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

Magistrát ... Odbor ...
DOSLO: -8-06- 2015 Plzeň
Čj. MMP/029852/15/01 Spisový/skartační znak 254.3.2 A/10

**Spisová značka:**
**Číslo jednací:** MMP/029852/15
**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 3. 6. 2015**

*Věc: Stanovisko k vydržení pozemku p. č. 1285/36 v k. ú. Bolevec*

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pan Irena Fiedlerová (dále jen žadatelka) nabyla na základě smlouvy o bezúplatném převodu skupinového rodinného domu, V – 3637/2004-405, právní účinky vkladu práva ke dni 27. 5. 2004, vlastnické právo k pozemkům p. č. 1285/31 a 1285/32 v k. ú. Bolevec, a k budově č. p. 992 postavené na pozemku p. č. 1285/31 (v současné době je tato budova součástí pozemku p. č. 1285/31), vše zapsáno na LV č. 11239 pro k. ú. Bolevec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.
Současně s těmito nemovitými věcmi je jako jeden celek užíván i pozemek p. č. 1285/36 v k. ú. Bolevec o celkové výměře 56 $m^2$, který je ve vlastnictví města Plzně. Pozemek p. č. 1285/36 v k. ú. Bolevec získalo město na základě ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) zákona ČNR č. 172/1991 Sb.
Předmětný pozemek ve vlastnictví města Plzně byl společně s nemovitými věcmi uvedenými na LV č. 11239 zaplocen 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 zaploceno jako jeden celek a hranice oplocení se neměnila po celou dobu trvání vlastnictví žadatelky k těmto nemovitostem.
O nesouladu se žadatelka dozvěděla dopisem od Správy veřejného statku ze dne 29. 4. 2014, který jí byl doručen dne 2. 5. 2014.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení pozemku p. č. 1285/36 v k. ú. Bolevec a popř. k jakému datu.

Institut vydržení je upraven v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v § 134 a zákoně č. 89/2012 Sb. v § 1089 a násl.
Podmínkou vydržení je dle těchto ustanovení nepřetržitá držba věci v dobré víře po stanovenou dobu, v případě nemovitých věcí po dobu 10ti let.

Z předložených dokumentů je zřejmé, že žadatelka předmětný sousední pozemek užívala a nakládala s ním jako s vlastním. Vše bylo připloceno k nemovitým věcem patřícím v současné době do vlastnictví žadatelky předchozími vlastníky předmětných nemovitostí, kteří s výše uvedenou nemovitou věcí i s dalšími výše uvedenými dvěma pozemky nakládali jako s vlastními. Pozemek byl zaplocen do současné podoby již dříve v minulosti právními předchůdci žadatelky a od té doby nedošlo v zaplocení k žádným změnám, oplocení se nachází na stejném místě až dodnes.

Žadatelka nabývala předmětné nemovité věci do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 1 nebyl rozsah jejího vlastnictví ze strany obce nikdy zpochybněn (až v roce 2014), ***žadatelka i její 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 10 % výměry pozemků nabytých. Pod pojem „okolo 50% výměry nabytého pozemku" se tedy vejdeme 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 žadatelky a domnívám se, že lze u něj dovodit i „objektivní" dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že žadatelka nabývala 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 (až následně v pozdější době) a že se jedná rozměrově přibližně o 10 % plochy nemovitých věcí patřících do vlastnictví žadatelky, se kterou je předmětný pozemek užíván (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 56 $m^2$ větší, než je uvedeno na LV).* ***Vzhledem k právě zmíněnému se přikláním k existenci dobré víry žadatelky ve vztahu k držbě pozemku p. č. 1285/36 v k. ú. Bolevec o výměře 56 $m^2$.***

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. Dle ustanovení § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. a ust. § 1091 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. je k vydržení vlastnického práva k nemovité věci potřebná nepřerušená držba trvající deset let.
*V případě žadatelky počala tato lhůta běžet dne 27. 5. 2004, tedy ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva žadatelky k jejím nemovitým věcem. Byla následně přetržena dne 2. 5. 2014, kdy žadatelka převzala „Výzvu od SVSMP", ve které byla upozorněna, že užívá kromě svých pozemků i předmětný pozemek ve vlastnictví města Plzně. Požadovaná lhůta 10ti let tedy bohužel nebyla splněna.*
*Dle ust. § 134 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb. i ust. § 1092 zákona č. 89/2012 Sb., však lze započíst ve prospěch žadatelky i dobu řádné a poctivé držby jejího právního předchůdce. To z předložených podkladů nebylo možné posoudit. Proto byla žadatelka vyzvána k doložení dalších dokladů. Z doložených dokladů (tzn. nabývacího titulu a čestných prohlášení sousedů) následně vyplynulo, že její právní předchůdce se stal vlastníkem předmětných nemovitostí ke dni 12. 11. 2002 (právní účinky vkladu jeho vlastnického práva do KN) a jeho dobrá víra v to, že je vlastníkem i sousedního pozemku, nebyla zpochybněna. Lze tedy dobu od 12. 11. 2002 započíst žadatelce dle výše uvedeného ustanovení § 134 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb. do potřebné doby 10ti let a* ***žadatelka proto dle mého názoru předmětný městský pozemek vydržela ke dni 12. 11. 2012.***

*Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že žadatelka paní Irena Fiedlerová splnila všechny podmínky nutné pro vydržení a stala se vlastnicí pozemku parc. č. 1285/36 v k. ú. Bolevec o výměře 56 m$^2$.*

**JUDr. Jana Tomanová**
*Právní a legislativní odbor MMP*