



statutární město Plzeň
Odbor právní a legislativní MMP
náměstí Republiky 16
306 32 Plzeň
www.plzen.eu
ID datové schránky: 6iybfxn

DOŠLO: 26-01-2015	Plz
C.j.: MMP/005354/15/01	Průběh: 254.3.2 A/10

Spisová značka:
Číslo jednací: MMP/005354/15
Vyřizuje: JUDr. Jana Tomanová
e-mail: tomanovajan@plzen.eu
telefon: 37 803 2307

K rukám
Věry Platzové
Odbor evidence majetku MMP
Škroupova 7
301 00 Plzeň

Plzeň 22. 1. 2015

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 1855 v k. ú. Bručná

Po prostudování zaslanych materiálů mohu sdělit následující:

Paní Marie Rybová a MUDr. Jana Boučková (dále jen žadatelky) nabyly na základě darovací smlouvy ze dne 12. 4. 1989, RI 200/89, Rozhodnutí o dědictví Státního notářství v Klatovech ze dne 22.4.1975, D2204/1975 a na základě usnesení Okresního soudu Plzeň – město 29 D 507/2013 (právní moc 13. 6. 2013) vlastnické právo (na základě každého nabývacího titulu vždy postupně jednu polovinu či jednu čtvrtinu dále uvedených nemovitých věcí, v současné době je tedy každá žadatelka 50% vlastníkem těchto nemovitých věcí) k pozemkům p. č. 1067/1, 1067/2, 1067/3 a 1067/4 v k. ú. Bručná, k budově postavené na pozemku p. č. 1067/2, č. p. 385 (v současné době je tato budova součástí pozemku p. č. 1067/2), ke stavbě (budově) bez č. p. postavené na pozemku p. č. 1067/3 (v současné době je tato budova rovněž součástí pozemku p. č. 1067/3), a ke stavbě (budově) bez č. p. postavené na pozemku p. č. 1067/4 (v současné době je tato budova rovněž součástí pozemku p. č. 1067/4), vše zapsáno na LV č. 584 pro k. ú. Bručná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

Současně s těmito nemovitými věcmi je jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 1855 v k. ú. Bručná o celkové výměře cca 4 m², který je ve vlastnictví města Plzně. Pozemek p. č. 1855 v k. ú. Bručná získalo město na základě ustanovení § 5 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.

Předmětná část pozemku ve vlastnictví města Plzně byla společně s nemovitými věcmi uvedenými na LV č. 677 zaplácena jako jeden celek již dříve v minulosti, předchozí vlastníci výše uvedených nemovitostí (budov a pozemků) je společně s ostatními svými nemovitostmi užívali jako své nemovitosti.

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

O nesouladu se žadatelky dozvěděly dopisem od Správy veřejného statku ze září 2014. Jako reakci na tuto situaci sepsaly žadatelky žádost o uznání vydržení části pozemku p. č. 1855 v k. ú. Bručná o celkové výměře cca 4 m², která byla doručena na Magistrátu města Plzně dne 29. 9. 2014.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku p. č. 1855 v k. ú. Bručná 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 žadatelky předmětnou část sousedního pozemku užívaly a nakládaly s ní jako s vlastní. Vše bylo připloceno k nemovitostem patřícím v současné době do vlastnictví žadatelek předchozími vlastníky předmětných nemovitostí, kteří s výše uvedenou částí nemovitosti nakládali jako s vlastní. Pozemek byl zaplocen do současné podoby již dříve v minulosti právními předchůdci žadatelek a od té doby nedošlo v zaplacení k žádným změnám, oplocení se nachází na stejném místě až dodnes.

Žadatelky nabývaly předmětné nemovitosti do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 2 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce nikdy zpochybněn (až v roce 2014), **žadatelky i jejich 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 0,35 % 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 žadatelek a domnívám se, že lze u nich dovodit i „objektivní“ dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že žadatelky nabývaly předmětný pozemek do vlastnictví již oplocený, že dle záznamů městského obvodu Plzeň 2 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce ani jiné instituce nikdy zpochybněn a že se jedná o rozměrově velmi zanedbatelnou plochu oproti ploše nemovitostí patřících do vlastnictví žadatelek, se kterou je předmětná část pozemku užívána (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 4 m² větší, než je uvedeno na LV). Vzhledem k právě zmíněnému se přikláním k existenci dobré víry žadatelek ve vztahu k držbě části pozemku p. č. 1855 v k. ú. Bručná o výměře cca 4 m².

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem žadatelkami až 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. Do 1. 1. 1992 nemohl tedy žadatel 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).

V případě žadatelky paní Marie Rybové počala tedy lhůta běžet dne 22. 4. 1975, tedy v době, kdy sice nebylo možné vlastnictví k nemovitostem vydržet, dobu oprávněné držby však započítat lze (viz výše uvedené). Tato žadatelka tedy k 1. 1. 1992 splnila všechny podmínky nutné pro vydržení předmětné části pozemku, k tomuto datu tedy město Plzeň „pozbylo“ vlastnické právo k této části pozemku o přibližné výměře 4 m². Druhá žadatelka následně splnila všechny podmínky nutné pro vydržení ke dni 12. 4. 1999.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že žadatelky splnily všechny podmínky nutné pro vydržení a staly se spoluvlastnicemi části pozemku parc. č. 1855 v k. ú. Bručná o výměře cca 4 m².



JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MMP