



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

12638457

Magistrát města Plzně Odbor evidence majetku ①		Č. dop.
DOŠLO: 28-06-2012		Zprac.
Č.j.: 13446/12	Príloha: 16	28.6.2012 A/10

Věra Platzová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne
MMP/134746/12
7. 6. 2012

Naše značka

Vyřizuje
JUDr. Tomanová

V Plzni dne
28. 6. 2012

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 12790/2 v k. ú. Plzeň

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pánové Milan, Jan a Miroslav Tohtovi a paní Růžena Tóthová (dále jen žadatelé) nabyli na základě usnesení Okresního soudu Plzeň-město ve věci dědictví sp. zn. 29 D 1963/98 ze dne 11. 3. 1999 a na základě kupní smlouvy ze dne 7. 7. 1970 vlastnické právo k pozemku parc. č. 11616, zahrada, v k.ú. Plzeň, zapsáno na LV č. 1806 pro k. ú. Plzeň v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

Současně s těmito nemovitostmi je jako jeden celek užíván i pozemek parc. č. 12790/2, zahrada, v k. ú. Plzeň o výměře 542 m², který je ve vlastnictví města Plzně.

Městský pozemek parc. č. 12790/2 o výměře cca 542 m² byl společně s nemovitostí uvedenou na LV č. 1806 zaplacen 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.

Žadatelé nabyli pozemek do svého vlastnictví již takto zaplacený a místo oplocení se neměnilo po celou dobu trvání jejich vlastnictví k těmto nemovitostem.

O nesouladu se žadatelé dozvěděli na konci roku 2011.

Jako reakci na vzniklou situaci sepsali žadatelé žádost o uznání vydržení pozemku parc. č. 12790/2 v k. ú. Plzeň o výměře 542 m², která byla doručena na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 14. 5. 2012.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku parc. č. 12790/2 v k. ú. Plzeň 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 městský pozemek užívali a nakládali s ním jako s vlastním. Pozemek parc. č. 12790/2 v k. ú. Plzeň o výměře cca 542 m² byl připojen k nemovitosti patřící v současné době do vlastnictví žadatelů již dříve v minulosti, rozhodně před rokem 1970, předchozí vlastníci předmětných nemovitostí s výše uvedenou nemovitostí nakládal jako s vlastní a také ji dne 7. 7. 1970 žadatelce paní Růženě Tohtové a jejímu manželovi na základě kupní smlouvy prodal. Ostatní žadatelé nabyli své vlastnické podíly k dané nemovitosti až v rámci dědictví právě po zesnulém manželovi paní Růženy Tothové, tedy po svém otci, a to ke dni 1. 12. 1998. Pozemek byl takto zaplacen někdy před rokem 1970 a od té doby se oplocení nachází na stejném místě až dodnes. Pouze v roce 1977 bylo vydáno povolení na rekonstrukci plotu jako takového, tzn. neměnilo se umístění plotu, ale jen se plot renovoval na tom samém místě, kde se nacházel. Vyplyvá to jak z fotografií, tak ze zákresů a čestných prohlášení sousedů, která žadatelé společně s žádostí o uznání vydržení předložili.

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 47% 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).

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 dovést i „objektivní“ dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že rozsah jejich vlastnictví nebyl nikdy zpochybněn, a to ani v době, kdy bylo vydáváno povolení na rekonstrukci plotu, na pozemku parc. č. 12790/2 jsou rovněž umístěny jediné vchodové dveře na pozemek ve vlastnictví žadatelů – na pozemek parc. č. 11616. 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“, jednalo se 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 případě, kdy je mu věc prodávána za úplatu cizí osobou a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich děletrvajících držby.

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem žadatelkou paní Růžnou Tóthovou a jejím manželem (29. 7. 1970) 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, citují „...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 výše uvedené žadatelky požadovaná lhůta 10ti let pro vydržení běžet dne 29. 7. 1970 a uplynula tedy dnem 29. 7. 1980. Jelikož však vzhledem k výše uvedenému nebylo možné v této době vlastnictví k nemovitostem vydržet, podmínky pro vydržení předmětné části pozemku splnila žadatelka 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 všechny podmínky nutné pro vydržení splnili již manželé Ján a Růžena Tóthovi a že se tudíž ke dni 1. 1. 1992 stali vlastníky předmětné části pozemku parc. č. 12790/2 v k. ú. Plzeň o výměře 542 m².

S pozdravem

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP