



**ČESKÁ REPUBLIKA**  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud Praha-západ rozhodl soudkyně JUDr. Simonou Kačerovou v právní věci žalobkyně Evy Sobolákové, nar. [redacted] bytem Horní 33, 252 44, Dolní Jirčany, právně zastoupené Mgr. Vítem Brožkem, advokátem, Slavíkova 1568/23, 120 00, Praha 2-Vinohrady, proti žalované Obec Psáry, IČ 00241580, se sídlem Pražská 137, 252 44, Psáry, právně zastoupené JUDr. Richardem Syslem, advokátem, Buzulucká 678/6, 106 00 Praha 6 - Dejvice,

o určení vlastnictví

f a k t o :

- I. Určuje se, že žalobkyně je vlastníkem pozemku č.p. 645/25, který byl oddělen z pozemku 645/1 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, geometrickým plánem č. 1669-79/2014 ze dne 2.9.2014 vyhotoveným Ing. Vladimírem Minksem.
- II. Návrh žalobkyně, aby bylo určeno, že žalobkyně je vlastníkem pozemku č.p. 686/9, který byl oddělen z pozemku č.p. 686/2 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry geometrickým plánem č. 1669-79/2014 ze dne 2.9.2014 vyhotoveným Ing. Vladimírem Minksem se zamítá.
- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalované náklady řízení ve výši 21.054,- Kč do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobkyně žádala, aby bylo určeno, že je vlastníkem pozemku č.p. 645/25, odděleného z pozemku č.p. 645/1 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry a pozemku č.p. 686/9, odděleného z pozemku 686/2 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, oba geometrickým plánem č. 1669-79/2014 ze dne 2.9.2014 vyhotoveným Ing. Vladimírem Minksem. Návrh odůvodnila tím, že vlastníkem pozemků se stala jejich vydržením.

Žalovaná uznala vlastnické právo žalobkyně k pozemku č.p. 645/25, které žalobkyni vzniklo vydržením pozemku. Pozemek č.p. 686/9 žalobkyně vydržet nemohla, neboť ona i její právní předchůdci si byli vědomi toho, že nejde o jejich pozemek. Žalobkyně si pozemek svévolně připlótila, proto bylo zahájeno řízení o odstranění stavby.

Žalobkyně jako účastnice řízení uvedla, že zakoupila nemovitost i s kůlnami a bylo jí řečeno, že část pozemku, na kterém stojí kůlna, nepatří k nemovitosti. Proto po dobu 4,5 let tento pozemek užíval souseď žalobkyně. Později žalobkyně zjistila, že jde o její pozemek, takže souseď ho musel vyklidit. Při té příležitosti odstranil kůlnu a plot včetně betonové podezdívky. Žalobkyně poté vybudovala nový plot na stejném místě a osadila nová vrata na místo vrat původních. Žalobkyně odkoupila kus pozemku, který přiléhal k domu. Na pozemku, který původně užíval souseď, vybudovala garáž. Ke garáži se dostává vrata, které usadil na původní místo. Pokud by musela pozemek vyklidit, obává se, že by došlo k sesutí silnice. V roce 1997 nechala vypracovat náčrt, kterému však nevěnovala dostatečnou pozornost a nevěnovala si, že zde nejsou zakreslena vrata a oplocení. V roce 2005 požádala o odkoupení části pozemku, který užívá jako vjezd do garáže. V té době si již byla vědoma toho, že užívá část obecního pozemku. Na pozemku je umístěna zámková dlažba. Také právní předchůdci žalobkyně se domnívali, že předmětný pozemek je pana Zamrazilá (sousedě žalobkyně).

Svědčce paní Irena Kolářová na místě samém uvedla, že se původní majitelé nemovitosti domnívali, že pozemek přiléhlý k tomu, na kterém je v současné době vybudována garáž, patří panu Zamrazilovi. Ten ho léta užíval. Svědkyně si nepamatuje, kdy pan Zamrazil odstraňoval podezdívku. Svědkyně v předmětné nemovitosti vyrostla. V roce 1994 jí prodala žalobkyni. Žalobkyni informovala, že předmětný pozemek je ve vlastnictví pana Zamrazilá. Svědkyně se domnívá, že plot a vrata jsou umístěna na místě původního plotu a vrat. V době původních vlastníků vjezd autem do domu možný nebyl. Také předzahrádka je oplocena v původním rozsahu.

Svědce pan Jan Krčil při místním ohledání sdělil, že v obci žije 25 let, kousek od místa ohledání a pamatuje si, že předmětné pozemky užíval pan Zamrazil. Pan Zamrazil měl pozemek oplocen a kamenná podezdívka končila asi metr od hranice štítové zdi. Žalobkyně podezdívku vyzdila a prodloužila asi o dva metry do veřejného pozemku. Svědek si nepamatuje, kdy byla podezdívka odstraňována.

Z geometrického plánu ze dne 2.9.2014 Ing. Vladimíra Minkse a místním ohledáním na místě samém bylo zjištěno, že pozemek č.p. 686/9 o rozloze 16 m<sup>2</sup> – ostatní komunikace byl oddělen z pozemku 686/2 o rozloze 1.048 m<sup>2</sup> – ostatní komunikace. Jde o pozemek, který je ohraničen přístupovými vraty a oplocením, zpevněn zámkovou dlažbou a tvoří příjezd do garáže a vstup na terasu domu. Oplocení pozemku je mírně vychýleno do veřejné komunikace. Poté, co byl pozemek vyklizen panem Zamrazilem, žalobkyně přibetonovala podezdívku asi o jeden metr, čímž zasáhla do veřejného pozemku. Pozemek je užíván k vjezdu do garáže. Pozemek č.p. 645/25 o rozloze 4 m<sup>2</sup> – ostatní komunikace, který byl vyměřen z pozemku 645/1 o rozloze 6.597 m<sup>2</sup> – ostatní plocha a komunikace, tvoří jakousi předzahrádku k rodinnému domu žalobkyně, pozemek byl připlocen, nicméně žalovaná uznává, že žalobkyni vzniklo vlastnické právo k tomuto pozemku v důsledku jeho vydržení.

Z listinných důkazů předložených účastníky bylo zjištěno, že žalobkyně nabyla nemovitost č.p. 33 se stavebním pozemkem p.č. 8 o výměře 144 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry od

paní Ireny Kolárové kupní smlouvou ze dne 17. března 1994. Kupní smlouvou uzavřenou mezi žalobkyní a žalovanou dne 16.10.1996 odkoupila žalobkyně od žalované pozemek p.č. 645/4 o výměře 84 m<sup>2</sup>.

Z výpisu z katastrů nemovitostí (LV č.10001) bylo zjištěno, že žalovaná je vlastníkem pozemku č.p. 645/1 o výměře 6,597 m<sup>2</sup> – ostatní komunikace a pozemku č.p. 686/2 o výměře 1,048 m<sup>2</sup> – ostatní komunikace, v obci Psáry, katastrální území Dolní Jirčany.

Ze žádosti o odprodej 25 m<sup>2</sup> pozemku ze dne 22.7.2005 bylo zjištěno, že žalobkyně žádala žalovanou o odkoupení části pozemku 645/1 a části pozemku 686/2 dle vytyčovacího náčrtu ze 4.7.1997 Ing. Čížkové. Z tohoto vytyčovacího náčrtu je zřejmé, že pozemek před garáží končil na úrovni domu č.p. 33, tedy asi 2 metry před stávajícími vjezdovými vraty. Z tohoto vytyčovacího náčrtu muselo být žalobkyni zřejmé, že pozemek je přilpocen a že část zámkové dlažby a vrata (vjezd do garáže) zasahuje do pozemku ve vlastnictví žalobkyně (č.p. 686/2).

Z oznámení žalované ze dne 8.11.2010 bylo zjištěno, že bylo zahájeno řízení o odstranění nepovolené změny stavby před jejím dokončením a to přístavby garáže k rodinnému domu č.p. 33 z pozemku p.č. 686/2.

Žalobkyně se v řízení domáhá určení svého vlastnického práva k pozemkům. Podle § 80 o.s.ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat, jen tehdy, je-li na tom náležitý právní zájem. Provedeným dokazováním bylo zjištěno, že předmětné pozemky byly vyměřeny z pozemků, které jsou ve vlastnictví žalované. Zápisu svého vlastnického práva do katastru nemovitostí se žalobkyně může domoci pouze určovací žalobou. Žalobkyně tedy má na požadovaném určení náležitý právní zájem.

Podle § 134 občanského zákoníku (účinného ke dni podání žaloby) se oprávněný držitel stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost a po dobu 10 let, jde-li o nemovitost. Do té doby se započítá doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Podle § 129 odst.1 občanského zákoníku držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Podle § 130 odst.1 občanského zákoníku 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.

Předpokladem nabytí vlastnického práva vydržením je oprávněná držba. Zákonými znaky oprávněné držby jsou a) nakládání s věcí jako s vlastní, b) držitelova dobrá víra, že mu věc patří. Dobrá víra se musí vztahovat také k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu, který by mohl mít za následek vznik práva.

Provedeným dokazováním bylo zjištěno, že žalobkyně nabyla nemovitost č.p. 33 (rodinný dům) s pozemek p.č. st. 8 a p.č. 645/4 v k.ú. Dolní Jirčany v roce 1994. Svými právními předchůdci (paní Irenou Kolárovou) byla mylně informována, že část pozemku č.p. 8, na kterém byla vybudována kůlna, je ve vlastnictví souseda žalobkyně pana Zamrazil. Po dobu 4,5 let pan Zamrazil tento pozemek užíval. V roce 1997 byl pozemek žalobkyně vyměřen vytyčovacími náčrtem Ing. Čížkové, tento vytyčovací náčrt měla žalobkyně k dispozici a bylo z něj zřejmé, že hranice pozemku žalobkyně končí v rovině se štítovou zdí domu. Poté, kdy žalobkyně zjistila, že část jejího pozemku neoprávněně užívá pan Zamrazil, došlo k vyklizení tohoto pozemku a žalobkyně vybudovala novou podezdívku, zámkovou dlažbu, oplocení a vjezdová vrata ke garáži, čímž v rozsahu 16 m<sup>2</sup> zasáhla do pozemku žalované č.p. 686/2. V roce 2010 byla žalobkyně vyzvána k odstranění neoprávněné stavby. Z výslechu žalobkyně,

z výslechu svědkyně Sobořkové, z vytyčovacího náčrtu z roku 1997 a z výslechu svědka Krčila bylo zjištěno, že žalobkyně začala část svého pozemku spolu se sporným pozemkem (č.p.686/9) užívat až poté, když ho vyklidil pan Zamrazil, tedy asi v roce 1999. Do té doby byla přesvědčena, že pozemek patří panu Zamrazilovi. Z vytyčovacího náčrtu z roku 1997 mohla žalobkyně při náležitě pozornosti zjistit přesný tvar svého pozemku a jeho hranice. Pokud žalobkyně této listině nevěnovala náležitou pozornost, nelze hovořit o jejím dobré víře. Žalobkyně nemá žádný relevantní právní důvod k tomu se domnívat, že pozemek 686/9 je v jejím vlastnictví. Zcela svědomě nerespektovala hranice svého pozemku a po roce 1999 pozemek připlotila, osadila vrata a zpevnila zámkovou dlažbou a začala užívat jako vjezd do garáže vybudované na jejím pozemku. Touto stavební činností neoprávněně zasáhla do pozemku žalované č.p. 686/2, o rozloze 16 m<sup>2</sup>. Žalobkyně tedy není oprávněným držitelem pozemku 686/9 a nemohla se tedy stát jeho vlastníkem. Soud proto návrh žalobkyně na určení jejího vlastnického práva k tomuto pozemku zamítl jako nedůvodný.

Ohledně pozemku 645/25 soud návrhu žalobkyně vyhověl, neboť žalovaná vydržením tohoto pozemku (o rozloze 4 m<sup>2</sup>) uznala. Žalobkyně tento pozemek užívá od roku 1994 v dobré víře, že je jeho vlastníkem. Po uplynutí desetileté lhůty (v roce 2004) se žalobkyně stala jeho vlastníkem v důsledku vydržení.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o.s.ř. Při rozhodování o nákladech řízení soud přihlédl k tomu, že vlastnictví k pozemku 645/25 bylo možné vyřešit mimosoudně, zatímco v řízení o určení vlastnického práva k pozemku 686/9 žalobkyně úspěch neměla. Soud proto přiznal žalované, která měla ve věci úspěch, náhradu nákladů, které žalované vznikly jejím právním zastoupením. Náklady řízení žalované činí dle vyhl. č.177/1996 Sb. odměnu za 5 úkonů po 3,100,- Kč, dále 5x paušál po 300,- Kč, dále náhradu za ztrátu času na místním ohledání 2x půl hodiny, celkem 400,- Kč a 21 % DPH. Náklady řízení žalované činí celkem 21.054,- Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 19. listopadu 2014

JUDr. Simona Kačerová, v.r.  
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:  
Mgr. Dana Pečená

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 13.12.2014, ve výroku I. právní moci dne 13.12.2014, ve výroku II. právní moci dne 28.01.2015. Připojení doložky provedla Mgr. Dana Pečená dne 18.02.2015.

Mgr.  
Dana  
Pečená