



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu [REDACTED]
a soudkyně [REDACTED]

žalobkyně: **Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**,
IČO 69797111
sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2-Nové Město

proti

žalovanému: **Statutární město Ostrava**, IČO 00845451
sídlem Prokešovo náměstí 8, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

o určení vlastnického práva k nemovité věci

o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Ostravě ze dne 22. 10. 2019,
č. j. 61 C 172/2018-112

takto:

I. Rozsudek okresního soudu **se mění** takto:

Žaloba na určení, že žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. č. St. 1717, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Ostrava, katastrální území Mariánské Hory, na LV č. 2048, **se zamítá**.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na nákladech řízení **1.500 Kč** do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na nákladech odvolacího řízení **5.900 Kč** do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Okresní soud napadeným rozsudkem určil, že vlastníkem pozemku parc. č. St. 1717, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Ostrava, katastrální území Mariánské Hory, na listu vlastnictví č. 2048, je žalobkyně (odstavec I. výroku), rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 2.400 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (odstavec II. výroku), a žalovanému uložil povinnost zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Ostravě soudní poplatek za žalobu ve výši 5.000 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (odstavec III. výroku).
2. Proti rozsudku podal žalovaný včasné odvolání, v němž namítá nesprávná skutková zjištění a nesprávné právní posouzení věci. Žalovaný nesouhlasí se závěry okresního soudu, neboť je přesvědčen, že vlastnické právo k předmětnému pozemku na něj na základě ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. přešlo. Nicméně, i v případě, že k přechodu vlastnického práva k pozemku na základě uvedeného ustanovení zákona nedošlo, má žalovaný za to, že je vlastníkem tohoto pozemku, neboť vlastnické právo k němu nabyt vydržením. Namítal, že žalobkyně neprokázala svůj naléhavý právní zájem na dané věci, když právo náleží bdělým v souladu s nálezem Ústavního soudu např. sp. zn. II. ÚS 2599/16, ze dne 23. 5. 2017. Žalovaný nesouhlasí s názorem okresního soudu, že v rozhodné době neužíval pozemek ani po čistě právní stránce a jeho vztah k pozemku by měl mít čistě evidenční charakter. Ač je pravdou, že v letech 1993 až 2004 nebylo ve vztahu k předmětnému pozemku žádného právního jednání mezi žalovaným a SBD Vítkovice, žalovaný doložil soudu listiny, jenž dokládají, že v letech 1993 až 2004 vedl s SBD Vítkovice jednání, jenž měly za cíl do budoucna upravit právní vztahy k předmětnému pozemku. Vzhledem k rozsáhlé problematice se jednání u jednotlivých pozemků, které nabylo město na podkladě zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí, dlouhodobě táhla. Žalovaný byl aktivní v roce 1993 při řešení zápisu budov stojících na předmětném pozemku do katastru nemovitostí, když ty nebyly v katastru nemovitostí ke dni přechodu pozemku do majetku žalovaného zapsány (nebyla dohledána kolaudační rozhodnutí). Je třeba zdůraznit, že v letech 1993 až 2003 došlo k jiným právním jednáním ve vztahu k předmětnému pozemku, když pozemek byl svěřen do správy městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, což je samo o sobě faktické užívání pozemku v právním smyslu a žalovaný vykonával právní panství nad věcí. Uvedené je doloženo stavem zapsaným v katastru nemovitostí a jednotlivými návrhy na provedení změny zápisu vlastnického práva ze dne 9. 8. 1993 a z 6. 9. 2000, a také tehdejší obecně závaznou vyhláškou č. 10/1992 Sb., statut města Ostravy, na podkladě níž k samotnému svěření předmětného pozemku došlo. Nejednalo se pouze o faktické ovládnutí ve smyslu evidenčním, neboť žalovaný v letech 1993 až 2004 s SBD Vítkovice komunikoval, a pokud byla dohledána pouze některá dokumentace, neznamená, že neproběhla jednání také další, která iniciovala žalobkyně, resp. městský obvod. Vzhledem k časovému odstupu desítek let již nelze určit, jaká jednání probíhala, kdo byl iniciátorem, přičemž toto nemůže jít k tíži žalovaného, když daný spor o určení vlastnického práva měl proběhnout v dané době, a ne po takřka více než 20 letech. Soud měl také přihlídnout k tomu, že žalovaný je samosprávným celkem, který se musí řídit pravidly pro archivaci a skartaci. Žalovaný doložil vše, co se mu podařilo po takřka 20 letech dohledat, a je nutno zdůraznit, že žalovaný se v důkazní tísní neocitl svou vinou, ale vinou žalobkyně, která se o danou problematiku desítky let nezajímala. Žalovaný má proto za to, že s věcí fakticky nakládal minimálně v rovině právního panství nad věcí. Žalovaný se chopil držby předmětného pozemku, když jej fakticky ovládal ve smyslu § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“), a to od účinnosti zákona o přechodu majetku do vlastnictví až do nynějška. Žalovaný dále nesouhlasí s právním závěrem

soudu, že nebyl v dobré víře o skutečnosti, že předmětný pozemek je v jeho vlastnictví, a to minimálně od účinnosti zákona o přechodu majetku do vlastnictví obce až do okamžiku, kdy se poprvé žalobkyně začala o pozemek zajímat, tj. do 13. 11. 2017. Je nesporné, že žalobkyně o předmětný pozemek neprojevila žádný zájem po dobu více než 25 let a i vzhledem k této skutečnosti nelze souhlasit, že by žalovaný nebyl v dobré víře, že je předmětný pozemek v jeho vlastnictví, když jeho vlastnictví nikdo za toto období nenapadl, čímž žalobkyně utvrzovala žalovaného v jeho vlastnictví a dobré víře. Pokud se město chopilo držby předmětných pozemků již v roce 1991 a sama Česká republika jej v právním hodnocení věci utvrzovala svou nečinností trvající desítky let, je nutno uzavřít, že město předmětné pozemky nabylo vydržením. Od okamžiku, kdy se k nim chovalo jako vlastník, vycházelo z podmínek zakotvených zákonem o přechodu majetku do vlastnictví obcí. Je přitom třeba vycházet i ze smyslu zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí, kterým bylo navrácení historického majetku obcím. Rovněž je třeba přihlížet i k tomu, že judikatura se vyvíjela v průběhu devadesátých let minulého století, tedy v době, když žalovaný musel vztah k uvedeným pozemkům řešit. Prvoinstanční soud měl proto právně posoudit, že k existenci dobré víry oprávněného držitele postačí právní důvod domnělý, putativní (srov. usnesení ze dne 16. 11. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4024/2010). Přehlížet nelze ani jednání žalobkyně, která po více než 20 letech ponechala nesprávný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí. Takový stav je jednoznačně v rozporu se zásadou, že bdělým náleží práva. Žalovaný nesouhlasí s názorem okresního soudu, že žalovaný nehospořáčil s předmětným pozemkem, neprováděl jeho údržbu, a to proto, že vzhledem k časovému odstupu to již nelze ze strany žalovaného prokázat. Současně je bez pochybností, že minimálně od roku 2004 jsou uzavírány právní vztahy, jejichž předmětem je užívání předmětného pozemku SBD Vítkovice. Pro úplnost žalovaný uvádí, že byl státními orgány v roce 1991 uveden v právní omyl, když jeho právní omyl spočíval v neznalosti nebo v neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností, kdy bylo mezi důkazy také doloženo protichůdné vyjádření ministerstva financí k dané problematice. Žalovaný si dovoluje citovat z literatury, dle které výjimečně se mohou vyskytnout případy, kdy držitel bude „se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře“ i v případě, že jeho přesvědčení bude vycházet z právního omylu (např. znění zákona je objektivně nejasné). Pouhá neznalost jinak jasného a nepochybného ustanovení zákona omluvitelná samozřejmě není. V praxi se vyskytuje i omyl vyvolaný státním orgánem. Lze se přiklonit k tomu, že pokud se neprokáže, že držitel o vadě musel vědět, je omyl vyvolaný státním orgánem omluvitelný, neboť vychází z důvěry občana ve stát a jeho orgány. Úvaha prvoinstančního soudu ohledně neexistence dobré víry je zjevně nepřiměřená a nesprávná, přičemž žalovaný opírá svůj názor o nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2599/16. Žalovaný má proto za to, že vlastnické právo k předmětnému pozemku nabylo minimálně vydržením v souladu s ustanovením § 134 odst. 1 obč. zák. Dle žalovaného žalobkyně nemá ani naléhavý právní zájem na požadovaném určení, když žalobkyně déle než 20 let vlastnické právo žalovaného k předmětnému pozemku nezpochybňovala, čímž jej utvrzovala v jeho vlastnictví předmětného pozemku a čímž byl žalovaný také díky tomuto dlouhodobému utvrzování jeho právního vztahu k pozemku v dobré víře, že je vlastníkem v souladu s právními předpisy. Žalobkyni by neměla být poskytnuta ochrana, neboť by to bylo v přímém rozporu s jednou ze základních právních zásad, a to, že právo náleží bdělým (nálezy Ústavního soudu II. ÚS 2599/16). Je nesporné, že žalobkyně opírá svou žalobu o judikaturu z roku 1996. To jen dokazuje, že žalobkyně se musí být vědoma případné spornosti vlastnického práva již minimálně 20 let. Stejně tak je otázkou ochrany dobré víry žalovaného, neboť Ústavní soud již ve zmíněném nálezu II. ÚS 2599/16 konstatoval, že přehlížet nelze ani jednání druhé strany sporu (státu), která po více než 13 let ponechala podle ní nesprávný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí - vlastnické právo obce, přičemž rozdíl spočívá v tom, že v daném případě se jedná o více než 20 let. Odvoláním se domáhá změny napadeného rozsudku tak, že žaloba bude zamítnuta.

3. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání navrhla, aby byl rozsudek okresního soudu potvrzen jako věcně správný. Zákonodárce vyjádřil svou vůli převést do vlastnictví obce pouze ten majetek, který právní předchůdci obcí ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb. (k 24. 5. 1991) fakticky využívali k plnění svých úkolů (k tomu např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1105/07 ze dne 27. 6. 2007, náleží Ústavního soudu IV. ÚS 600/11 ze dne 9. 7. 2013, náleží Ústavního soudu IV. ÚS 185/96). Žalovaný v řízení neprokázal, že s pozemkem parc. č. St. 1717 v k. ú. Mariánské Hory k rozhodnému datu 24. 5. 1991 fakticky hospodařil. Z těchto důvodů na něj ex lege nemohlo přejít vlastnické právo ke dni 24. 5. 1991 dle § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. Pokud žalovaný v odvolání uvádí, že se jedná o historický majetek obce, který by měl být žalovanému navrácen, pak žalobkyně odkazuje na knihovní vložku č. 1870 pro k. ú. Moravská Ostrava (dnes k. ú. Mariánské Hory), dle které byla původním vlastníkem pozemku paní [REDAKCE] [REDAKCE] Obec majetek ke dni 31. 12. 1949 nevlastnila, proto se nemůže jednat o historický majetek obce ve smyslu zákona č. 172/1991 Sb. Nutno uvést, že i když se o historický majetek obce jednalo, pak tento by do vlastnictví obce dle ustanovení § 2 zákona č. 172/1991 Sb. stejně nepřešel, neboť pozemek parc. č. 1717 v k. ú. Mariánské Hory byl ke dni 24. 5. 1991 zastavěný stavbou. Pozemek parc. č. St. 1717 v k. ú. Mariánské Hory byl v 70. letech minulého století přenechán stavebnímu bytovému družstvu za účelem realizace družstevní bytové výstavby (výstavby bytového domu č. p. 1215). S pozemkem parc. č. 1717 v k. ú. Mariánské Hory tak od 70. let minulého století hospodařilo Stavební bytové družstvo Vítkovice, když tento závěr lze učinit s poukazem na skutečnost, že předmětný pozemek byl zastavěn bytovým domem ve vlastnictví této nestátní organizace. Dle žalobkyně nelze učinit závěr, že žalovaný věc držel (fakticky ovládal) a že vůči předmětné nemovitosti reálně vlastnická oprávnění vykonával (jeho status vlastníka byl čistě evidenční). Dle hospodářské smlouvy ze dne 22. 3. 1976 byla správa pozemku parc. č. St. 1717 - zastavěná plocha, k. ú. Mariánské Hory, převedena z Městského investorského útvaru Ostrava 1 na Obvodní národní výbor Ostrava 1 za účelem zřízení práva trvalého užívání. Hospodářská smlouva o zřízení práva trvalého užívání pro Stavební bytové družstvo Vítkovice dle § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku, nebyla žalobkyní dohledána z důvodu vyhoření archivu SBD Vítkovice v roce 1985, avšak vůle přenechat pozemek parc. č. St. 1717 k trvalému bezplatnému užívání stavebnímu bytovému družstvu je z obsahu hospodářské smlouvy ze dne 22. 3. 1976 evidentní, jakož i to, že pozemek parc. č. St. 1717 v k. ú. Mariánské Hory byl ke dni převodu správy zastavěný stavbou stavebního bytového družstva. Obsah hospodářské smlouvy ze dne 22. 3. 1976 musel být žalovanému znám před provedením změny vlastníka v katastru nemovitostí a musel u žalovaného vzbudit minimálně pochybnosti o splnění podmínek pro přechod majetku do vlastnictví obce dle zákona č. 172/1991 Sb. Žalovaný ve vyjádření k žalobě tvrdil, že dnem 9. 8. 1993, kdy podal návrh na provedení změny vlastníka v katastru nemovitostí, se chopil držby pozemku parc. č. St. 1717 v k. ú. Mariánské Hory, a že po uplynutí desetileté doby pozemek dne 9. 8. 2003 vydržel. Dle žalobkyně se žalovaný nemohl chopit držby, když pozemek (zastavěný stavbou jiného vlastníka) fakticky neovládal. Pro vznik držby (§ 129 odst. 1 obč. zák.) je nezbytné splnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (držební vůle) a faktické ovládnutí věci. Žalovaný nemohl pozemek parc. č. St. 1717 v k. ú. Mariánské Hory vydržet, neboť nebyla splněna podmínka držby ve smyslu ustanovení § 134 odst. 1 obč. zák., ve znění do 31. 12. 2013, tj. faktické ovládnutí držené věci. Předpokladem nabytí vlastnického práva k nemovitosti vydržením není zápis do katastru nemovitostí (k tomu usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 26 Cdo 4024/2010). Posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží (§ 130 odst. 1 obč. zák.), nemůže vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu („titul“), který by mohl mít za následek vznik práva. Při posouzení otázky, zda byl držitel „se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří“, je třeba vycházet z toho, zda při zachování náležité opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu po každém subjektu práva

požadovat, měl anebo mohl mít pochybnosti, že mu věc nebo právo patří. Tvrzení držitele o tom, že mu věc patří a že s ní nakládal jako s vlastní, musí být podloženo konkrétními okolnostmi, ze kterých lze usoudit, že toto přesvědčení držitele bylo po celou vydržecí dobu důvodné. Žalovaný musel mít minimálně od publikace nálezů Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 185/96 ze dne 29. 11. 1996 pochybnosti o tom, že mu předmětný pozemek skutečně po právu patří a jeho dobrá víra musela být narušena. Ústavní soud ČR v uvedeném nálezu judikoval, jak vykládat pojem hospodaření uvedený v § 1 zákona č. 172/1991 Sb. Žalovaný je právníkem osobou s početným odborným personálem (včetně právního oddělení), od kterého se očekává, že se s judikaturou Ústavního soudu a Nejvyššího soudu obeznámí a je schopen kvalifikovaně vyhodnotit restituční podmínky pro přechod majetku z vlastnictví státu do obecního vlastnictví. Pokud jde o námitku žalovaného, že žalobkyně uplatnila své vlastnické právo k nemovitosti po dlouhé době, pak uvádí, že vlastnické právo je nepromlčitelné a takový výkon práva není v rozporu s dobrými mravy. Na adresu žalovaného uvádí, že ten od roku 2004 vybírá za užívání pozemku nájem, i když v době uzavření nájemní smlouvy z rozsáhlé judikatury musel vědět, že podmínky pro přechod pozemku z majetku České republiky do vlastnictví obce dle ust. § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. nejsou splněny, a že vlastníci bytových jednotek by mohli užívat pozemek parc. č. St. 1717 pod bytovým domem bezúplatně a požádat o bezúplatný převod pozemku dle § 60a zákona č. 219/2000 Sb.

4. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, že směřuje proti rozsudku soudu prvního stupně, proti němuž je odvolání jako řádný opravný prostředek přípustné, a že ho podala osoba oprávněná, napadené rozhodnutí i řízení předcházející jeho vydání přezkoumal dle ustanovení § 212a odst. 1, 3 a 5 o. s. ř., a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
5. Především odvolací soud nesouhlasí s námitkou žalovaného, že žalobkyně nemá naléhavý právní zájem s odkazem na nález Ústavního soudu. Podle ustanovení § 80 o. s. ř. lze návrhem na zahájení řízení (žalobou) uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. Soudní praxe (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu z 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura 3/1997 pod č. 21) je jednotná v tom, že naléhavý právní zájem je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce nebo právní vztah, na kterém je účasten, ohroženo, popřípadě tam, kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Určovací žaloba má povahu preventivní; jejím účelem je poskytnout ochranu právnímu postavení (právu) žalobce dříve, než dojde k porušení právního vztahu nebo práva, a naopak, není namístě tam, kde právní vztah nebo právo již byly porušeny a kde je žalobci obvykle již k dispozici žaloba o splnění povinnosti podle § 80 písm. b) o. s. ř. V projednávané věci se o takovou situaci jedná, neboť na základě žaloby mělo dojít k odstranění rozporu právního a faktického stavu a dosažení změny v katastru nemovitostí.
6. Dle ust. § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce a v hlavním městě Praze též na městské části, pokud obce a v hlavním městě Praze též městské části s těmito věcmi ke dni účinnosti tohoto zákona hospodařily.
7. V řízení před okresním i odvolacím soudem bylo mezi účastníky nesporné, že předmětný pozemek ke dni 24. 5. 1991 patřil státu a právo hospodaření vykonával Obvodní národní výbor Ostrava 1, tím byly splněny první dvě podmínky stanovené zákonem č. 172/1991 Sb. Spor byl ohledně třetí podmínky, a to zda předchůdce žalovaného s předmětným pozemkem hospodařil. Okresní soud správně poukazuje na judikaturu týkající se hospodaření a jeho výkladu, ke kterému dospěl Ústavní soud v nálezu sp. zn. IV. ÚS 185/96, který sjednotil výklad týkající se tohoto pojmu.

8. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 31. 3. 2020, sp. zn. 28 Cdo 526/2020 zdůraznil, že „k přechodu věci z vlastnictví státu do vlastnictví obcí je nutný též moment faktický, totiž, aby obce s danými věcmi ke dni účinnosti zákona reálně hospodařily s tím, že se preferuje skutečné hospodaření, tedy fakticita, nikoliv právní konsekvence termínu. Požadavek, aby obce s věcmi uvedenými v § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. hospodařily ke dni účinnosti tohoto zákona, je třeba chápat tak, že obec realizuje práva a povinnosti, které na ni přešly z národního výboru, a nakládá tedy s věcmi, k nimž dříve náleželo právo hospodaření národním výboru, způsobem naplňujícím toto právo hospodaření (z dalších rozhodnutí Nejvyššího soudu řešících uvedenou problematiku srov. např. i rozsudek ze dne 20. 7. 2000, sp. zn. 29 Cdo 962/99, rozsudek ze dne 9. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5020/2007, rozsudek ze dne 18. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3987/2010 nebo rozsudek ze dne 15. 3. 2011, sp. zn. 28 Cdo 3042/2010). Současně je třeba poukázat i na tu judikaturu Nejvyššího soudu, jíž byl opakovaně artikulován názor, že i přenechání věci do nájmu, případně do dočasného užívání, naplňuje znaky pojmu hospodaření, tak, jak byly vyloženy shora. K tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3823/2008, v němž bylo konstatováno, že „za hospodaření s nemovitostí se dá považovat i její přenechání do nájmu“ a v němž dovolací soud poukázal i na svá dřívější rozhodnutí, a to zejména na rozhodnutí ze dne 21. 3. 2003, sp. zn. 28 Cdo 99/2003, a ze dne 20. 7. 2000, sp. zn. 29 Cdo 962/99, v nichž dospěl k závěru, že se za hospodaření s nemovitostmi dá považovat i její přenechání jiné organizaci do hospodaření (podle vyhlášky č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem) nebo do užívání (nájmu) - viz např. i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 6. 2007, sp. zn. 28 Cdo 817/2006. Shodně je stanoveno § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. interpretováno též v rozhodovací praxi Ústavního soudu, podle níž „právo hospodaření“ je pojmem, jenž byl v zákoně č. 109/1964 Sb., hospodářském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a ve vyhlášce č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem (ve znění vyhlášek č. 139/1988 Sb. a č. 103/1990 Sb.), použit v obdobném významu, jako původní pojem „správa“. Proto i pojem „hospodaření“, který sice není právem definován, je třeba odvodit z citovaných předpisů, kde se organizací ukládá hospodařit s národním majetkem s péčí řádného hospodáře, nejen tedy tento majetek evidovat, ale také pečovat o jeho údržbu, chránit ho a využívat. Pokud organizace majetek k plnění svých úkolů nepotřebovala a neužívala jej, tendovala právní úprava k tomu, aby byl neprodleně nařízen převod práva hospodaření, přičemž umožňovala též dočasné užívání jinou organizací nebo i občany. Pojem „hospodaření“ ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. lze chápat jako opozici k pojmu „právo hospodaření“, a to v tom smyslu, že „právo hospodaření“ představuje určitou formální podmínku, zatímco „hospodaření“ podmínku materiální, coby faktické užívání majetku (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 9. 7. 2013, sp. zn. IV. ÚS 600/11, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 116/2013, nálezy téhož soudu ze dne 29. 11. 1996, sp. zn. IV. ÚS 185/96, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 131/1996, a jeho usnesení ze dne 30. 6. 2011, sp. zn. III. ÚS 1399/11, a ze dne 23. 6. 2015, sp. zn. IV. ÚS 2566/14).
9. V daném případě bylo prokázáno, že ke dni účinnosti zákona žalovaný s předmětným pozemkem fakticky nehospodařil, neboť s pozemkem nijak nenakládal, na pozemku je stavba ve vlastnictví Bytového družstva Vítkovice. Žalovaný v rozhodné době neužíval pozemek ani po právní stránce, nedal ho SBD Vítkovice do nájmu, výpůjčky, apod. Lze tedy souhlasit se závěrem okresního soudu, že nebyla splněna třetí podmínka ust. § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. V podrobnostech se odkazuje na jeho odůvodnění.
10. Odvolací soud však nesouhlasí s právním posouzením otázky vydržení vlastnického práva žalovaným.
11. Držitelem věci je podle § 129 odst. 1 obč. zák. ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní. Podle § 130 odst. 1 obč. zák. je-li držitel vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. 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 (§ 134 odst. 1 obč. zák.).

12. Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 526/2020 k omluvitelnosti právního omylu žalovaného a k jeho dobré víře uvedl, že v obecné rovině je nutno připomenout ty závěry rozhodovací praxe dovolacího soudu, dle nichž při zkoumání, zda obec (jež se ujala držby nemovitosti v přesvědčení, že ji nabyla do vlastnictví podle zákona č. 172/1991 Sb.) byla „se zřetelem ke všem okolnostem“ v dobré víře, že se stala vlastnící na základě tohoto zákona (který současně představuje titul, o který se držba opírala), je třeba zvážit, zda obec byla v dobré víře ohledně vlastnictví státu (tedy že její omyl o tom, že stát je vlastníkem, byl omluvitelný) a zda byla v dobré víře, že byly splněny podmínky stanovené zákonem č. 172/1991 Sb. pro přechod věci do jejího vlastnictví (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3652/2016), a tedy zkoumat, zda případný omyl obce byl v těchto směrech omluvitelný či nikoliv. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 22. 9. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3000/2008, jakož i v dalších rozhodnutích, vyložil, že právní omyl spočívá v neznalosti anebo v neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností. Právní omyl je omluvitelný, jestliže se držitel nemusel omylu vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu po každém požadovat (může jít např. o nejasné znění zákona - viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001). O nejasné znění zákona jde i v případě, že obsah právní normy nevyplývá jasně ze znění zákonného ustanovení, ale z výkladu provedeného rozhodnutím či stanoviskem publikovaným ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek; zásada, že neznalost zákonů neomlouvá, se nevztahuje na znalost judikatury (dále srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5823/2017). Ústavní soud v nálezu ze dne 23. 5. 2017, sp. zn. II. ÚS 2599/16, publikovaném pod č. 131 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu (sv. 6, s. 461), poukázal na to, že „i z jeho nálezu ze dne 29. 11. 1996, sp. zn. IV. ÚS 185/96, je zřejmé, že podmínka faktického hospodaření nebyla interpretačně ustálená (oscillovala od toho, že postačuje prostá evidence majetku, až po kritérium fakticity užívání, k němuž se následně přiklonil i Ústavní soud)“. Taktéž Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. 12. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2922/2008 konstatoval, že „problematika obecních restitucí je složitá a ze strany zákonodárce upravena velmi nejistě a nesystematicky“ a že je proto třeba vycházet z judikatury soudů, včetně Ústavního soudu, které se touto problematikou již vícekrát zabývaly, a najít spravedlivé řešení tohoto problému. Výslovně pak odkázal na závěry zaujaté v nálezu Ústavního soudu ze dne 29. 11. 1996, sp. zn. IV. ÚS 185/96. Ve shora označené věci Nejvyšší soud poukázal na to, že nálezu Ústavního soudu ze dne 29. 11. 1996, sp. zn. IV. ÚS 185/96, byl vydán až poté, co žalovaný podal návrh na zápis jeho vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí, a konstatoval, že za této situace není zjevně nepřiměřená úvaha dovolacího soudu, že právní omyl žalovaného ohledně splnění podmínky hospodaření dle § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. je omluvitelný, na čemž nemohou nic změnit ani další dovolatelčiny námitky, že „důvodné pochybnosti nabyl v průběhu potencionální vydržecí doby, během níž byly vysloveny judikатурní závěry vyšších soudů“, jelikož zásada, že neznalost zákonů neomlouvá, se nevztahuje na znalost judikatury (viz shora citovaná judikatura Nejvyššího soudu).
13. V projednávané věci žalovaný podal návrh na zápis jeho vlastnického práva před vydáním nálezu Ústavního soudu IV. ÚS 185/1996, z toho důvodu je třeba právní omyl žalovaného ohledně splnění podmínky hospodaření dle § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. považovat za omluvitelný.
14. Jak dále plyne z rozhodnutí shora, pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (animus possidendi - prvek subjektivní) a faktické ovládnutí věci - panství nad věcí (corpus possessionis - prvek objektivní). Faktickým ovládnutím se nerozumí jen fyzické ovládnutí věci. Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. právní panství nad věcí. Proto je držitelem pozemku i ten, kdo vykonává držbu

prostřednictvím jiné osoby (tzv. detentora). Je však nezbytné, aby detentor věc fyzicky ovládal pro držitele a jeho jménem (například jako jeho nájemce). Důkazní břemeno, že tomu tak bylo, leží na tom, kdo tvrdí, že ten, kdo věc fyzicky ovládal, byl jejím detentorem (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000). Držitelem je jen ten, kdo fakticky ovládá věc a chová se k ní jako vlastník. To předpokládá zpravidla akt uchopení držby; jestliže pak držitel pozemek neužívá, ale užívá jej někdo jiný, je třeba, aby uživatel - detentor - tak činil na základě svolení držitele (zpravidla založeného právním jednáním, např. smlouvou nájemní či smlouvou o výpůjčce) a pro něj (tzv. držba vykonávaná zástupcem). Je třeba, aby se detentor choval k držiteli jako k vlastníkovi, např. platil mu sjednané nájemné apod. Naproti tomu k uchopení držby nestačí pouhé dosažení zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí nebo podání žaloby na určení vlastnického práva. Držba předpokládá skutečné, faktické ovládání věci (corpus possessionis - viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1664/2000, či usnesení téhož soudu ze dne 26. 8. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3787/2012)“. Knihovní držba není skutečnou držbou a nepoživá ochrany. Tam, kde není držba, nemá smysl uvažovat o dobré víře toho, kdo tvrdí nabytí vlastnictví vydržením“. Není-li knihovní držba skutečnou držbou ve smyslu § 129 odst. 1 obč. zák., nemohou držbu založit ani úkony směřující k jejímu založení, jako např. návrh na zápis práva v katastru nemovitostí apod.

15. V řízení před okresním soudem bylo prokázáno, že mezi Městem Ostrava - Úřadem městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky a Stavebním bytovým družstvem Vítkovice probíhala v období let 1993 až 1995 písemná komunikace, přičemž žádostí o převedení pozemku ze dne 14. 7. 1993 bylo prokázáno, že Stavební bytové družstvo Vítkovice požádalo Město Ostrava - Úřad městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky o převedení pozemku parc. č. St. 1717 do trvalého užívání. Z přípisu ze dne 24. 9. 1993 Město Ostrava - Úřad městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky bylo zjištěno následující „Sdělení Magistrátu města Ostravy z 9. 8. 1993 vycházelo z nesprávného údaje poskytnutého Katastrálním úřadem Ostrava. Katastrální úřad vyhotovil výpis z listu vlastnictví, podle kterého byl bývalý ObNV Ostrava 1 vlastníkem jak výše uvedených pozemků, tak i staveb na nich postavených. Správně však měl být ObNV Ostrava 1 uveden jako vlastník pozemků. Po obdržení nového výpisu dne 17. 8. 1993 požádali Katastrální úřad Ostrava, aby byla provedena oprava chyby v katastru nemovitostí, a aby bylo zapsáno vlastnické právo k pozemkům (mimo jiné parc. č. St. 1717) v katastrálním území Mariánské Hory ve prospěch Města Ostravy se svěřením městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Žádost, aby byly pozemky předány do bezplatného užívání na základě smlouvy o výpůjčce, měla být předložena k projednání Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Avšak dalším šetřením bylo zjištěno, že v katastru nemovitostí nejsou zapsány domy, o kterých uvádíte, že jsou ve vašem vlastnictví. Proto předpokládáme, že domy byly buď zkolaudovány a kolaudační rozhodnutí nebyla u Střediska geodézie zapsána anebo zkolaudovány nebyly, jsou užívány bez kolaudace a bez zápisu na LV. Proto by měla být nejprve vyřešena záležitost kolaudace domů a zápisu kolaudačních rozhodnutí z vaší strany. V případě, kdy zápisem v katastru nemovitostí bude potvrzeno vaše vlastnictví, pak žádost o výpůjčku stavebních parcel bude předložena k projednání Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky“. Z přípisu Města Ostravy – Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky ze dne 28. 4. 1995 bylo zjištěno následující: „K žádosti o výpůjčku pozemku p. č. 1545, 1546 a násl. v k. ú. Mariánské Hory, které jsou zastavěny domy ve vašem vlastnictví, vám sdělujeme, že jsme ji předložili k rozhodnutí Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Tato přijala usnesení, podle kterého bude záležitost předložena Městu Ostrava a to ji bude řešit komplexně za celé město na sboru starostů konaného v květnu 1995“. Z vyjádření SBD Vítkovice ze dne 28. 2. 1995 bylo zjištěno, že ředitel družstva ve věci vyjádření k pozemkům sdělil, že ideálním řešením pro SBD by byla výpůjčka na 99 let.
16. Odvolací soud má odlišný názor na otázku počátku nakládání s předmětným pozemkem jako s vlastním, to znamená, kdy se žalovaný fakticky ujal výkonu vlastnického práva k tomuto

pozemku. Na rozdíl od okresního soudu má za to, že k tomu došlo v průběhu roku 1993, kdy konkrétním jednáním směřoval k tomu, že bude právně ošetřen vztah vlastníka nemovitostí postavených na předmětném pozemku. V projednávané věci žalovaný tvrdil a prokázal, že v roce 1993 písemně komunikoval s SBD Vítkovice, a z této komunikace plyne, že byl projednáván konkrétní způsob, jakým bude vyřešena otázka právního vztahu, zda bude sjednána půjčka či bude pozemek prodán, atp. Komunikace dle názoru odvolacího soudu prokazuje, že žalovaná strana tímto jednáním vykonávala tzv. právní panství nad věcí. Při této úvaze vycházel z předpokladu, že uzavření jakékoli smlouvy obce s dalším subjektem vyžaduje určité procedury stanovené zákonem, nelze ani v této souvislosti přehlédnout komplikovanost otázky přechodu vlastnických práv ze státu na obec, nedostatek listinných podkladů, nesprávné zápisy v katastru nemovitostí, atp. Z písemné komunikace je zřejmé, že žalovaná se považovala za vlastníka předmětných nemovitostí, že předmětnou otázku řešila, a řešení mělo směřovat k případné výpůjčce ve prospěch SBD. Podle odvolacího soudu se žalovaný v roce 1993 ujal držby, a je držitelem oprávněným ve smyslu ust. § 130 odst. 1 obč. zák. Vlastnictví nabytí uplynutím vydržecí doby.

17. Nadto má odvolací soud za to, že i v případě, že by neobstál závěr o vydržení v roce 2003, žalovaný by vlastnictví k pozemku vydržel v roce 2014. V řízení bylo prokázáno, že žalovaný uzavřel v roce 2004 nájemní smlouvu s SBD Vítkovice, přičemž i v té době dovozoval své vlastnictví z ust. § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., po dobu 10 let nerušeně a bez pochybností vykonával své vlastnické právo, aniž by mu bylo ze strany žalobce a ani jiné osoby sděleno, že by vlastníkem být neměl, tedy že by jeho dobrá víra byla narušena, přičemž z rozhodnutí vyšších soudů neplyne, že by ke ztrátě dobré víry mohlo dojít v důsledku změny judikatury.
18. Z výše uvedených důvodů odvolací soud uzavírá, že žalovaný předmětné pozemky nabytí vydržením. Odvolací soud současně poukazuje na to, že Nejvyšší soud ve výše uvedeném rozsudku zdůraznil, že jednou z rozhodných okolností pro závěr, zda obec byla oprávněnou držitelkou nemovitostí, jejichž držby se chopila s odkazem na zákon č. 172/1991 Sb., je i jednání samotného státu. Ačkoli v daném případě stát žalovaného písemně neutvrzoval v nesprávném právním hodnocení věci, byl po dobu více než 20 let nečinný.
19. Pokud jde o návrh na doplnění dokazování ze strany žalobkyně, odvolací soud dospěl k závěru, že s ohledem na výše uvedený právní názor by provedení těchto důkazů bylo nadbytečné.
20. Odvolací soud změnil rozsudek okresního soudu podle § 220 odst. 1 o. s. ř.
21. Podle § 224 odst. 2 o. s. ř. rozhodl znovu o náhradě nákladů řízení před okresním soudem tak, že žalované straně přiznal náhradu nákladů řízení za 5 úkonů podle § 1 odst. 1 a 3 písm. a), b), c) vyhl. č. 254/2015 Sb. po 300 Kč (2x za přípravu účasti na jednání, 2x za účast na jednání okresního soudu, a za písemné vyjádření ve věci samé).
22. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovanému byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení ve výši 5.900 Kč, sestávající z odměny za 3 úkony podle § 1 odst. 1 a 3 písm. a), b), c) vyhl. č. 254/2015 Sb. po 300 Kč (za přípravu účasti na jednání, za účast na jednání okresního soudu, a za odvolání), a 5.000 Kč za soudní poplatek.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu v Brně ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je

dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Ostrava 16. září 2020


předsedkyně senátu

