



PLZEŇ, STATUTÁRNÍ MĚSTO
PRÁVNÍ A LEGISLATIVNÍ ODBOR MAGISTRÁTU MĚSTA
PLZNĚ

306 32 Plzeň, nám. Republiky 16

& 37 803 / 2307

fax 37 803 / 2302

e-mail tomanovajan@plzen.eu

12560694

Magistrát města Plzně Odbor evidence majetku ①		Č. dop.
DOŠLO: 20-03-2012		Zprac.
Č.j.: 057827/12/01	Příloha: 14	Ukl. zn.: 2513.2 A110

Věra Platzová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne
MMP/057827/12
8. 3. 2012

Náše značka

Vyřizuje
JUDr. Tomanová

V Plzni dne
19. 3. 2012

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku parc. č. 1157/1 v k. ú. Újezd

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Manželé Hana a Oldřich Kostifálovi nabyli na základě kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu pod zn. N 144/76 dne 8. 10. 1976 vlastnické právo k nemovitostem – k ideální polovině rod. domu č. p. 210 s pozemkem parc. č. 69 a k pozemku parc. č. 71/2 v k. ú. Újezd). Paní Hana Kostifálová pak na základě rozhodnutí o dědictví sp. zn. D 1709/84 ze dne 25. 10. 1984 nabyla výlučné vlastnické právo k nemovitostem - k ideální polovině rod. domu č. p. 210 s pozemkem parc. č. 69 a k pozemku parc. č. 71/1 v k. ú. Újezd. Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 17, 370 a 422 pro k. ú. Újezd v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

Současné s těmito nemovitostmi je jako jeden celek užívána i část pozemku parc. č. 1157/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, v k. ú. Újezd o výměře cca 119 m², který je ve vlastnictví města Plzně.

Tato část pozemku byla společně s nemovitostmi uvedenými na LV č. 17, 370 a 422 zaplacená jako jeden celek již dříve v minulosti, předchozí vlastník předmětných nemovitostí ji jako jeden celek společně s ostatními svými nemovitostmi užíval jako svoji nemovitost a takto ji i prodal výše uvedeným žadatelům.

Při převodu předmětných nemovitostí bylo vše zaplacené jako jeden celek a oplocení se neměnilo po celou dobu trvání vlastnictví žadatelů k těmto nemovitostem.

O nesouladu se žadatelé dozvěděli při zaměřování plynové přípojky, která byla prováděna společností RWE v listopadu r. 2011.

Jako reakci na vzniklou situaci sepsali manželé Kostifálovi dne 5. 1. 2012 žádost o uznání vydržení části pozemku parc. č. 1157/1 v k. ú. Újezd o výměře cca 119 m², která byla doručena na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 6. 1. 2012.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku parc. č. 1157/1 a popř. k jakému datu.

Institut vydržení je upraven v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v § 134.

Podmínkou vydržení je nepřetržitá držba věci v dobré víře po stanovenou dobu, v tomto případě 10 let.

Dle stávající judikatury lze vydržet i část pozemku.

Z předložených dokumentů je zřejmé, že žadatelé i jejich právní předchůdci část sousedního pozemku užívali a nakládali s ním jako s vlastním. Část pozemku parc. č. 1157/1 v k. ú. Újezd o výměře cca 119 m² byla připlocena k nemovitostem patřícím v současné době do vlastnictví žadatelů předchozím vlastníkem předmětných nemovitostí, který s výše uvedenou částí nemovitosti nakládal jako s vlastní a také ji dne 9. 3. 1976 společně s ostatními svými nemovitostmi žadatelům na základě kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu prodal. Část těchto nemovitostí nabyla do svého vlastnictví až po smrti předchozího vlastníka (otce žadatelky) paní Hana Kostifálová v rámci dědictví.

Pozemek byl takto zaplocen ve 40. letech minulého století a od té doby se oplocení nachází na stejném místě až dodnes. Vyplyvá to jak z fotografií, tak ze zákresů a čestných prohlášení sousedů, která žadatelé společně s žádostí o uznání vydržení předložili.

Vzhledem k tomu, že manželé Kostifálovi nabývali předmětný pozemek do vlastnictví již oplocený, že dle záznamů městského obvodu Plzeň 4 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce nikdy zpochybněn a že se jedná rozměrově přibližně o 1/8 plochy nemovitostí patřících do vlastnictví žadatelů, se kterou je předmětná část pozemku užívána (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 119 m² větší než je uvedeno na LV), přikláním se k existenci dobré víry manželů Hany a Oldřicha Kostifálových ve vztahu k držbě části pozemku parc. č. 1157/1 v k. ú. Újezd o výměře cca 119 m².

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10 let nutných pro vydržení. V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem manželé Smolkovými (9. 3. 1976) až do 31. 12. 1991 nebylo možné vlastnictví k nemovitostem vydržet vůbec. Průlom představovala až porevoluční novela občanského zákoníku č. 509/1991Sb., s účinností od 1. 1. 1992, která zavedla vydržení v dnes známé podobě. Do 1. 1. 1992 nemohli tedy žadatelé de iure vydržet předmětnou část sousedního pozemku.

K otázce možnosti započtení lhůty pro vydržení v období před 1. 1. 1992 se posléze vyjádřila judikatura (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.Cdo 1193/98, cituji „...Vlastnické právo k pozemku vydržením nabude osoba, která kdykoli po 1. 1. 1992 splní podmínky stanovené § 134 ObčZ; ze znění zákona nelze dovodit, že by nebylo možno takto přihlížet k době, po kterou měl oprávněný držitel pozemek v držbě před 1. 1. 1992.“ Obdobně se vyjadřují i jiné rozsudky).

V případě manželů Kostifálových uplynula požadovaná lhůta 10ti let pro vydržení dne 9. 3. 1986. Jelikož však vzhledem k výše uvedenému nebylo možné v této době vlastnictví k nemovitostem vydržet, podmínky pro vydržení předmětné části pozemku splnili žadatelé až k 1. 1. 1992, tedy ke dni, od kterého nabyla účinnosti novela občanského zákoníku, na základě které již nemovitosti vydržet lze.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že manželé Hana a Oldřich Kostifálovi splnili všechny podmínky nutné pro vydržení a že se tudíž ke dni 1. 1. 1992 stali vlastníky předmětné části pozemku parc. č. 1157/1 v k. ú. Újezd o výměře cca 119 m².

S pozdravem

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP