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

Magistrát města Plzně
Odbor evidence majetku
Č. dop.
DOŠLO: 13 -11- 2012
Zprac. Pla.
Č.j.: 244691/12/01
Příloha:
Ukl. zn. 254.3.2 A/10

Věra Platzová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne	*Naše značka*	*Vyřizuje*	*V Plzni dne*
MMP/244691/12 *1. 11. 2012*		*JUDr. Tomanová*	*12. 11. 2012*

Věc: Stanovisko k vydržení pozemku p. č. 12790/3 v k. ú. Plzeň

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pan Václav Tětek a paní Marie Těteková (dále jen žadatelé) nabyli na základě rozhodnutí o dědictví D 2114/1985 vydaného Státním notářstvím Plzeň-město (nabytí právní moci dne 26.3.1985) a na základě kupní smlouvy RI 124/1967 ze dne 12. 5. 1967 vlastnické právo k pozemku parc. č. 11618/2, zahrada, v k.ú. Plzeň, a k pozemku parc. č. 11617, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Plzeň, vše zapsáno na LV č. 887 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. 12790/3, zahrada, v k. ú. Plzeň o výměře 168 m^2, který je ve vlastnictví města Plzně.

Městský pozemek parc. č. 12790/3 o výměře cca 168 m^2 byl společně s nemovitostmi uvedenými na LV č. 887 zaplocen jako jeden celek již dříve v minulosti, předchozí vlastníci předmětných nemovitostí ji jako jeden celek společně s ostatními svými nemovitostmi užívali jako svoji nemovitost a takto ji i prodali.
Žadatelé nabyli pozemek do svého vlastnictví již takto zaplocený a místo oplocení se neměnilo po celou dobu trvání jejich vlastnictví k těmto nemovitostem.
O nesouladu se žadatelé dozvěděli v dubnu 2012 od sousedů s obdobnou situací.
Jako reakci na vzniklou situaci sepsali žadatelé žádost o uznání vydržení pozemku parc. č. 12790/3 v k. ú. Plzeň o výměře 168 m^2, která byla doručena na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 27. 8. 2012.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku parc. č. 12790/3 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.

Z předložených dokumentů je zřejmé, že žadatelé i jejich právní předchůdci městský pozemek užívali a nakládali s ním jako s vlastním. Pozemek parc. č. 12790/3 v k. ú. Plzeň o výměře cca 168 m^2 byl připlocen k nemovitostem patřící v současné době do vlastnictví žadatelů již dříve v minulosti, rozhodně před rokem 1967, předchozí vlastníci předmětných nemovitostí s výše uvedenou nemovitostí nakládali jako s vlastní a také ji dne 12. 5. 1967 žadatelce paní Marii Tětekové a jejímu manželovi na základě kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu prodal. Druhý žadatel nabyl svůj vlastnický podíl k dané nemovitosti až v rámci dědictví právě po zesnulém manželovi paní Marii Tětekové, tedy po svém otci, a to ke dni 26. 9. 1984.
Pozemek byl takto zaplocen někdy před rokem 1967 a od té doby se oplocení nachází na stejném místě až dodnes, umístění plotu se tedy neměnilo po celou dobu trvání vlastnictví žadatelů k předmětným nemovitostem. Vyplývá 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 30% 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 dovodit i „objektivní" dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že rozsah jejich vlastnictví nebyl nikdy zpochybněn, na pozemku parc. č. 12790/2 jsou rovněž umístěny jediné vchodové dveře na pozemky ve vlastnictví žadatelů – na pozemky parc. č. 11617 a parc. č. 11618/2. Co se týká hlediska poměru plochy nabytého a drženého pozemku, tak se zde rovněž vejdeme 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 prodávaná za úplatu cizí osobou a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich déletrvající držby.

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem žadatelkou paní Růženou Tóthovou a jejím manželem (16. 5. 1967) 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 předmětný sousední pozemek.
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 výše uvedené žadatelky požadovaná lhůta 10ti let pro vydržení běžet dne 16. 5. 1967 a uplynula tedy dnem 16. 5. 1977. 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 Marie a Václav (nar. 12. 2. 1936) Tětekovi a že se tudíž ke dni 1. 1. 1992 stali vlastníky předmětné části pozemku parc. č. 12790/3 v k. ú. Plzeň o výměře 168 m^2.

S pozdravem

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP