



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

MMP/020575/14/M SV. 254.3.2 A/10

Věra Platzová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne
 MMP/020575/14
 29. 1. 2014

Naše značka

Vyřizuje
 JUDr. Tomanová

V Plzni dne
 3. 3. 2014

Věc: Stanovisko k vydržení pozemku p. č. 1382/5, 3033/5 a části pozemku p. č. 1366/1 v k. ú. Bolevec

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pan Josef Huml (dále jen žadatel) nabyl na základě kupní smlouvy ze dne 20. 12. 1995 vlastnické právo k pozemku parc. č. 1383/2 k. ú. Bolevec a k budově na něm postavené, č. p. 2014, vše zapsáno na LV č. 2201 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 užíván i pozemek parc. č. 1382/5, 3033/5 a část pozemku p. č. 1366/1 v k. ú. Bolevec o celkové výměře cca 68 m², který je ve vlastnictví města Plzně. Pozemky parc. č. 1382/5, 3033/5 a 1366/1 v k. ú. Bolevec získalo město na základě ustanovení § 1 a § 5 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.

Předmětné pozemky i část pozemku ve vlastnictví města Plzně byly společně s nemovitostmi uvedenými na LV č. 2201 zaplacency jako jeden celek již dříve v minulosti, předchozí vlastníci výše uvedených nemovitostí (budovy a pozemků) je společně s ostatními svými nemovitostmi užívali jako své nemovitosti.

Při převodu předmětných nemovitostí bylo vše zaplacency jako jeden celek a oplocení se neměnilo po celou dobu trvání vlastnictví žadatele k těmto nemovitostem.

O nesouladu se žadatel dozvěděl v souvislosti s řešením případu vydržení u sousedního pozemku v roce 2011.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení pozemku parc. č. 1382/5, 3033/5 a části pozemku parc. č. 1366/1 v k. ú. Bolevec a popř. k jakému datu.

Institut vydržení byl v době rozhodné pro posouzení předmětné situace upraven v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v § 134.

Podmínkou vydržení je dle tohoto ustanovení 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 žadatel předmětnou část sousedního pozemku i další dva malé pozemky užíval a nakládal s nimi jako s vlastními. Vše bylo připloceno k nemovitostem patřícím v současné době do vlastnictví žadatele předchozími vlastníky předmětných nemovitostí, kteří s výše uvedenou částí nemovitostí i s dalšími výše uvedenými dvěma pozemky nakládali jako s vlastními. Pozemek byl zaplocen do současné podoby již dříve v dávné minulosti právními předchůdci žadatele a od té doby nedošlo v zaplocení k žádným změnám, oplocení se nachází na stejném místě až dodnes.

Žadatel nabýval předmětné nemovitosti do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 1 nebyl rozsah jeho vlastnictví ze strany obce nikdy zpochybněn (až v roce 2011), **žadatel i jeho právní předchůdci 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 9 % výměry pozemků nabytých. Pod pojem „okolo 50% výměry nabytého pozemku“ se tedy vejde i s velkou rezervou (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 žadatele a domnívám se, že lze u něj dovodit i „objektivní“ dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že žadatel nabýval předmětný pozemek do vlastnictví již oplocený, že dle záznamů městského obvodu Plzeň 1 nebyl rozsah jeho vlastnictví ze strany obce ani jiné instituce nikdy zpochybněn a že se jedná rozměrově přibližně o 1/11 plochy nemovitostí patřících do vlastnictví žadatele, se kterou je předmětná část pozemku (i další dva malé pozemky) užívána (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 68 m² větší, než je uvedeno na LV). Vzhledem k právě zmíněnému se přikláním k existenci dobré víry žadatele ve vztahu k držbě pozemku parc. č. 1382/5, 3033/5 a části pozemku parc. č. 1366/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 68 m².

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. V období do 31. 12. 1991 nebylo možné vlastnictví k nemovitostem vydržet vůbec. Průlom představovala až porevoluční novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1992, která zavedla vydržení v dnes známé podobě. Žadatel získal své nemovitosti do vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 20. 12. 1995 a od této doby počala u něj běžet 10ti letá zákonná lhůta. Běh lhůty, kdy byl v dobré víře, byl přetržen až v roce 2011, kdy se žadatel dozvěděl o nesouladu užívání pozemků v souvislosti s řešením případu vydržení u sousedního pozemku. Lhůta 10ti let uplynula žadateli dne 20.12.2005. Prokáže-li se, že právní účinky kupní smlouvy ze dne 20.12.1995 byly o něco později, pak se o tuto přísl. dobu předmětná 10ti letá lhůta prodlouží, resp. začne běžet později, tedy i skončí o tuto předmětnou dobu později.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že žadatel pan Josef Huml splnil všechny podmínky nutné pro vydržení a stal se vlastníkem pozemku parc. č. 1382/5, 3033/5 a části pozemku parc. č. 1366/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 68 m².

S pozdravem



JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP