



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Lubomíra Velce a soudkyň Mgr. Pavly Polednové a JUDr. Zuzany Sváčkové ve věci

žalobce: **SK Čechoslovan Chuchle, z. s.**, IČO 00553361
sídlem 159 00 Praha 5, Strakonická 418
zastoupená advokátem Mgr. Lukášem Serbusem
sídlem 288 02 Nymburk, Palackého třída 223/5

proti
žalovanému: **hlavní město Praha**, IČO 00064585
sídlem 110 00 Praha 1, Mariánské náměstí 2/2
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Solilem
sídlem 110 00 Praha 1, Vodičkova 791/39

za účasti vedlejšího
účastníka: **městská část Praha – Velká Chuchle**, IČO 00231185
sídlem 159 00 Praha 5, U Skály 262/2
zastoupená advokátem Mgr. Martinem Solilem
sídlem 110 00 Praha 1, Vodičkova 791/39

o určení vlastnického práva k nemovité věci, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodní soudu pro Prahu 5 ze dne 9. listopadu 2020, č. j. 20 C 88/2019-151,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalovaný a vedlejší účastník na straně žalovaného jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 8 100 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Lukáše Serbuse, advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Bartáková.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně určil, že vlastníkem budovy č. p. 418 - jiná stavba, která stojí na pozemku par. č. 871/4, vše v k. ú. Velká Chuchle, obec Praha, je SK Čechoslovan Chuchle, z.s. se sídlem Strakonická 418, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5, IČ: 005 53 361, a zároveň rozhodl, že žalovaný i vedlejší účastník jsou povinni zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to každý ve výši 23 720,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Lukáše Serbuse, advokáta.
2. Soud I. stupně tak vyhověl žalobě, kterou se žalobce domáhal určení, že je vlastníkem předmětné budovy s tvrzením, že žalovaný je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 866 vedeném pro katastrální území Velká Chuchle, obec Praha je žalovaný zapsán jako výlučný vlastník pozemku i budovy. Správa výše uvedených nemovitostí je svěřena vedlejšímu účastníkovi. Žalobce má za to, že je naopak on výlučným vlastníkem budovy, protože s ní fakticky nakládá již od roku 1991, kdy došlo k její výstavbě. Budova nebyla až do roku 2019 zapsána v katastru nemovitostí. Žalobce tvrdil, že budovu od roku 1991 užívá jako by byl jejím výlučným vlastníkem. Celou budovu postavil za své výlučné prostředky a od roku 1991 na základě stavebního povolení ze dne 22. 2. 1990. Za stavitele byla označena VHMP VIS, se sídlem v Praze 4, a to v rámci výstavby kanalizačního sběrače CL na pozemku parc. č. 870/1. v k. ú. Velká Chuchle, který se měl sestávat z dvoupodlažního objektu z unimobuněk a měl sloužit jako šatny a sociální zařízení. Tato stavba včetně budovy byla následně zkolaudována 14. 10. 1991. Na základě hospodářské smlouvy č. 740/14938/91/2 ze dne 2. 2. 1992 mělo být bezúplatně převedeno vlastnické právo k budově z Výstavby inženýrských staveb na žalobce nejpozději do 31. 12. 1991. Následně byl k této hospodářské smlouvě uzavřen dodatek, a to hospodářská smlouva č. 740/14938/91, č. 740/14939/81/2 ze dne 18. 4. 1993, a to ohledně upřesnění ceny celé akce výstavby kanalizační sítě, včetně výstavby budovy, resp. kabin. Na základě hospodářských smluv došlo dne 27. 6. 1994 k zaměření pozemků hřiště z důvodu výstavby budovy a kanalizační přípojky, na jehož základě byla přesněji zaměřena budova a okolní pozemky. *Žalobce je tedy nejpozději od 2. 2. 1992 v dobré víře o tom, že je jediným a oprávněným vlastníkem budovy, když onoho dne uzavřel hospodářskou smlouvu č. 740/14938/91/2.* Žalobce dále tvrdil, že 25. 9. 1995 bylo budově přiděleno číslo popisné a jediným adresátem tohoto přidělení byl právě žalobce. Rovněž Městský soud v Praze jako rejstříkový soud neměl pochybnosti o vlastnickém právu žalobce, když ke dni 13. 10. 2016 došlo k zápisu sídla žalobce do budovy, a to bez nutnosti dokládat jakýkoliv užívací titul. Podle mínění žalobce žalovaný a vedlejší účastník zjevně měli za to, že budova je ve výlučném vlastnictví žalobce, když nájemní smlouva s žalobcem byla uzavírána pouze na pozemek parc. č. 871/1, tj. hrací plochu fotbalového hřiště, nikoliv na budovu a pozemek, na níž budova stojí. Žalobce rovněž do budovy a okolních pozemků investoval v řádu milionů korun českých, a to zejména po povodních v roce 2002 a 2013. Žalobce má za to, že vlastnické právo k budově získal vydržením, když budovu nepřetržitě více jak 25 let užíval a v dobré víře s ní hospodařil jako s vlastním majetkem, měl jí zapsanu v majetku, vykazoval ji v daňovém přiznání a hradil za ni daň z nemovitosti.
3. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Tvrdil, že on je vlastníkem předmětné budovy. Nesporoval, že budova byla postavena na základě stavebního povolení ze dne 22. 2. 1990, ale má za to, že není zkolaudována. Kolaudační rozhodnutí dne 14. 10. 1991, sp. zn. VÝS.ob.10-4619/91 Bí, bylo totiž vydáno pro stavbu kanalizačního sběrače CL objektu 0725, nikoliv pro budovu č. p. 418. Hospodářskou smlouvou o převodu vlastnictví národního majetku č. 740/14938/91/2 mezi Výstavbou inženýrských staveb a žalobcem byl ke dni 31. 12. 1991 převeden objekt č. 0724 – Náhradní výstavba pro TJ Čechoslovan, objekt šatny a sociální zařízení, skladba 40 ks unimo buněk typ 82, plocha 12x23m, tj. stavba č. 631 - kanalizační sběrač. Budova sloužila jako šatny, sprchy a administrativní zázemí sportovního areálu, který se nachází na sousedních pozemcích. Žalobci byly tyto pozemky vedlejším účastníkem pronajaty ke sportovnímu využití od 9. 5. 2002 do 16. 8. 2018. Skutečnost, že v nájemní smlouvě není budova uvedena, je dána tím, že v době jejího uzavření dle žalovaného právně neexistovala. Žalobce podle žalovaného nemohl být

minimálně od roku 2002 v dobré víře, když celý sportovní areál užíval na základě nájemní smlouvy. Žalovaný také namítl, že hospodářskou smlouvou ze dne 2. 2. 1992 nepodepsaly osoby, které měly podle platných stanov jednat za žalobce, nedošlo k registraci smlouvy státním notářstvím a smlouva se tedy nikdy nestala účinnou. K mimořádnému vydržení pak nemohlo dojít, když žalobce pozbyl dobré víry nejpozději dne 31. 8. 2017. Vedlejší účastník se připojil k argumentaci žalovaného.

4. Provedenými důkazy soud I. stupně zjistil, že žalobce *minimálně od 2. 2. 1992*, kdy převzal od Výstavby inženýrských staveb řízené Magistrátním úřadem hl. města Prahy stavbu 631 - kanalizační sběrač CL, 1, stavbu Lahovičky - Modřany, objekt 0724 - náhradní výstavba pro TJ Čechoslovan, objekt šaten a soc. zařízení, skladba 40 ks unimo buněk typ 82, plocha 12 x 23 m, *nakládal s budovou následně ode dne 25. 9. 1995 označenou č. p. 418 jako s vlastní*. Žalobce budovu vykazoval ve svém majetku, platil za ní daně z nemovitosti, žádal o dotace na její rekonstrukci. V letech 2003 a 2015, uhradil statisícové a milionové částky za rekonstrukci budovy a zároveň celého sportovního areálu fotbalového hřiště. Členové žalobce, včetně předsedů výboru žalobce, měli vždy za to, že budova č. p. 418 je ve vlastnictví žalobce. Vedlejší účastník a žalobce 9. 5. 2002 uzavřeli smlouvu o pronájmu pozemku parc. č. 871/1, podle dodatku č. 1 pak pozemků parc. č. 1180/2, 870/1, 871/1, a 869/1, k. ú. Velká Chuchle. Vedlejší účastník smlouvu o pronájmu pozemků dne 2. 8. 2018 vypověděl. O budově č. p. 418 se smlouva ani její výpověď nezmiňují. V roce 2003 se žalobce neúspěšně domáhal zápisu budovy do katastru nemovitostí. Vedlejší účastník v srpnu 2003 žalobci potvrdil, že jako vlastník nemá námítky k rekonstrukci hřiště na kopanou na pozemcích č. kat. 869/1, 870/1, 871/1, a 1180/2, k. ú. Velká Chuchle. Své stanovisko k budově č. p. 418 nevyjádřil. Žalobce žádal vedlejšího účastníka v prosinci 2016 o pomoc a při řešení situace, kdy budova nebyla pro absenci kolaudačního rozhodnutí zapsána v katastru nemovitostí. Vedlejší účastník se dne 15. 3. 2019 domáhal u katastrálního úřadu zápisu budovy č. p. 418 do katastru nemovitostí. Pozemky, resp. sportovní areál fotbalového hřiště, na kterých se nachází, si vedlejší účastník svémocí zpřístupnil dne 25. 7. 2019 a znemožnil tak žalobci do areálu přístup. U budovy č. p. 418 došlo k témuž ze strany vedlejšího účastníka dne 24. 10. 2019.
5. Při právním hodnocení věci soud I. stupně vycházel ze skutečnosti, že žalobce nemohl nabýt předmětnou budovu do vlastnictví na základě hospodářské smlouvy uzavřené podle zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, neboť ten byl ke dni 1. 1. 1992 zrušen a nahrazen zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Podle něj se při převodech nemovitých věcí muselo postupovat podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (obč. zák.), přičemž k převodu nemovitostí se vyžadovala registrace smlouvy státním notářstvím, k čemuž v daném případě nedošlo. Soud I. stupně však dospěl k závěru, že žalobce vlastnické právo k předmětné budově vydrželo, a to mimořádně ve smyslu § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014 (o. z.) V dalším se soud I. stupně zabýval podmínkami tohoto mimořádného vydržení. K nabytí držby ve smyslu § 990 o. z. uvedl, že žalobce se držby uchopil odvozeně na základě smlouvy č. 740/14938/91/2 ze dne 2. 2. 1992, kterou mělo být převedeno vlastnické právo k budově (později označené č. p. 418). Žalobce se držby chopil jako vlastník, přestože mu pro nedostatek registrace státním notářstvím vlastnické právo nevzniklo. Z chování žalobce je však podle soudu I. stupně zřejmé, že s budovou nakládal jako s vlastní. Vykazoval ji ve svém majetku, platil za ní daně a poplatky, udržoval ji a rekonstruoval. I navenek působil jako vlastník budovy a vykonával vlastnické právo k ní tak, jako by mu náleželo. Naopak podle soudu I. stupně nebylo prokázáno, že by ji užíval a držel jako nájemce. Jako nájemce držel a užíval pouze pozemky, přičemž v nájemních smlouvách není o budově nikde zmínka. Soud I. stupně se dále zabýval tím, zda držba žalobce byla podle § 993 o. z. pravá a zda žalobce pro případ mimořádného vydržení neměl nepoctivý úmysl (§ 1095 o. z.). Odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, podle které vlastnické právo k nemovitosti lze nabýt mimořádným vydržením i v případě, že je ve veřejném seznamu zapsán jiný vlastník, a to za předpokladu, že držitel nejednal

v nepoctivém úmyslu, přičemž nepoctivým úmyslem je podle výkladu § 992 o. z. to, že držitel ví nebo mu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. V projednávané věci podle soudu I. stupně nebylo prokázáno, že by se žalobce kvalifikovaně dozvěděl o tom, že není vlastníkem budovy. V roce 2003 sice žalobce podal návrh na zápis vlastnického práva katastrálnímu úřadu, nebylo však zjištěno, jaké se mu dostalo odpovědi, spis katastrálního úřadu byl skartován. Nedostatek informace podle soudu neprokazuje nepoctivý úmysl žalobce. Nepoctivý úmysl nemohl žalobce nabýt ani na základě listiny ze dne 31. 8. 2018, kde je bez dalšího jako vlastník uvedena městská část Praha- Velká Chuchle, a to za situace, kdy se žalobcem bylo v rámci kolaudačního řízení jednáno jako s účastníkem. Soud I. stupně dále odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, podle které samotné lehké pochybnosti poctivost držby nevylučují. Naopak se za poctivého držitele považuje podle § 992 odst. 1 věta první o. z. ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Je třeba, aby tvrzení vyvolalo dostatečnou pochybnost o nedostatku vlastního oprávnění držitele. Sebeoznačení se za vlastníka na jediné osamostatněné listině žalovaným, resp. vedlejším účastníkem, zde sice podle soudu I. stupně mohlo zpochybnit přesvědčení žalobce o tom, kdo je vlastníkem budovy, ale nikoliv v takové míře, aby u držitele byly vyvolány dostatečně pochybnosti, které by vedly ke vzniku nepoctivého úmyslu. Žalobce mohl objektivně pozbýt dobrou víru a nabýt nepoctivý úmysl až se zápisem budovy do katastru nemovitostí, kam se nechal jako vlastník zapsat žalovaný (jako vlastník pozemku, na kterém budova stojí). Až do 1. 1. 2019 tak nebylo prokázáno, že by žalobce měl nepoctivý úmysl při držbě budovy. Vzhledem k tomu, že v daném případě se žalobce chopil držby v roce 1992 a držba trvala k 1. 1. 2019 (§ 1095, § 3066 o. z.), nebyl prokázán nepoctivý úmysl, byly proto splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva na základě mimořádného vydržení, soud I. stupně žalobě vyhověl.

6. Výrok o nákladech řízení soud I. stupně odůvodnil § 142 odst. 1 o. s. ř.
7. Proti rozsudku podali žalovaný a vedlejší účastník odvolání. Zdůraznili, že se žalobce chopil držby na základě smlouvy, která za žalobce nejen nebyla podepsána nejméně dvěma oprávněnými osobami, ale nebyla ani registrována státním notářstvím. Smlouva byla absolutně nepatná a neúčinná, takže podle odvolatelů žalobce od počátku jednal lstivě a nikoliv v omluvitelném omylu. Odvolatelé namítli, že se soud s těmito skutečnostmi nevypořádal. Poctivost držby vyžaduje, aby absence nepoctivého úmyslu trvala po celou vydržecí dobu. Odvolatelé také namítli, že se žalobce lstivým způsobem v roce 2016 pokusil získat kolaudační rozhodnutí, ve kterém by byl uveden jako stavebník a mohl by být zapsán do katastru nemovitostí jako vlastník budovy. Podle odvolatelů žalobce pozbyl držby poté, kdy obdržel výzvu na kontrolní prohlídce 31. 8. 2017 a přípisem stavebního úřadu byl informován, že za vlastníka budovy je považována jiná osoba. Dále odvolatelé soudu I. stupně vytkli, že opomenul vyhodnotit nedostatek zjevné držby na straně žalobce. Odvolatelé prokázali, že žalobce nejpozději od roku 2017 nevykonával zjevným způsobem držbu předmětné budovy, rezignoval na svou činnost sportovního klubu, budovu neužíval a v areálu neprovozoval žádné sportovní aktivity. Po roce 2017 budovu užíval pouze Jan Šafář (předseda výboru žalobce) ke svým soukromým aktivitám. Držba žalobce proto navenek nebyla patrná. Žalobce také ve svých žádostech o dotace uváděl jako uživatelský titul nájemní smlouvu, proto podle odvolatelů nelze dovodit, že by byl v dobré víře ve své vlastnické právo. Zejména z uvedených důvodů odvolatelé navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že se žaloba zamítá.
8. Žalobce ve vyjádření k odvolání nesouhlasil s tvrzením odvolatelů, že jednal lstivě. Neplatnost nabývacího titulu (hospodářské smlouvy z roku 1992) po celou dobu držby a dobré víry v nabytí budovy do vlastnictví žalobce nikdo nezpochybnil, žalobce proto neměl jakékoliv pochybnosti o tom, že je vlastníkem. S námitkou neplatnosti smlouvy přišel vedlejší účastník až v době soudního řízení. Pokud jde o zmiňovanou kontrolní prohlídku nemovitosti, příslušný stavební úřad zcela nečekaně a nelogicky zaslal žalobci přípis (účast na kontrolním dnu), kde byl jako vlastník budovy uveden vedlejší účastník. Tento údaj přitom nesouhlasil s údajem v katastru

nemovitostí. K prvnímu objektivnímu zjištění žalobce o tom, že by nemusel být vlastníkem budovy, mohlo dojít nejdříve k 15. 3. 2019, kdy došlo k zápisu budovy do katastru ve prospěch hl. m. Prahy. K nedostatku zjevné držby žalobce uvedl, že ke dni 16. 8. 2018 došlo k výpovědi nájemní smlouvy na hřiště ze strany vedlejšího účastníka a žalobce fakticky nemohl vykonávat fotbalovou činnost. V budově byl vidět zejména Jan Šafář, protože byl v dané době předsedou výboru žalobce a jako takový o budovu nejvíce pečoval. Pokud nájemní smlouva hovořila pouze o přilehlých pozemcích, musel mít tedy sám vedlejší účastník za to, že budova je ve vlastnictví žalobce. Zejména z uvedených důvodů žalobce navrhl potvrzení napadeného rozsudku.

9. Odvolací soud po zjištění, že odvolání je přípustné a bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou, že splňuje náležitosti uvedené v § 205 o. s. ř., přezkoumal napadený rozsudek v mezích podaného odvolání podle § 212, § 212a o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
10. Na rozdíl od řádného vydržení (§ 130 obč. zák.) jehož základem je existující, prokazatelný a platný právní titul držby, který stačí k nabytí vlastnického práva, podmínkami mimořádného vydržení podle § 1095 o.z. jsou poctivá držba a dvojnásobný čas než při řádném vydržení, tj. 20 let u věci nemovité. K mimořádnému vydržení pak nemůže dojít, pokud bude držitelé prokázán nepoctivý úmysl. V projednávané věci soud I. stupně provedl dokazování v potřebném rozsahu, z provedených důkazů vyvodil odpovídající skutková zjištění, která následně přílehavě posoudil i po stránce právní. Žádné nové důkazy, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit výsledek soudního řízení, navrženy nebyly, a odvolací soud tak bez doplnění dokazování nemá ani možnost odchylovat se od skutkových závěrů učiněných soudem I. stupně, přičemž výtky odvolatelů týkající se právních závěrů soudu I. stupně neshledal odvolací soud opodstatněnými. V daném případě hospodářská smlouva ze dne 2. 2. 1992 nemohla mít, pravda, za následek vznik vlastnického práva žalobce ke sporné budově z toho důvodu, že podle tehdy platného občanského zákoníku se k převodu nemovitosti vyžadovala registrace smlouvy státním notářstvím. K tomu, což je nesporné, v projednávané věci nedošlo. I když však žalobce neměl právní důvod, na kterém se držba zakládá, lze souhlasit se závěrem soudu I. stupně, že žalobce se zřetelem ke všem okolnostem případu k předmětné nemovité věci vlastnictví vydržel, resp. je vydržel mimořádně ve smyslu § 1095 o. z. Jednak splnil podmínku 20 let trvání držby k datu 1. 1. 2019 (srovnej § 3066 o. z.) a současně mu nebyl prokázán nepoctivý úmysl. Nelze ani pominout, že k uzavření hospodářské smlouvy došlo na přelomu let 1991 a 1992, tedy v období hektických legislativních změn, kdy účastníci smlouvy ani nemusely včas zaznamenat některé změny právních norem. Pokud odvolatelé namítali, že poctivost držby měla zaniknout snad již v roce 2017, kdy na budově proběhla kontrolní prohlídka, soud I. stupně se s touto námitkou přílehavě vypořádal v odůvodnění napadeného rozsudku (srovnej odstavec 46) a v tomto směru odvolací soud na jeho přesvědčivé odůvodnění pro stručnost odkazuje. Lze konstatovat, že až do 1. 1. 2019 nebyl žalobce konfrontován ani se zápisem v katastru nemovitostí, což by jinak mohlo mít za následek ztrátu jeho dobré víry (§ 7 o. z.), neboť do té doby budova v katastru nemovitostí zapsána nebyla. K tomu došlo až v průběhu roku 2019, a to z iniciativy vedlejší účastníka. Odvolací soud neshledal důvodnou ani námitku odvolatelů, že žalobce od roku 2017 zjevným způsobem nevykonával svou činnost fotbalového klubu a předmětnou budovu nevyužíval. Sportovní činnost ani vykonávat nemohl, když mu v srpnu 2018 vedlejší účastník vypověděl nájemní smlouvu, která se ovšem netýkala předmětné budovy. A pokud snad nadále budovu užíval a o budovu pečoval sám předseda výboru žalobce Šafář, jednalo se interní záležitost zájmového sdružení, přičemž tato skutečnost nemohla mít vliv na oprávněnost a trvání držby.
11. Ze shora uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.
12. Výrok o nákladech odvolacího řízení má oporu v § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř., když i v této fázi řízení úspěšnému žalobci vznikly náklady v důsledku právního zastoupení.

Advokátovi žalobce náleží odměna po 3 100 Kč (§ 9 odst. 4 písm. b/, § 7 bod 5. vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif) za dva úkony právní služby, tj. za písemné vyjádření k odvolání a za účast na jednání odvolacího soudu (§ 11 odst. 1 písm. d/, g/ adv. tarifu), dva režijní paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 4 adv. tarifu), dále náhrada za promeškaný čas za šest započatých půlhodin ve výši 600 Kč (§ 14 odst. 1 písm. a/, odst. 3 adv. tarifu), cestovné osobním automobilem tov. zn. BMW 3-V z Nymburka do Prahy a zpět v částce 700 Kč (ujetá vzdálenost 118 km, spotřeba 5,5 l/100 km, cena za 1 l 27,20 Kč, náhrada 4,40 Kč/km). Náklady odvolacího řízení činí celkem 8 100 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně. Přípustnost dovolání přezkoumá za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. dovolací soud.

Praha 19. května 2021

JUDr. Lubomír Velc v. r.
předseda senátu