



**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

12637365

Magistrát města Plzně		C. dop.
Odbor evidence majetku		
DOŠLO: 21-06-2012		Zprac.
		Plu
Č.j.	Průběh:	15
133587/12	01	15
		254.34
		A/10

**Věra Platzová**  
**Odbor evidence majetku MmP**

Váš dopis / ze dne  
MMP/133587/12  
7. 6. 2012

Naše značka

Vyřizuje  
JUDr. Tomanová

V Plzni dne  
20. 6. 2012

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

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Manželé Vladimír a Eva Drábkovi (dále jen žadatelé) nabyli na základě Dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku sepsaném formou notářského zápisu RII 51/81 ze dne 30. 6. 1981 a na základě kupní smlouvy ze dne 30. 7. 1981 vlastnické právo k nemovitostem – rodinnému domku č.p. 337 společně s pozemkem parc. č. 107 a pozemku parc. č. 108 v k. ú. Bolevec. Všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1729 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 59m<sup>2</sup>, který je ve vlastnictví města Plzně. Tuto část pozemku 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. 81/76 od právního předchůdce žadatelů, který předmětnou smlouvu s uvedením přesné specifikace předmětu koupě (tzn. část pozemku p. č. 108 – díl „p 1“ o výměře 276 m<sup>2</sup>) dne 13. 10. 1976 podepsal. Tato část pozemku posléze označená parcelním č. 1626/52 byla od právního předchůdce žadatelů odkoupena pro účely výstavby „1. Stavby Bolevec“.

Předmětná část městského pozemku parc. č. 1626/52 o výměře cca 59 m<sup>2</sup> byla společně s nemovitostmi uvedenými na LV č. 1729 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 59 m<sup>2</sup>, která byla doručena na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 4. 4. 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 předchůdce 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 (resp. jejich předchůdce) zasahovala do pozemku sousedícího, a to přesně do plochy o rozměru 59 m<sup>2</sup>. Takto vybudovaný plot se od té doby nachází na stejném místě až dodnes (potvrzeno čestnými prohlášeními sousedů a fotografiemi).

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** (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 3. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1848/98).

V našem konkrétním případě tvoří výměra drženého pozemku přibližně 20% výměry pozemků nabytých.

Při posuzování poměru nabyté a skutečně držené plochy pozemků, je totiž třeba vycházet nikoli z parcelní výměry nabytého pozemku, ale z celkové výměry pozemku, který tvoří přirozený funkční celek, byť neodpovídá geometrickému či parcelnímu ztvárnění podle příslušného katastrálního operátu (22 Cdo 2004/2004). Při posuzování poměru drženého a skutečně koupeného pozemku za účelem zjištění, zda se držitelem oprávněným stal nabyvatel, který se ujal i držby části sousedního pozemku, jehož vlastnictví nenabyl, **je třeba vycházet z poměru výměry všech na sebe navazujících nabytých parcel** (tedy pozemku odděleného od sousedních částí vlastnickou hranicí, který může zahrnout více parcel) k výměře uchopené části cizího pozemku; nestačí vyjít jen z výměry parcely přiléhající k této části s pominutím výměry všech nabytých parcel (22 Cdo 954/2005). U pozemku drženého není rovněž významné, z kolika parcel či částí parcel sestává; podstatná je rozloha pozemku v hranicích skutečně vykonávané držby.

*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 předchůdce a posléze žadatelé se tedy právem domnívali, že je vše zaploceno 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. Žadatelé „nabývali“ pozemek od Národního výboru, tedy od autority, které v té době ani nebylo vhodné odporovat či podezřívát z „nedokonalosti“, neměli tudíž zvláštní důvod zajímat se o jeho přesné parametry či nedůvěřovat Národním výborem vyměřeným*

*hranicím. Z hlediska běžné opatrnosti je jistě rozdíl v přístupu nabyvatele v případě, kdy je mu věc prodávána za úplatu cizí osobou (v současné době - v tržním prostředí) a v našem případě, kdy ji získal do užívání od Národního výboru.*

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10 let nutných pro vydržení. V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem žadateli 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, můžeme považovat za datum splnění všech podmínek pro vydržení předmětné části pozemku den 1. 1. 1992.*

**Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že manželé Drábkovi splnili všechny podmínky nutné pro vydržení a že se tudíž ke dni 1. 1. 1992 stali vlastníky předmětné části pozemku parc. č. 1626/52 o výměře cca 59 m<sup>2</sup>.**

S pozdravem



JUDr. Jana Tomanová  
Právní a legislativní odbor MmP