



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

12616799

| | | |
|--------------------------|-------------|--------------------|
| Magistrát města Plzně | | C. dop. |
| Odbor evidence majetku ① | | |
| DOŠLO: - 7 - 06 - 2012 | | Zprac. |
| | | Plu |
| Č.j.: 113217/12/01 | Příloha: 13 | LH. zn. 25432 A/10 |

Věra Platzová
Odbor evidence majetku
MmP

Váš dopis / ze dne
MMP/113217/12
15. 5. 2012

Naše značka

Vyřizuje
JUDr. Tomanová

V Plzni dne
4. 6. 2012

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 1626/52 v k. ú. Bolevec

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Manželé Pavízovi a paní Marie Pavízová (dále jen žadatelé) nabyli na základě rozhodnutí o dědictví sp. zn. D 185/1984 ze dne 12. 6. 1984 a na základě kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu pod zn. N 295/90 dne 22. 3. 1990 vlastnické právo k nemovitostem – rodinnému domku č.p. 336 společně s pozemkem parc. č. 109 a pozemku parc. č. 110 v k. ú. Bolevec. Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 757 pro k. ú. Bolevec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

Současně s těmito nemovitostmi je jako jeden celek užívána i část pozemku parc. č. 1626/52, ostatní plocha, ostatní komunikace, v k. ú. Bolevec o výměře cca 48 m², který je ve vlastnictví města Plzně.

Tuto část pozemku o výměře 48 m² nabylo město Plzeň (resp. stát, město Plzeň až posléze na základě ust. § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.) do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy č. 68/76 od právních předchůdců žadatelů, kteří předmětnou smlouvu s uvedením přesné specifikace předmětu koupě (tzn. část pozemku p. č. 110 – díl „o 1“ o výměře 194 m²) dne 20. 9. 1976 společně podepsali. Tato část pozemku posléze označená parcelním č. 1626/52 byla od právních předchůdců žadatelů odkoupena pro účely výstavby „1. Stavby Bolevec“.

Předmětná část městského pozemku parc. č. 1626/52 o výměře cca 48 m² byla společně s nemovitostmi uvedenými na LV č. 757 zaplácena jako jeden celek po dokončení výstavby sídliště vlastníkem pozemku parc. č. 1626/52 v k. ú. Bolevec. Žadatelé nabyli pozemek do svého vlastnictví již takto zaplácený a místo oplocení se neměnilo po celou dobu trvání jejich vlastnictví k těmto nemovitostem.

O nesouladu se žadatelé dozvěděli ze sdělení SVSMP na začátku roku 2012.

Jako reakci na vzniklou situaci sepsali žadatelé žádost o uznání vydržení částí pozemku parc. č. 1626/52 v k. ú. Bolevec o výměře cca 48 m², která byla doručena na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 19. 3. 2012.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku parc. č. 1626/52 v k.ú. Bolevec 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 případě nemovitostí po dobu 10ti 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. 1626/52 v k.ú. Bolevec byla připlocena k nemovitostem patřícím v současné době do vlastnictví žadatelů, resp. plot byl vybudován, vlastníkem sousedního pozemku. Plot však byl vybudován chybně nikoli na hranici nově upravených pozemků, nekorespondovalo to s příslušným geometrickým plánem, hranice byla omylem vybudována tak, že část ohraničeného pozemku žadatelů zasahovala do pozemku sousedícího, a to přesně do plochy o rozměru 48 m². Takto vybudovaný plot se od té doby nachází na stejném místě až dodnes (potvrzeno čestnými prohlášeními sousedů a fotografiemi). Pouze v červenci 1990 bylo ke stávajícímu drátěnému oplocení na ocelových sloupcích paralelně přistavěno dřevěné oplocení z estetického důvodu omezení průhledu. Žadatelé nabývali předmětné nemovitosti do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 1 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce nikdy zpochybněn, **žadatelé tedy mohli být subjektivně v dobré víře, otázkou však zůstává, zda byla tato dobrá víra dána objektivně, se zřetelem ke všem okolnostem.**

Oprávněným držitelem ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku je totiž držitel, který věc drží v omylu, že mu věc patří, a jde přitom o omyl omluvitelný. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Pokud omyl přesahuje rámec běžného obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný. Držitel, který drží věc na základě takového omylu, může být sice v dobré víře, avšak nikoli „se zřetelem ke všem okolnostem“ a proto nemůže být držitelem oprávněným. Při posuzování omluvitelnosti omylu držitele se vychází z objektivních hledisek.

Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku.

V judikatuře odvolacích soudů se lze setkat se dvěma krajními přístupy: buď je připouštěno vydržení jen velmi malé části sousedního pozemku anebo naopak na poměr výměr pozemku drženého a koupeného není brán zřetel. Nejčastěji se však prosazuje názor, který v souladu s předmětnými judikáty bere na tento poměr zřetel a připouští oprávněnou držbu i v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až okolo 50 % výměry pozemku koupeného. Nelze zcela vyloučit ani případ, kdy držitel může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, pokud se v souvislosti s nabytím vlastnictví k pozemku chopí i držby sousedního pozemku, jehož výměra bude dokonce stejná či o něco vyšší než výměra pozemku nabytého. V našem konkrétním případě tvoří výměra drženého pozemku přibližně 52% výměry pozemku nabytého. Vejdeme se tedy dle mého názoru pod pojem „okolo 50% výměry nabytého pozemku“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 3. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1848/98).

Z judikatury dále vyplývá, že nabývá-li někdo pozemek, patří k běžným a zachovávaným zvyklostem, že se seznámí s jeho výměrou. Příklad, kdy někdo kupuje pozemek, aniž by znal jeho výměru, je naprosto výjimečný a rozhodně zde nejde o zachování obvyklé opatrnosti, kterou lze po každém požadovat (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 9. 2002 sp. zn. 22 Cdo 2941/2000).

Podle jiného judikátu je však zapotřebí odlišovat způsob nabytí nemovitostí – tedy rozlišovat, zda nemovitosti byly nabyty na základě kupní smlouvy mezi cizími lidmi či zda nemovitosti byly zděděny. Jinými slovy: Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil od třetí osoby, ale nabyl od svých předků, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části parcely (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 6. 2004 sp. zn. 22 Cdo 496/2004).

S ohledem na individuálnost každého případu však nelze závěry výše citované judikatury absolutizovat a je zapotřebí každý případ velmi pečlivě posoudit. V našem konkrétním případě není sporu o subjektivní dobré víře žadatelů a domnívám se, že lze u nich dovodit i „objektivní“ dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že plot mezi nabytým a drženým pozemkem byl vybudován městem, které ho sice posunulo oproti dřívějšímu stavu, bohužel však nedostatečně, právní předchůdci a posléze žadatelé se tedy právem domnívali, že je vše zapláceno v souladu s novým geometrickým plánem. V jejich prospěch svědčí i to, že plot je v jedné linii s ploty sousedů, nijak nevyčnívá, nemá jiný tvar, vše bylo vystavěno najednou při stavbě bytových domů. Co se týká hlediska poměru plochy nabytého a drženého pozemku,

tak se zde rovněž vejde do tolerance „okolo 50% výměry nabytého pozemku“ (viz rozbor výše). Žadatelé nenabývali pozemek, který by "neznali", ale pozemek zdědili po osobě blízké (§ 116 občanského zákoníku), přičemž šlo o pozemek bezprostředně rodinou užívaný; neměli tudíž zvláštní důvod zajímat se o jeho parametry. Z hlediska běžné opatrnosti je jistě rozdíl v přístupu nabyvatele v případech, kdy je mu věc prodávána za úplatu cizí osobou a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich déletrvající držby.

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10 let nutných pro vydržení. V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem žadateli (17. 2. 1984) 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).

Jelikož je možné do požadované lhůty započítávat i oprávněnou držbu v období před 1. 1. 1992, počala v případě žadatelů požadovaná lhůta 10ti let pro vydržení běžet dne 17. 2. 1984, tedy dnem úmrtí jejich právního předchůdce a uplynula tedy dnem 17. 2. 1994. Výjimku tvoří paní Jana Pavízová, která nabyla vlastnické právo (třetinový podíl do SJM) k předmětným nemovitostem až dne 17. 4. 1990, tedy dnem, kdy nabyla účinnosti kupní smlouva sepsaná formou notářského zápisu – také v tomto případě však lze dle mého názoru za den vydržení považovat den 17. 2. 1994, neboť dle § 134 odst. 3 lze do doby oprávněné držby započítat i dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce).

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že manželé Pavízovi a paní Marie Pavízová splnili všechny podmínky nutné pro vydržení a že se tudíž ke dni 17. 2. 1994 stali vlastníky předmětné části pozemku parc. č. 1626/52 v k. ú. Bolevec o výměře 48 m².

S pozdravem



JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP