemek koupit a společně se svým pozemkem oplotit. Chopila-li se žalobkyně držby předmětného pozemku v hranicích založených oplocením v domnění, že užívá pouze pozemek uvedený v darovací smlouvě, nebyla její dobrá víra obsahem žádosti J. B. dotčena. I když se J. B. v žádosti o předmětném pozemku zmiňuje jako o „pruhu pozemku v šířce 2,50 m v terénu velmi svahovitém, z ulice nepřístupném“, i kdyby si žalobkyně dokázala jeho umístění v terénu ztotožnit s odstupem 45 let, není nepřiměřený závěr, že po uchopení se držby v roce 1985 mohla vycházet z přesvědčení, že v roce 1940 k odprodeji části pozemku a jeho následnému oplocení ve skutečnosti došlo a ona užívá výhradně pozemek, jehož vlastníci již byla matka žalobkyně, a to zvláště, jestliže byl předmětný pozemek připojen k pozemku jejího právního předchůdce (matky) a užíván jako funkční celek nejméně od narození žalobkyně v hranicích daným trvalým neměnným oplocením.

Ani dovolatel ostatně netvrdí, že by žalobkyně před uplynutím vydržecí doby s uvedenou listinou seznámena byla. Dovolací soud souhlasí s úvahou odvolacího soudu, že i kdyby se tato listina v písemnostech v domě žalobkyně se nacházejících nalézala, žalobkyně neměla žádný důvod její obsah prověřovat, neboť pro uzavření darovací smlouvy neměla uvedená písemnost žádný význam. Samotný možný přístup k uvedené písemnosti v dosahu žalobkyně pak zjevně nemůže být bez dalšího důvodem pro pozbytí dobré víry, jestliže zde neexistovaly žádné objektivní skutečnosti, pro které by se žalobkyně s touto písemností seznámit měla. Je zcela běžné a odpovídající reáliím praktického života, že se mezi předky a potomky předávají k zachování nejrůznější písemnosti (případně může jít o písemnosti právních předchůdců, které se u právních nástupců fakticky nacházejí), byť může jít o písemnosti, které pro nabyvatele nemají či nemusejí mít nikdy žádný praktický dopad a u kterých ani nemusí vyvstat nutnost se vůbec s jejich obsahem seznámit. Je zjevné, že takto je třeba nahlížet i na žádost dědečka žalobkyně o odkup části pozemku učiněnou v roce 1940, tj. 17 let před narozením žalobkyně. Jestliže darovací smlouva mezi matkou žalobkyně a žalobkyní samotnou byla uzavřena ve věku 28 let žalobkyně, přičemž právní aspekty této darovací smlouvy, jakož i důsledky vyplývající z následné držby žalobkyně nikdo po dobu následně běžící vydržecí doby nezpochyboval, není důvod jakkoliv klást k tíži žalobkyně, jestliže se neseznámila s „rodinnými písemnostmi“, pokud taková potřeba nevyšla najevo a jednalo se navíc o písemnosti děda žalobkyně, od nějž žalobkyně žádná svá práva neodvozovala. Ostatně to byla sama žalobkyně a nikoliv žalovaný, kdo následně zjistil v roce 2004, že užívá část jeho pozemku.

Dovolatel dále namítal, že rozhodnutí odboru výstavby ONV Praha 4 nemohlo založit dobrou víru žalobkyně ani její dobrou víru utvrdit. Tato námitka je nedůvodná již proto, že odvolací soud žádný takový závěr neučinil. Ve vztahu k danému rozhodnutí pouze uzavřel, že na základě jeho existence nedošlo k pozbytí dobré víry žalobkyně, která byla založena darovací smlouvou z roku 1985, a nikoliv tímto rozhodnutím. Je zřejmé, že rozhodnutí odboru výstavby ONV Praha 4 by putativním titulem zakládajícím dobrou víru směřující k vydržení být v žádném ohledu nemohlo a odvolací soud takový závěr také nepřijal. Pokud jde o hodnocení obsahu této listiny, odvolací soud správně uzavřel, že okolnost, že jako pozemky sousedící s pozemky žalobkyně byly označeny pozemky parc. č. 2780 a parc. č. 2788 nemusela žalobkyni znepokojit, protože za část pozemku parc. č. 2788/1 (nyní předmětný pozemek) ve vlastnictví žalovaného sousedící s její zahradou nepokládala svažitou část na východní straně zahrady, ale vyšlapanou cestu podlé plotu na této straně, po níž byl přístup k zahrádkám zřízeným na pozemcích parc. č. 2776 a 2777 a k pozemkům parc. č. 2788 na severní straně a 2780, které užívaly Sady, lesy, zahradnictví, podnik Hl. m. Prahy.

Na základě uvedených skutečností dovolací soud dospěl k závěru, že žalovaným uplatněné dovolací důvody nebyly naplněny, napadené rozhodnutí odvolacího soudu je tedy správné, a proto dovolání žalovaného podle § 243b odst. 2, část věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.

Výrok o náhradě nákladů dovolacího řízení vychází z § 243b odst. 5, § 224 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. neboť žalobkyně má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů dovolacího řízení, které sestávají z odměny za zastoupení advokátem v částce 10.000,- Kč [odměna z částky určené podle § 1 odst. 1, § 2 odst. 1 vyhlášky č. 484/2000 Sb., ve znění po novele provedené vyhláškou č. 277/2006 Sb., vyčíslená podle § 5 písm. b), (po snížení ve smyslu § 18 odst. 1 vyhlášky o 50 %], přičemž žalobci přísluší náhrada hotových výdajů ve výši 300,- Kč (vyjádření žalobkyně k dovolání žalovaného) podle § 11 odst. 1 písm. k) a § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tj. celkem 10 300,- Kč. Žalobkyni dále náleží náhrada za daň z přidané hodnoty (§ 137 odst. 3 o. s. ř.) ve výši 2 060,- Kč a celkové náklady dovolacího řízení na straně žalobkyně činí 12 360,- Kč.

Dovolací soud proto uložil žalovanému povinnost nahradit žalobkyni náklady dovolacího řízení ve výši 12 360,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně Mgr. Petra Krechlera (§ 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 o. s. ř.).

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

Nebude-li ve stanovené lhůtě splněna povinnost rozsudkem uložená, může se žalobkyně domáhat výkonu rozhodnutí či exekuce.

V Brně dne 23. října 2012

Mgr. Michal Králík, Ph.D.

předseda senátu