

# **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2593/2021, ECLI:CZ:NS:2022:22.CDO.2593.2021.1**

**Číslo:** 65/2023

## **Právní věta:**

Institut přestavku lze u staveb zřízených před 1. 1. 2014 aplikovat jen tehdy, byla-li dobrá víra stavebníka, že stavbu zřídil na vlastním pozemku, dána k 1. 1. 2014.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 27.09.2022

**Spisová značka:** 22 Cdo 2593/2021

**Číslo rozhodnutí:** 65

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Právní úkony, Přejícná (intertemporální) ustanovení, Přestavek (o. z.), Vlastnictví, Výklad projevu vůle

**Předpisy:** § 1087 o. z.

§ 133 odst. 2 obč. zák.

§ 3059 o. z.

§ 35 odst. 2 obč. zák.

§ 37 odst. 1 obč. zák.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Dotčená rozhodnutí:**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, uveřejněný pod číslem 103/2018 Sbírnky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2851/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5780/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3282/2021

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1995/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1771/2019

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 22. 4. 2021, sp. zn. 69 Co 362/2019.*

**I.**

**Dosavadní průběh řízení**

1. Okresní soud v Olomouci (dále jako „soud prvního stupně“ nebo „nalézací soud“) rozsudkem ze dne 28. 6. 2019, č. j. 11 C 359/2015-396, zamítl žalobu na určení, že žalobce je vlastníkem dílu „d“ a „e“ pozemku parc. č. 1 v k. ú. S., které jsou geometrickým plánem č. 713-149/2018 přiřčleněny k pozemku parc. č. 2/1 v k. ú. S., a dále dílu „b“ pozemku parc. č. 1 v k. ú. S, který je geometrickým plánem č. 743-149/2018 přiřčleněn k pozemku parc. č. 2/8 v k. ú. S. (dále rovněž jako „sporné části pozemku parc. č. 1“). Rozhodl také o náhradě nákladů nalézacího řízení vzniklých účastníkům i státu.

2. Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci (dále jen jako „odvolací soud“) k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 22. 4. 2021, č. j. 69 Co 362/2019-459, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé a o náhradě nákladů nalézacího řízení vzniklých státu. Změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o náhradě nákladů nalézacího řízení vzniklých účastníkům a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

3. Odvolací soud vyšel z toho, že žalobce nabyt na základě kupní smlouvy uzavřené dne 25. 6. 1998 s M. H. jako prodávajícím (mimo jiné) vlastnické právo k pozemku parc. č. 1. Žalobce požadoval určit, že je vlastníkem sporných částí pozemku parc. č. 1. Odvolací soud dovodil, že žalobce nemohl nabýt vlastnické právo ke sporným částem pozemku parc. č. 1 na základě vydržení ve smyslu § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále také jako „obč. zák.“). Přihlédl především ke skutečnosti, že žalobce se chopil držby v roce 1998 a od 27. 5. 2003 nemohl být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu sporné části pozemku parc. č. 1 patří. Nejpozději k tomuto dni musel být žalobci z vytyčení hranic patrný průběh skutečné hranice mezi pozemky parc. č. 1 a parc. č. 2. Žalobce tak nebyl oprávněným držitelem po dobu deseti let, a proto nemohl nabýt sporné části pozemku parc. č. 1 na základě vydržení ve smyslu § 134 odst. 1 obč. zák.

4. Rovněž vyložil, že žalobce nabyt vlastnické právo k pozemku parc. č. 2 na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998 v hranicích vymezených v té době v katastru nemovitostí, tedy bez sporných částí pozemku parc. č. 1. Pokud došlo v roce 1983 k nesprávnému zakreslení hranice mezi sousedními pozemky (parc. č. 1 a parc. č. 2) v rámci technicko-hospodářského mapování, nemůže mít tato skutečnost žádný vliv na vlastnické právo žalobce.

5. Dále přijal a odůvodnil závěr, že žalobce nemohl nabýt vlastnické právo k dílu „b“ pozemku parc. č. 1, na který přesahuje stavba stodoly zřízená žalobcem z větší části na vlastním pozemku, ani na základě institutu přestavku ve smyslu § 1087 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), ve spojení s § 3059 o. z. Vyšel z toho, že žalobce nebyl ke dni nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy k 1. 1. 2014, vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že stavbu stodoly zřídil na vlastním pozemku, a proto nejsou splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1, na kterou stavba stodoly přesahuje, na základě institutu přestavku a § 3059 o. z. K tomu poznamenal, že žalobce nebyl ani v době zřizování stavby stodoly vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že stavbu zřizuje zcela na vlastním pozemku.

**II.**

## Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), a v němž namítá nesprávné právní posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. Má za to, že rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na právních otázkách, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, a na právních otázkách, které nebyly doposud v ustálené rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešeny. Předně uvádí, že pozemek parc. č. 2 nabyt na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998 uzavřené s M. H. (a to především s přihlédnutím k čl. II a III této smlouvy) v jiných hranicích, než byly vyznačeny v té době v katastru nemovitostí, protože hranice pozemku parc. č. 2 nebyly v rozhodné době v katastru nemovitostí správně zakresleny. Jinými slovy na základě tohoto právního úkonu měl nabyt do vlastnictví rovněž sporné části pozemku parc. č. 1, protože tyto části pozemku parc. č. 1 podle tvrzení žalobce náležely k pozemku parc. č. 2. K tomu poznamenává, že M. H. jakožto právní předchůdce žalobce užíval pozemek parc. č. 2 v jiných hranicích, než byly vyznačeny v katastru nemovitostí, a v tomto rozsahu byl rovněž jeho vlastníkem (protože obnova operátu evidence nemovitostí, která byla provedena v 80. letech, nemohla mít vliv na hmotněprávní vztahy k nemovitostem a nemohla měnit vlastnictví k nim, srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 1. 2005, sp. zn. [22 Cdo 1840/2003](#)).

7. Dodává, že i na základě výkladu kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998, především čl. II a III, popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl tento právní úkon učiněn, je nutné uzavřít, že žalobce nabyt pozemek parc. č. 2 včetně sporných částí pozemku parc. č. 1. Dospěl-li odvolací soud k jinému závěru, je jeho rozhodnutí v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu vyjádřenou např. v rozsudku ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. [22 Cdo 2851/2015](#), případně související právní otázky jsou podle žalobce v ustálené rozhodovací praxi odvolacího soudu doposud nevyřešené. V této souvislosti také namítá, že pokud odvolací založil své rozhodnutí zčásti na jiném právním názoru než soud prvního stupně (tedy že žalobce nenabyt sporné části pozemku parc. č. 1 na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998), měl žalobce poučit ve smyslu § 118a odst. 2 o. s. ř., aby v potřebném rozsahu doplnil vyličení rozhodných skutečností. Neučinil-li tak, je jeho rozhodnutí v rozporu s nálezem Ústavního soudu ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. [I. ÚS 129/06](#).

8. V souvislosti se závěrem odvolacího soudu, že žalobce nemohl nabyt vlastnické právo ke sporným částem pozemku parc. č. 1 na základě vydržení ve smyslu § 134 obč. zák., dovolatel namítá, že relevantní skutková zjištění soudů nižších stupňů o užívání těchto částí pozemku parc. č. 1 jsou v extrémním rozporu s provedenými důkazy. Uvádí také, že žalované již od roku 1991 věděly o skutečném průběhu hranice mezi pozemky parc. č. 1 a parc. č. 2, avšak neuvedly do souladu stav skutečný se stavem právním. V takovém případě ovšem nemohou žalované těžit z tohoto protiprávního stavu. Odvolací soud měl zvážit, zda žalované sporné části pozemku parc. č. 1 držely a jaké to mělo právní důsledky (v této souvislosti odkazuje např. na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2017, sp. zn. [29 Cdo 4476/2016](#), nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. [22 Cdo 5916/2016](#)).

9. Dovolatel nesouhlasí ani se závěrem odvolacího soudu, že nemohl nabyt vlastnické právo k části pozemku parc. č. 1, jež se nachází pod stavbou stodoly zřízenou malou částí na tomto pozemku, na základě institutu přestavku ve smyslu § 1087 o. z. ve spojení s § 3059 o. z. Namítá, že učinil vše nezbytné, aby měl v době zřizování stavby nacházející se z převážné části na pozemku parc. č. 2 postaveno najisto, že tato stavba se zcela nachází na jeho pozemku. Došlo-li přesto k omylu o umístění stavby, je nutno považovat tento omyl za omluvitelný. Žalobce postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat (v této souvislosti poukazuje např. na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. [22 Cdo 4925/2016](#)). Napadá také závěr odvolacího soudu, že vlastnické právo k této části pozemku parc. č. 1 nemohl nabyt podle § 1087 o. z. ve spojení s § 3059 o. z., protože dobrá víra žalobce jako zřizovatele

stavby, že staví na vlastním pozemku, nebyla dána k 1. 1. 2014, tedy ke dni nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Má za to, že pro nabytí vlastnického práva na základě § 1087 o. z. ve spojení s § 3059 o. z. není relevantní, zda byl zřizovatel stavby v dobré víře o tom, že zřizuje stavbu zcela na vlastním pozemku, k 1. 1. 2014, ale rozhodující je, zda byl zřizovatel stavby v dobré víře v době zřizování stavby. Tuto právní otázku považuje v ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu za doposud nevyřešenou.

10. Navrhuje, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího i nalézacího soudu zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

11. Žalované se ve vyjádření k dovolání ztotožňují s rozhodnutím odvolacího soudu. Mají za to, že odvolací soud se při řešení právních otázek, na nichž je jeho rozhodnutí založeno, neodchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu a ani se nejedná o právní otázky, které by nebyly doposud v ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešeny. Poznávají, že „v tvrzeních a právní argumentaci dovolatele spatřují zásadní rozpor s prokázaným skutkovým stavem a z něj logicky vyplývajícími právními závěry, a to rozpor extrémní.“ Ve vyjádření dále podrobně uvádí, z jakých důvodů žalobce nemůže být vlastníkem sporných částí pozemku parc. č. 1. I s přihlédnutím k této argumentaci mají za to, že dovolání žalobce není důvodné. Navrhují, aby Nejvyšší soud dovolání žalobce odmítl, případně jako nedůvodné zamítl.

### III.

#### Přípustnost dovolání

12. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak.

13. Podle § 241a odst. 1 - 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

K námitkám dovolatele, že sporné části pozemku parc. č. 1 nabyt na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998:

14. Dovolatel namítá, že pozemek parc. č. 2 nabyt na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998 v jiných hranicích, než byly v té době vyznačeny v katastru nemovitostí. Předně uvádí, že došlo-li na základě technicko-hospodářského mapování v roce 1983 k nesprávnému zakreslení hranic pozemků, nemohla mít tato skutečnost žádný vliv na vlastnické právo tehdejšího vlastníka, právního předchůdce žalobce. Z tohoto důvodu i žalobce nabyt na základě příslušného právního titulu vlastnické právo k pozemku parc. č. 2 v jiných hranicích, než byly v době nabytí vlastnického práva ze strany žalobce (tedy v roce 1998) vyznačeny v katastru nemovitostí. Tato skutečnost plyne rovněž z obsahu kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998.

15. Tato námitka přípustnost dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. nezakládá, protože rozhodnutí odvolacího soudu je v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu.

16. Vzhledem k tomu, že v této souvislosti měly nastat všechny skutečnosti, s nimiž právní předpisy spojují nabytí vlastnického práva žalobce (tedy skutečnosti související s nabytím vlastnického práva na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998), před 1. 1. 2014, je nutno v těchto souvislostech aplikovat příslušná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (srov. § 3028 odst. 1, 2 o. z.).

17. Podle § 133 odst. 2 obč. zák. převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

18. Z ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu se podává, že v případě převodu vlastnického práva (například koupí nebo darováním) nabývá nabyvatel pozemek vymezený jako parcela podle stavu katastrálního operátu ke dni účinnosti vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, tedy v hranicích vedených v katastru nemovitostí ke dni nabytí vlastnického práva. Z toho vyplývá, že pokud by převodce vlastnil ve skutečnosti více, než odpovídá ve smlouvě vymezenému předmětu (pozemku v podobě parcely), nestává se nabyvatel vlastníkem tohoto většího (avšak smluvně nereflexkovaného) rozsahu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 7. 2015, sp. zn. [22 Cdo 1996/2013](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2013, sp. zn. [22 Cdo 2761/2012](#), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. [22 Cdo 4527/2017](#), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. [22 Cdo 1085/2019](#)).

19. Z uvedeného plyne, že žalobce nabyl vlastnické právo k pozemku parc. č. 2 na základě příslušné kupní smlouvy podle stavu katastrálního operátu účinného ke dni vkladu vlastnického práva. Jestliže je z provedeného dokazování zřejmé, že podle stavu katastrálního operátu ke dni účinnosti vkladu vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí netvořily sporné části pozemku parc. č. 1 část pozemku parc. č. 2, nemohl žalobce nabýt tyto části pozemku parc. č. 1 derivativně od svého právního předchůdce na základě zmíněné kupní smlouvy, jelikož nebyly tyto sporné části pozemku parc. č. 1 smluvně reflektovány - k tomu rovněž viz níže (a to ani za předpokladu, že by převodce ve skutečnosti vlastnil více, než odpovídalo ve smlouvě vymezenému předmětu převodu - pozemku v podobě parcely č. 2).

20. V této souvislosti není ani opodstatněná námitka žalobce, že nabyl na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998 pozemek parc. č. 2 v jiných hranicích, než byly vyznačeny v katastru nemovitostí, a to s přihlédnutím k obsahu tohoto právního úkonu.

21. Podle § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

22. Z ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu v poměrech zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, vyplývá, že jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán. Nestačí, že účastníku (účastníkům) právního vztahu je jasné, co je např. předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z jejího textu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 6/1997). Podle konstantní judikatury v tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně („*erga omnes*“), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace nemovitosti v obligatorně písemném právním úkonu týkajícím se jejího převodu provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které nemovitosti jsou předmětem právního úkonu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. [22 Cdo](#)

[1236/2001](#)). I při takovém přístupu, který upřednostňuje výklad připouštějící platnost právního úkonu před jeho neplatností a snaží se vázat na skutečnou vůli účastníků zamýšlené právní důsledky, je třeba brát v úvahu „absolutní“ působení vlastnického práva, vyjádřené též v požadavku na určitost právních úkonů, týkajících se věcných práv. Proto je v těchto případech kladen důraz na to, že právně významná je jen ta vůle, která mohla být třetím osobám z písemné smlouvy poznatelná. V takovém případě není významná ta vůle, kterou bylo možno zjistit až objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, a která nevyplývá přímo z písemné smlouvy (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2009, sp. zn. [22 Cdo 555/2008](#)).

23. Ústavní soud České republiky v nálezu ze dne 19. 3. 2002, sp. zn. [I. ÚS 222/2000](#) (dostupném na [nalus.usoud.cz](http://nalus.usoud.cz)), připomenul nezbytnost rozlišovat hodnotící kritéria určitosti a srozumitelnosti právních úkonů, jejichž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitostem, v občanskoprávní a katastrální rovině (konkrétně v řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti). Zdůraznil, že tato kritéria vycházejí z toho, že určitost právního úkonu se týká jeho obsahové stránky vztahující se k jeho předmětu (věci, práva), zejména pak k označení tohoto předmětu takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od předmětů jiných. Dále judikoval, že u nedostatků v označení právního úkonu je nutno rozlišovat, zda zakládají skutečně vadu umožňující záměnu předmětu úkonu, nebo zda spočívají jen v nepřesném či neúplném označení tohoto předmětu; o takový případ by šlo tehdy, jestliže správné označení úkonu bylo zjistitelné podle dalších identifikujících znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.), popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn. Shora uvedený závěr Ústavního soudu byl rovněž reflektován v judikatuře Nejvyššího soudu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 7. 2005, sp. zn. [29 Odo 318/2003](#), a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. [30 Cdo 1485/2008](#)).

24. V poměrech projednávané věci z kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998 nevyplývá (a to ani na základě jejího výkladu či objasněním skutkových okolností, za nichž byl tento právní úkon učiněn), že by žalobce měl nabýt na pozemek parc. č. 2 v jiných hranicích, než byly vymezeny k rozhodnému dni v katastru nemovitostí, a to ani s přihlédnutím k ustanovení smlouvy, že se kupující s převáděnými nemovitostmi „seznámil osobní prohlídkou na místě samém.“ Z tohoto ani dalších ustanovení smlouvy není zřejmá vůle účastníků (která by byla poznatelná i třetí osobě) převést vlastnické právo k pozemku parc. č. 2 v jiných hranicích, než byly vyznačeny k rozhodnému dni v katastru nemovitostí.

25. Z uvedeného plyne, že pokud odvolací soud uzavřel, že žalobce nabytí na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998 pozemek parc. č. 2 v hranicích vedených v katastru nemovitostí ke dni nabytí vlastnického práva, je jeho závěr v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, a proto tato námitka a s tím související právní otázky formulované žalobcem přípustnost dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. nezakládají.

26. Na tomto závěru nemůže ničeho změnit ani odkaz žalobce na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 1. 2005, sp. zn. [22 Cdo 1840/2003](#), v němž Nejvyšší soud přijal a odůvodnil závěr, že obnova katastrálního operátu nemá vliv na hmotně právní vztahy k nemovitostem a nemůže měnit vlastnictví k nim. Došlo-li v projednávané věci k technicko-hospodářskému mapování v 80. letech 20. století (tedy v době vlastnictví právního předchůdce žalobce), nemohla mít tato skutečnost vliv na vlastnické právo tehdejšího vlastníka, právního předchůdce žalobce. Bylo-li však následně převedeno vlastnické právo k pozemku parc. č. 2 na žalobce na základě kupní smlouvy ze dne 25. 6. 1998, nabytí žalobce pozemek parc. č. 2 do vlastnictví v rozsahu vedeném v rozhodné době v katastru nemovitostí. V tomto ohledu je zcela irelevantní, zdali právní předchůdce žalobce byl i nadále vlastníkem sporných částí pozemku parc. č. 1, nabytí je na základě vydržení, nebo je naopak nikdy nenabytí, neboť předmětem převodu byl výhradně pozemek parc. č. 2 podle stavu katastrálního operátu ke dni účinnosti vkladu vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí.

27. V této souvislosti není ani opodstatněná námitka dovolatele, že odvolací soud měl poučit žalobce o nutnosti doplnit skutková tvrzení a navrhnout důkazy k prokázání obsahu vůle účastníků smlouvy ze dne 25. 6. 1998.

28. V usnesení ze dne 27. 6. 2003, sp. zn. [21 Cdo 121/2003](#), Nejvyšší soud vyložil, že „poučení podle ustanovení § 118a odst. 1 až 3 o. s. ř. slouží tomu, aby účastníci v řízení tvrdili rozhodné skutečnosti (povinnost tvrzení) a aby ke svým tvrzením označili také vhodné důkazy (povinnost důkazní).“ Dodal, že je-li žaloba zamítnuta nikoli proto, „že by účastníci (žalobce) neunesli důkazní břemeno, ale na základě zjištěného skutkového stavu, nebylo zde ani důvodu pro postup soudu podle ustanovení § 118a o. s. ř. Jinak řečeno postup podle ustanovení § 118a o. s. ř. přichází v úvahu jen tehdy, jestliže účastníky uvedená tvrzení a navržené (případně i nenavržené, ale provedené) důkazy nedostačují k tomu, aby byl objasněn skutkový stav věci; postačují-li v řízení uskutečněná tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat“ (srov. také usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. [22 Cdo 3134/2018](#), usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. [22 Cdo 4027/2016](#), či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2019, sp. zn. [22 Cdo 2063/2019](#)).

29. V rámci projednávané věci byl skutkový stav provedenými důkazy objasněn. Odlišný hodnotící úsudek soudu na zjištěný skutkový stav (v poměrech projednávané věci ve srovnání s právním názorem žalobce) poučovací povinnost soudu podle § 118a odst. 2 o. s. ř. nezakládá. Rozhodnutí odvolacího soudu nelze z tohoto důvodu ani hodnotit jako překvapivé.

K námitkám žalobce, že sporné části pozemku parc. č. 1 nabyl na základě vydržení:

30. Dovolatel namítá, že skutková zjištění, na základě kterých odvolacího soudu učinil závěry o nedostatku dobré víry dovolatele, že mu sporné části pozemku parc. č. 1 patří, jsou „v extrémním rozporu s důkazy ve spisu založenými.“

31. Žalobce v souvislosti s provedeným dokazováním pouze polemizuje s příslušnými skutkovými zjištěními, aniž řádně formuluje (v souvislosti s provedeným dokazováním) konkrétní otázku procesního práva, na niž by mělo být rozhodnutí odvolacího soudu založeno. V dovolání rovněž neuvádí, který z předpokladů přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. považuje v této souvislosti za naplněný.

32. Pouhá polemika se skutkovými zjištěními odvolacího soudu, aniž by dovolatel uvedl, v čem spatřuje (v této souvislosti) splnění předpokladů přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř., nepředstavuje řádné vymezení předpokladů přípustnosti dovolání ve smyslu § 241a odst. 2 o. s. ř. ve spojení s § 237 o. s. ř. (srov. odst. 24 - 27 nálezů Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. [II. ÚS 1966/16](#), dostupného na [nalus.usoud.cz](http://nalus.usoud.cz)). V takovém případě je ovšem dovolací soud skutkovými zjištěními soudů nižších stupňů vázán a není oprávněn je v rámci dovolacího řízení přezkoumávat (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2014, sp. zn. [28 Cdo 4295/2013](#), ve spojení s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. [22 Cdo 5688/2016](#), nálezem Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. [II. ÚS 1966/16](#), a nálezem Ústavního soudu ze dne 3. 5. 2017, sp. zn. [I. ÚS 2135/16](#)).

33. Žalobce rovněž namítá, že žalované od roku 1991 prokazatelně věděly o rozporu mezi skutečnými a katastrálními stavem, avšak do roku 2003 v této souvislosti ničeho neučinily. Až v roce 2003 na tento rozpor upozornily a požadovaly odstranit stavbu stodoly, která se nachází podle tvrzení žalovaných zčásti na jejich pozemku. Žalované tak zneužily právo, resp. měly prospěch z vlastní nepoctivosti.

34. Tato námitka a v této souvislosti v dovolání formulované právní otázky přípustnost dovolání rovněž nemohou založit, a to již jen z toho důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu na řešení žalobcem nastíněných právní otázek ve smyslu § 237 o. s. ř. nespočívá.

35. Odvolací soud totiž vyložil, že není pro rozhodnutí ve věci podstatné, zda sporné části pozemku parc. č. 1 jsou ve vlastnictví žalovaných či ve vlastnictví právního předchůdce žalobce, a proto otázku případného nabytí vlastnického práva k nim ze strany žalovaných neposuzoval.

36. Dovolací soud se s tímto závěrem odvolacího soudu ztotožňuje. Pokud požaduje žalobce v tomto řízení určit jeho vlastnické právo, musí tvrdit a prokazovat k tomu relevantní skutečnosti. Pro posouzení existence vlastnického práva žalobce není v projednávané věci rozhodné, zda vlastníky sporných částí pozemku parc. č. 1 jsou osoby zapsané v katastru nemovitostí či osoba třetí (např. právní předchůdce žalobce). Proto není pro rozhodnutí ve věci podstatné, zda žalované sporné části pozemků parc. č. 1 užívaly či věděly o možném rozporu mezi stavem katastrálním a právním. Nutno poznamenat, že předmětem tohoto řízení není požadavek žalovaných na odstranění stavby stodoly, ale požadavek žalobce na určení jeho vlastnického práva k pozemku. V takovém případě není Nejvyššímu soudu ani zřejmé, jakým způsobem by se mohlo žalobcem tvrzené zjevné zneužití práva ve smyslu § 8 o. z. ze strany žalovaných projevit při posouzení toho, zda je žalobce vlastníkem sporných částí pozemku parc. č. 1.

K námitce žalobce, že nabyl vlastnické právo k části pozemku parc. č. 1, na níž přesahuje stavba stodoly nacházející se z větší části na pozemku parc. č. 2, na základě institutu přestavku ve smyslu § 3059 o. z. ve spojení s § 1087 o. z.:

37. Žalobce rovněž namítá, že nabyl vlastnické právo k části pozemku parc. č. 1, na níž se nachází stavba stodoly, na základě institutu přestavku podle § 3059 o. z. ve spojení s § 1087 o. z. V ustálené rozhodovací praxi Nejvyššího soudu považuje v této souvislosti za doposud nevyřešenou právní otázku, zda v případě použití ustanovení o přestavku na stavby zřízené před 1. 1. 2014 ve smyslu § 3059 o. z. ve spojení s § 1087 o. z. musí být dobrá víra zřizovatele stavby, že stavbu zřídil zcela na vlastním pozemku, dána i ke dni nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy k 1. 1. 2014.

38. Tato právní otázka dosud nebyla doposud v judikatuře Nejvyššího soudu výslovně řešena; dovolání je proto v této části přípustné (§ 237 o. s. ř.), není však důvodné (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

#### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

39. Podle § 3059 o. z. je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.

Podle § 1087 odst. 1 zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.

40. V rozsudku ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. [22 Cdo 4572/2015](#), publikovaném pod č. 103/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud přijal a odůvodnil závěr, že ustanovení § 3059 věta druhá o. z. rozšiřuje institut přestavku (§ 1087 o. z.) i na stavby zřízené před 1. 1. 2014; podmínky pro nabytí vlastnického práva přestavkem se v takovém případě posoudí podle § 1087 o. z. Institut přestavku lze aplikovat jen u trvalých staveb zřizovaných stavebníkem zčásti na cizím pozemku v přesvědčení (dobré víře), že zřizuje stavbu na vlastním pozemku.



41. Rozhodným pro posouzení věci je výklad příslušného přechodného ustanovení § 3059 o. z. ve spojení s úpravou obsaženou v § 1087 o. z. z pohledu její použitelnosti na stavby zřízené zčásti na cizím pozemku před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy před 1. 1. 2014. V případě staveb zřízených před 1. 1. 2014 totiž zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neupravuje výslovně okamžik, ke kterému musí být dobrá víra zřizovatele stavby dána.

42. Jestliže příslušné přechodné ustanovení pojí možnost nabytí vlastnického práva k části sousedního pozemku zastavěné přestavkou u staveb zřízených před 1. 1. 2014 právě k 1. 1. 2014, musí být dobrá víra zřizovatele stavby dána i k tomuto datu, neboť se jedná o prvotní okamžik, ke kterému může dojít k „přírůstku.“ K okamžiku vybudování stavby totiž nemohl být zřizovatel stavby v žádném legitimním očekávání nabytí vlastnického práva k pozemku, na nějž stavba přesahuje, a to již jen z toho důvodu, že pro existenci § 120 odst. 2 obč. zák. se stavba součástí tohoto pozemku stát nemohla. Jinými slovy v případě zřízení stavby před 1. 1. 2014 šlo o jednání, které bylo dokončeno ještě před 1. 1. 2014, tedy v době, kdy se účastníci řízení řídili občanskoprávní úpravou, která obdobu ustanovení § 1087 o. z. neobsahovala. Následné přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v něm obecně zdůrazněné pojetí superficiální zásady nepředstavují takové důvody, aby převážily skutečnost, že ke dni, kdy mohlo k přírůstku dojít, již zřizovatel stavby v dobré víře nebyl [shora uvedený závěr je rovněž zastáván v odborné literatuře, viz SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, str. 357, marg. č. 33-33].

43. V projednávané věci žalobce před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zřídil stavbu stodoly, která malou částí přesahuje na malou část pozemku žalovaných. K 1. 1. 2014 již žalobce nebyl v dobré víře, že stavbu zřídil zcela na vlastním pozemku, i když částečně přesahuje na cizí pozemek (přičemž tento závěr žalobce v dovolání žádným způsobem nezpochybňuje). V takovém případě z výše uvedeného plyne, že žalobce nemohl nabýt vlastnické právo k části pozemku parc. č. 1 na nějž přesahuje stavba stodoly, na základě § 3059 o. z. ve spojení s § 1087 o. z. Jelikož odvolací soud dospěl ke stejnému závěru, nespočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř.

44. Z důvodu procesní ekonomie se Nejvyšší soud nezabýval námitkami dovolatele směřujícími do závěrů odvolacího soudu, že žalobce již při zřizování stavby nebyl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že zřizuje tuto stavbu zcela na vlastním pozemku. Posouzení této právní otázky totiž nemůže mít žádný vliv na věcnou správnost závěru odvolacího soudu, že žalobce nemohl nabýt vlastnické právo k části pozemku parc. č. 1, na nějž přesahuje stavba stodoly v jeho vlastnictví, na základě § 3059 o. z. ve spojení s § 1087 o. z., protože nebyl k 1. 1. 2014 v dobré víře, že tuto stavbu zřídil zcela na vlastním pozemku.

45. S ohledem na výše uvedené není dovolání ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. důvodné, a proto jej Nejvyšší soud podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

46. Vzhledem k tomu, že Nejvyšší soud dovolání žalobce zamítl, zamítl pro nedůvodnost i návrh na odklad vykonatelnosti napadeného rozhodnutí, a to v tomto rozhodnutí, kterým bylo rovněž dovolací řízení skončeno (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2017, sp. zn. [29 Cdo 78/2016](#), či ze dne 4. 10. 2017, sp. zn. [23 Cdo 3999/2017](#), a nález Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. [III. ÚS 3425/16](#)).