PLZEŇ, STATUTÁRNÍ MĚSTO
PRÁVNÍ A LEGISLATIVNÍ ODBOR
MAGISTRÁTU MĚSTA PLZNĚ

306 32 Plzeň, nám. Republiky 1
& 37 803 / 2300
fax 37 803 / 2302
e-mail tomasek@mmp.plzen-city.cz

1953

Magistrát města Plzně | Č. dop.
DOŠLO: 18 -10- 2004 | Zprac.
Čj.: 4879 | Příloha: N | Obl. zn.

Vážený pan
Mgr. et Bc. Richard Kotáb
Majetkový odbor MMP

Váš dopis/ze dne	*Naše značka*	*Vyřizuje/ linka*	*V Plzni dne*
21. září 2004	*Leg. 436/2004*	*JUDr. Tomášek/2300*	*14. října 2004*

Věc
Vydržení pozemku parc. č. 671/2 v k.ú. Bukovec

Vážený pane magistře,

žádost se týká městského pozemku parc. č. 671/2 o výměře 102 m², k.ú. Bukovec, který žadatelé užívají spolu se svými pozemky parc. č. 213/1, 2, 3 a rodinným domkem č.p. 133 v k.ú. Bukovec. Žadatelé doložili držbu pozemku parc. č. 671/2 od 22. ledna 1965, kdy na základě rozhodnutí o dědictví D 2019/64-17 nabyli Rudolf Mainer a jeho manželka Libuše Mainerová každý podíl ¼ k uvedeným nemovitostem. Zbývající podíl ½ nabyl pan Rudolf Mainer ml. 23. října 1978 na základě rozhodnutí o dědictví D 729/78-14.

Žadatelé se dovolávají své dobré víry v užívání městského pozemku. Žadatelé doložili čestná prohlášení vlastníků sousedních nemovitostí, jejichž obsahem je tvrzení těchto vlastníků o tom, že žadatelé užívají kromě svých pozemků i pozemek města parc. č. 671/2, k.ú. Bukovec.

Dle tvrzení žadatelů uvedeného v žádosti 14. května 2004 došlo k oplocení jejich pozemků včetně městského pozemku po kolaudaci rodinného domu. Oplocení bylo dle tohoto tvrzení provedeno dle vykolíkování a zároveň dle hranic již oplocených sousedních pozemků.

Aby byly splněny podmínky pro vydržení nemovitosti, je nutné, aby byly žadatelé s přihlédnutím ke všem okolnostem v dobré víře, že jimi držená nemovitost je jejich vlastnictvím. Při zkoumání dobré víry držitele nelze vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele musí být v dané věci posuzována i z hlediska, zda držitel při zachování náležité opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu po každém subjektu práva požadovat, měl nebo mohl mít pochybnosti o tom, že mu věc nepatří.[1]

Žadatelé oplotili pozemky chybně. Proto si myslím, že by žadatelé při zachování náležité opatrnosti (*vytýčení parcely geodety, vlastním vyměřením parcely*) mu-

[1] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1848/98.

seli zjistit, že oplocují větší plochu, než která jim ve skutečnosti patří. Nelze se spoléhat na to, že sousední pozemek je oplocen správně.

Vaším odborem nám byla předložena také žádost za rozhodnutí o stavbě ze dne 11. února 1975 týkající se přístavby garáže na pozemku 213/2. Za účelem přístavby garáže byla vyhotovena situace přístavby garáže, ze které je patrné, že prostor před garáží je poloviční než prostor skutečně oplocený (*který odpovídá chybnému oplocení*).

Na základě shora uvedeného jsem názoru, že předpoklad existence dobré víry v tomto případě splněn nebyl, a proto k vydržení dle mého názoru nedošlo.

S pozdravem

JUDr. Dominik Tomášek
Právní a legislativní odbor MmP

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

Alexandra Horejšová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne	*Naše značka*	*Vyřizuje*	*V Plzni dne*
MMP/132517/12 *5. 6. 2012*		*JUDr. Tomanová*	*20. 6. 2012*

Věc: Stanovisko k vydržení pozemku parc. č. 671/2 v k. ú. Bukovec

Po prostudování zaslaných materiálů mohu k celé situaci sdělit následující:

Co se týká stanoviska k vydržení pozemku parc. č. 671/2 v k. ú. Bukovec, tak se plně ztotožňuji s názorem kolegy JUDr. Dominika Tomáška, obsaženém v jeho stanovisku k této věci ze dne 14. 10 2004, a to včetně odůvodnění. Tudíž považuji za nadbytečné zde podrobně důvody a rozbor vydržení znovu uvádět.

Přestože chápu rozčarování a nesouhlas žadatelů se závěry jejich žádostí o uznání vydržení, po právní stránce bohužel nebyly splněny zákonné podmínky nutné pro vydržení. Občanský zákoník a příslušná judikatura mluví v tomto případě jasně (viz právní rozbor JUDr. Tomáška).

V nově podané žádosti o vydržení jsem nenalezla žádné nově doložené skutečnosti, které by měly vliv na závěr obsažený ve výše uvedeném právním stanovisku JUDr. Tomáška.

Mohu pouze doporučit, aby byl navrhnut prodej předmětného pozemku za „vstřícnějších" podmínek s odkazem na odůvodnění obsažená v žádosti žadatelů ze dne 12. 5. 2012.

S pozdravem

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP

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

Alexandra Horejšová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne	*Naše značka*	*Vyřizuje*	*V Plzni dne*
		JUDr. Tomanová	*20. 8. 2013*

Věc: Stanovisko k vydržení pozemku parc. č. 671/2 v k. ú. Bukovec

- *souhrnná informace o dosavadním průběhu událostí týkajících se výše uvedeného pozemku, rozbor aktuálního stavu, doporučení dalšího postupu*

Manželé Mainerovi a jejich syn pan Rudolf Mainer ml. (dále jen „žadatelé“) požádali město Plzeň dne 14.5.2004 o převod pozemku parc. č. 671/2 o rozměru 106 m^2 v k.ú. Bukovec do jejich vlastnictví prostřednictvím své žádosti o uznání vydržení tohoto pozemku, která byla městu doručena dne 19. 5. 2004. Žadatelé se v této žádosti dovolávali své dobré víry v užívání výše uvedeného městského pozemku o rozměru 106 m^2, která měla trvat od roku 1963 (od kolaudace rodinného domu na pozemku parc. č. 213/2) až do dubna roku 2004, kdy jim bylo Správou veřejného statku města Plzně (příspěvkovou organizací města Plzně), že užívají pozemek, který není jejich vlastnictvím, nýbrž vlastnictvím města Plzně.

Odborem právním a legislativním Magistrátu města Plzně bylo vypracováno stanovisko, podle kterého žalobci nesplnili zákonné podmínky nutné pro vydržení (viz právní stanovisko ze dne 14. 10. 2004). Hlavním argumentem v tomto stanovisku je absence tzv. „objektivní dobré víry“, tzn. tvrzení, že kdyby žadatelé postupovali při oplocování svých nemovitostí s obvyklou mírou opatrnosti, museli zjistit, že oplocují větší plochu, než která jim ve skutečnosti patří. Toto bylo následně sděleno žadatelům, kteří však nadále trvali na projednání předmětné věci v orgánech města Plzně. A tak byla tato záležitost projednána v Radě města Plzně a následně i v Zastupitelstvu města Plzně, vždy se stejným závěrem – obsaženým ve výše zmíněném stanovisku Odboru právního a legislativního MMP.

Se žadateli i nadále probíhala komunikace již se správci předmětné nemovitosti v rovině zajištění titulu pro užívání této nemovitosti – tzn. řešil se prodej či nájem. Žadatelům bylo sděleno, že předmětná nemovitost bohužel prodat nejde, a to z toho důvodu, že pozemek zasahuje do uličního profilu místní komunikace (viz stanovisko TÚ MMP). Na základě tohoto poté žadatelé požádali město Plzeň znovu o uznání vydržení, a to žádostí ze dne 12. 5. 2012, která byla žalovanému doručena dne 16. 5. 2012.

V této žádosti o vydržení nebyly doloženy žádné nové skutečnosti oproti žádosti z roku 2004 (pouze byla žádost podrobnější), proto bylo stanovisko opět negativní a odkazovalo na odůvodnění z původního právního stanoviska ze dne 14. 10. 2004.

Celá věc vyústila tím, že žadatelé podali k Okresnímu soudu Plzeň – město „Žalobu na určení vlastnictví nabytého vydržením k pozemku p. č. 671/2, k. ú. Bukovec, č. LV 1, zapsaného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň – město". Tento soudní spor je veden Okresním soudem Plzeň město pod sp. zn. 18 C 49/2013, proběhlo již jedno jednání před soudem, jedno místní šetření a několik písemných vyjádření či replik z obou stran (spis předmětného soudního sporu je založen na PRÁV MMP – k dispozici k nahlédnutí). Hlavní argumentace města pro nesouhlas s vydržením předmětného pozemku je obsažena v čl. IV. „Vyjádření žalovaného k žalobě" (viz příloha), dále byl tento závěr podpořen „Doplněním důkazních prostředků k žalobě" ze dne 26.6.2013.

V průběhu soudního sporu byly zjištěny skutečnosti (jak v rámci soudního jednání prostřednictvím výslechu svědků, tak místním šetřením), které nám nebyly v době sepisování právních stanovisek v roce 2004 a 2012 známy. Rovněž vyšlo najevo, že skutečnosti, které sami žadatelé uváděli v textu svých žádostí, a o které se opíraly naše hlavní argumenty pro zamítnutí žádosti o vydržení, nejsou doloženy žádným písemným důkazem a výslechem svědků byl prokázán spíše opak, což shodou okolností svědčí spíše pro tvrzení žadatelů, že byli v dobré víře (i v objektivní) při užívání předmětného pozemku.

Přesto všechno jsou žadatelé stále ochotni předmětný pozemek odkoupit, vzít žalobní návrh podaný k Okresnímu soudu Plzeň – město zpět a nepožadovat žádné náklady řízení (které se v daném soudním sporu v současné době dají odhadovat již na cca 25.000,- Kč).

Ústní jednání nařízené na 30.8.2013 bylo soudem odročeno, neboť byl poskytnut stranám čas na mimosoudní dohodu, kterou soud rovněž plně podpořil.

Přestože nelze předjímat rozhodnutí soudu v této záležitosti, nelze tedy jednoznačně odhadnout, jak by soud rozhodl, neboť soudní řízení ještě pokračuje (jsou naplánované další výslechy svědků atd.), ***doporučuji*** *s přihlédnutím k výše uvedenému a především k hrozícímu riziku prohry předmětného soudního sporu a s tím souvisejícím důsledkům (město by přišlo o pozemek bez finanční náhrady a ještě by zaplatilo cca 25.000,- Kč navíc za náklady řízení),* ***vyhovět žádosti žadatelů na odkup předmětného pozemku, uzavřít s nimi tedy dohodu o narovnání, na základě které by vzali žalobu podanou u Okresního soudu Plzeň – město zpět bez jakéhokoliv nároku na náhradu nákladů soudního řízení, a následně s nimi uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku.***

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP