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
DOŠLO: 24 -04- 2013
Č. j.: 077176/13/01
Příloha: sv.
Č. dop.:
Zprac.: Ple
Ukl. zn.: 254.3.2 A/10

Věra Platzová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne	*Naše značka*	*Vyřizuje*	*V Plzni dne*
MMP/077176/13 *10. 4. 2013*		*JUDr. Tomanová*	*23. 4. 2013*

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 1785/1 v k. ú. Valcha

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pan Pavel Kopřiva (dále jen žadatel) nabyl na základě kupní smlouvy ze dne 22. 9. 2011 – s právními účinky vkladu dne 29.9.2011 - vlastnické právo k pozemkům st. 450, 1204 a 1205 a parc. č. 1747/1 a 1747/2 a k budovám na těchto pozemcích stojících, vše zapsáno na LV č. 198 pro k. ú. Valcha v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.
Současně s těmito nemovitostmi je jako jeden celek užívána i část pozemku parc. č. 1785/1 v k.ú. Valcha o výměře cca 154 m^2, který je ve vlastnictví města Plzně. Pozemek parc. č. 1785/1 v k.ú. Bručná získalo město na základě ustanovení § 2 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.
Předmětná část pozemku ve vlastnictví města Plzně byla společně s nemovitostmi uvedenými na LV č. 198 zaplocena jako jeden celek již dříve v minulosti, předchozí vlastníci výše uvedených nemovitostí (budov a pozemků) ji společně s ostatními svými nemovitostmi užívali jako svoji nemovitost.
Při převodu předmětných nemovitostí bylo vše zaploceno jako jeden celek a oplocení se neměnilo po celou dobu trvání vlastnictví žadatele k těmto nemovitostem.
O nesouladu se žadatel dozvěděl na základě upozornění Správy veřejného statku města Plzně dne 16. 4. 2012.
Jako reakci na vzniklou situaci sepsal žadatel žádost o uznání vydržení části pozemku parc. č. 1785/1 v k. ú. Valcha o výměře cca 154 m^2, která byla doručena na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 10. 1. 2013.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku parc. č. 1785/1 v k.ú. Valcha 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 žadatel předmětnou část sousedního pozemku užíval a nakládal s ním jako s vlastním. Část pozemku parc. č. 1785/1 v k.ú. Valcha byla připlocena k nemovitostem patřícím v současné době do vlastnictví žadatele předchozími vlastníky předmětných nemovitostí, kteří s výše uvedenou částí nemovitosti nakládali jako s vlastní. Pozemek byl zaplocen do současné podoby pravděpodobně někdy před 40 – 50ti lety manželi Rychtářovými (rodiči právní předchůdkyně žadatele a prarodiči právního předchůdce žadatele – paní Jany Pochové a pana Radima Sládka) a od této doby nedošlo v zaplocení k žádným změnám. Od té doby se tedy oplocení nachází na stejném místě až dodnes.

Žadatel i jeho právní předchůdci nabývali předmětné nemovitosti do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 3 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce nikdy zpochybněn (až v roce 2012), ***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 53% výměry pozemků nabytých. 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 žadatele i jeho právních předchůdců 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, a to ani v době, kdy bylo vydáváno kolaudační rozhodnutí na užívání okolních nemovitostí (r. 1989), v té době byl rovněž zpracován nový geometrický plán na tyto nemovitosti, nikdo nikdy vlastníky neupozornil, že fakticky užívají více, než k čemuž jim náleží vlastnické právo. 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). Vzhledem k právě zmíněnému se ***přikláním k existenci dobré víry žadatele ve vztahu k držbě části pozemku parc. č. 1785/1 v k.ú. Valcha o výměře cca 154*** m^2***.***

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. Žadatel získal své nemovitosti do vlastnictví ke dni 29. 9. 2011. Dne 20. 11. 2012 upozornila SVSMP žadatele na neoprávněnost užívání části jeho zaplocených nemovitostí (předmětná část pozemku parc. č. 1785/1) s výzvou k úhradě bezdůvodného obohacení za toto neoprávněné užívání předmětné části městského pozemku. Den, kdy byla tato výzva doručena žadateli lze považovat za den, kdy již žadatel nemůže uplatňovat dobrou víru ve vztahu k držbě k části městského pozemku. Dopis SVSMP je ze dne 20. 11. 2012, předpokládejme tedy, že byl žadateli doručen dne 23. 11. 2012 (nejdříve). Žadatel byl tedy v dobré víře, že mu předmětná část městského pozemku náleží do vlastnictví od 29. 9. 2011 do 23. 11. 2012, tedy pouze něco přes 1 rok. Podle ustanovení § 134 odst. 3 občanského zákoníku však lze do doby 10ti let započíst i dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce stávajícího vlastníka. Je však zapotřebí prozkoumat a potvrdit dobrou víru předchozích vlastníků předmětných nemovitostí. S přihlédnutím k tomu, že plot byl postaven manželi Rychtářovými (rodiči právní předchůdkyně žadatele a prarodiči právního předchůdce žadatele – paní Jany Pochové a pana Radima Sládka), kteří v současné době již nežijí, je z mého pohledu velmi obtížné potvrdit dobrou víru u těchto vlastníků, neboť ten, kdo plot staví, by měl objektivně vědět, kde jsou hranice jeho pozemku a kde má plot vystavět. Co se týká jejich právních nástupců, ti nabyli předmětné nemovitosti již oplocené, tam by se jejich objektivní dobrá víra držby dala dovodit. Problém je však v různých datech nabytí vlastnictví k podílům na předmětných nemovitostech. Paní Pochová nabyla ¼ těchto nemovitostí již v roce 1989, zbývající část pak 12. 10. 2002, pan Sládek nabyl svůj podíl až dne 9. 10. 2002. Pak si také nejsem jista 100% dobrou vírou paní Pochové ve vztahu k držbě předmětné části městského pozemku parc. č. 1785/1 v k. ú. Valcha, a to tedy tzv. objektivní dobrou vírou, přestože v subjektivní dobré víře pravděpodobně byla. Nejistotu mi dává tvrzení paní Pochové, že ví o tom (nejpozději od r. 1989, kdy se stala vlastnicí ¼ předmětných nemovitostí), že o zřízení oplocení jejími rodiči existoval písemný doklad s povolením postavit plot (věděla o tom, že se řešilo, kde plot postavit a že se pravděpodobně staví jinde, než kde jsou hranice pozemků v jejich vlastnictví), takže můžeme předpokládat, že i mohla vědět, že plot se stavěl na jiných hranicích, než by správně měl být postaven. Nepředpokládám však (ani to z tvrzení zúčastněných osob nevyplývá), že by o tomto věděl pan Sládek (syn paní Pochové a vnuk původních vlastníků). A protože judikatura připouští uznání dobré víry i jen některému ze spoluvlastníků, lze do lhůty nutné pro vydržení započíst žadateli i dobu, po kterou měl část předmětné nemovitosti v držbě pan Sládek jako právní předchůdce žadatele (byť jen určitý podíl). Sám nesplnil podmínku 10ti let nutnou pro vydržení, proto předmětnou část nemohl vydržet již on, u ostatních právních předchůdců žadatele je těžko prokazatelná dobrá víra (viz rozbor výše). Domnívám se proto, že žadatel splnil podmínky nutné pro vydržení ke dni 9. 10. 2012 (uplynutím 10ti leté lhůty).

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že žadatel pan Pavel Kopřiva splnil všechny podmínky nutné pro vydržení a že se tudíž ke dni 9. 10. 2012 stal vlastníkem předmětné části pozemku parc. č. 1785/1 v k. ú. Valcha o výměře 154 m².

S pozdravem

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MmP