



statutární město Plzeň  
Odbor právní a legislativní MMP  
náměstí Republiky 16  
306 32 Plzeň  
[www.plzen.eu](http://www.plzen.eu)  
ID datové schránky: 6iybfxn

Město Plzeň

Magistrát města Plzně		Č. dop.
Odbor evidence majetku		①
DOŠLO:	13 -03- 2017	Zprac.
Č.j.:	MMP/043489/17/01	Příloha:
		Ukl. zn.
		284,3,2
		A/10

Spisová značka:

Číslo jednací: MMP/043489/17

Vyřizuje: Mgr. Bc. Jan Vlasta

e-mail: [vlasta@plzen.eu](mailto:vlasta@plzen.eu)

telefon: +420 378 032 306

K rukám Alexandry Horejšové  
Odbor evidence majetku  
Škroupova 7  
301 00 Plzeň

Plzeň 13. 3. 2017

### Stanovisko k vydržení pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pan Ing. Roman Hromiak získal vlastnické právo k pozemkům p. č. 2040, p. č. 2041 a k budově č. p. 1335, v části obce Východní Předměstí, postavené na pozemcích p. č. 2041 a p. č. 2035/5, vše v katastrálním území Plzeň, na základě darovací smlouvy ze dne 13. 3. 2012 od Marty Brunkové. Všechny tyto nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví 3598 pro katastrální území Plzeň v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.

Současně s těmito nemovitými věcmi je užíván i pozemek p. č. 2035/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 8 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Plzeň, který je ve vlastnictví statutárního města Plzeň a je svěřen do správy příspěvkové organizace SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ.

Před rokem 1956 byl vy stavěn dům č. p. 1335 (nyní v části obce Východní Předměstí, Jugoslávská č. o. 8), který je v současné době postaven na pozemcích p. č. 2041 a p. č. 2035/5, vše v katastrálním území Plzeň. Následně byl mezi roky 1956 a 1966 vy stavěn dům č. p. 1943, č. p. 1944 (nyní v části obce Východní Předměstí, Jugoslávská č. o. 2, č. o. 4), který je v současné době postaven na pozemcích p. č. 2035/2 a p. č. 2035/3, vše v katastrálním území Plzeň. Dopisem Odboru pro místní hospodářství Rady městského národního výboru v Plzni, městské bytové správy, ze dne 4. 10. 1956 jsou Odboru pro výstavbu Rady městského výboru v Plzni zaslány přílohy, mimo jiné úprava štítu u č. 1335. V technické zprávě STAVOPRAV, městský stavební podnik Plzeň, ze dne 8. 2. 1966 je mimo jiné uvedeno, že „štít sousedního domu Jugoslávské ul. /č. p. 1335/ bude upraven tak, aby uspokojil nárok na charakter ukončujícího domu v řadě.“ Ve zprávě Městského národního výboru v Plzni, odboru stavebního řízení, ze dne 9. 4. 1969 (adresované paní Marii Neužilové) ve věci přešetření současného stavebního stavu domu čp. 1335 v Plzni – Východní předměstí, Jugoslávské ul. 8 je mimo jiné konstatováno, že „Při stavbě sousedního domu na roku Jugoslávské ul. a Slovanské tř., který je ve správě Bytového podniku ObvNV Plzeň 2, údajně bez vědomí vlastníka domu čp. 1335, Jugoslávská ul. 8, bylo provedeno přizdění 30 cm tl. cihlené zdi se žulovým soklem do výše podlahy půdy k severní štítové zdi Vašeho domu a současně provedena i omítka zbývající části štítové zdi ke hřebenu střechy.“ V této době muselo být již Marii Neužilové známo, že přizděním 30 cm tl. cihlené zdi muselo dojít přesahu budovy č. p. 1335 na sousední pozemek (nyní p. č. 2035/5) v k. ú. Plzeň.

Notářským zápisem ze dne 21. 8. 1974 byla uzavřena darovací smlouva mezi Marií Neužilovou, nar. 4. 1. 1915, a Martou Brunkovou, nar. 25. 5. 1941, kterou na Martu Brunkovou bylo převedeno 19/20 k poměru k celku nemovitosti – domu čp. 1335 v Plzni Jugoslávská č. 8 se stavební parcelou č. parc. 4862, nové číslo parc. 2041, a zahradou č. parc. 498/40, nové číslo parc. 2040, pro k. ú. Plzeň II. Darovací smlouvou ze dne 23. 11. 1992 (registrováno 1. 12. 1992) uzavřenou mezi Marií Neužilovou, nar. 4. 1. 1915, a Martou Brunkovou, nar. 25. 5. 1941, byl Martě Brunkové převeden podíl 1/20 rodinného domu č.p. 1355 (správně má být uvedeno 1335) se st.p.č. 2041, zahradou parc.č. 2040 v k. ú. Plzeň. Z těchto darovacích smluv nevyplývá, že by obdarovaná (Marta Brunková) věděla nebo byla informována o skutečnosti, že část budovy č. p. 1335 zasahuje do sousedního pozemku (nyní p. č. 2035/5) v k. ú. Plzeň.

Marta Brunková dne 5. 1. 2006 požádala statutární město Plzeň o prodej části pozemku p. č. 2035/1 v k. ú. Plzeň – pruh o šířce 3 m, který sousedí s pozemky p. č. 2040 a p. č. 2041, oba v k. ú. Plzeň, které v té době měla ve vlastnictví, za účelem zajištění stálého bezproblémového přístupu ke svému domu v rámci oprav a potřebné průběžné údržby.

Odbor prodeje majetku MMP dopisem ze dne 8. 11. 2010 sdělil Martě Brunkové, že dům na pozemku p. č. 2041 zasahuje do městského pozemku p. č. 2035/1 (nyní 2035/5), vše v k. ú. Plzeň, a vyzval Martu Brunkovou k jednání za účelem nalezení společného řešení vzniklé situace. Dopisem ze dne 4. 1. 2011 pak došlo k urgenci.

Geometrickým plánem č. 8973-18/2011 ze dne 24. 5. 2011, který vyhotobil Ing. Daniel Ebrle, došlo k zaměření přesahu (změny obvodu) budovy č. p. 1335, v části obce Východní Předměstí, v k. ú. Plzeň a oddělení pozemku p. č. 2035/5 z pozemku p. č. 2035/1, vše v k. ú. Plzeň. Následně byla v katastru nemovitostí stavba č. p. 1335, v části obce Východní Předměstí, zapsána jako stavba na dvou pozemcích, a to na pozemku p. č. 2041 a p. č. 2035/5, vše v k. ú. Plzeň.

Darovací smlouvou ze dne 13. 3. 2012 uzavřenou mezi Martou Brunkovou a Romanem Hromiakem byl Romanu Hromiakovi do vlastnictví převeden dům č. p. 1335 na st. p. č. 2041 a na st. p. č. 2035/5 (ve vlastnictví jiného vlastníka) a pozemky st. p. č. 2041 a p. p. č. 2040, vše v k. ú. Plzeň.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň a popř. k jakému datu.

Institut vydržení byl v době (19. 3. 2012) 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 (oprávněný držitel) po stanovenou dobu, a to v případě nemovitých věcí po dobu 10 let. Dle stávající judikatury lze vydržet i část pozemku.

Oprávněným držitelem ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku je totiž držitel, který věc drží v omyle, že mu věc patří, a jde přitom o omyl omluvitelný. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že mylně 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 omyle, může být sice v dobré víře, avšak nikoli „se zřetelem ke všem okolnostem“ a proto nemůže být držitelem oprávněným. Při posuzování omluvitelnosti omyle držitele se vychází z objektivních hledisek. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omyle držitele je i poměr plochy získaného a skutečně drženého pozemku.

V čl. I. darovací smlouvy uzavřené mezi Martou Brunkovou a Ing. Romanem Hromiakem je mimo jiné uvedeno: ... vlastníci domu č.p. 1335 na st.p.č.2401, zastavěné ploše a nádvoří a st.p.č. 2035/5, zastavěné ploše a nádvoří, ve vlastnictví jiného vlastníka; .... Z tohoto ustanovení zcela nepochybňuje vyplývá, že Ing. Roman Hromiak a Marta Brunková museli (nejpozději při podpisu darovací smlouvy) vědět, že budova č. p. 1335, v části obce Východní Předměstí, je též postavena na pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň a tento pozemek není v katastru nemovitostí zapsán ve vlastnictví Marty Brunkové. Vzhledem k této skutečnosti nemůže být Ing. Roman Hromiak oprávněným držitelem pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň a nemohl splnit podmínky pro vydržení pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň.

Vzhledem k tomu, že Ing. Roman Hromiak nesplnil podmínky pro vydržení pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň, bylo dále posuzováno, zda mohlo dojít k vydržení pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň právní předchůdkyní Ing. Romana Hromiaka Martou Brunkovou.

V době (rok 1974), kdy Marta Brunková získala do vlastnictví 19/20 k poměru k celku nemovitostí – domu čp. 1335 v Plzni Jugoslávská č. 8 se stavební parcelou č. parc. 4862, nové číslo parc. 2041, a zahradou č. parc. 498/40, nové číslo parc. 2040, pro k. ú. Plzeň II, již bylo provedeno přizdění. Zbylý spoluúvlastnický podíl (1/19) získala Marta Brunková v roce 1992. Výměra pozemku p. č. 2035/5 v k. ú. Plzeň (8 m<sup>2</sup>) k ploše pozemku p. č. 2041 v k. ú. Plzeň (333 m<sup>2</sup>) je zanedbatelná a při převodu budovy č. p. 1335, v části obce Východní Předměstí, v k. ú. Plzeň i velmi obtížně zjistitelná. Marta Brunková se o existenci přesahu budovy č. p. 1335, v části obce Východní Předměstí, do pozemku p. č. 2035/1 (nyní označeno jako pozemek p. č. 2035/5), vše v k. ú. Plzeň, mohla pravděpodobně dozvědět při projednávání své žádosti, kterou dne

5. 1. 2006 požádala o prodej části pozemku p. č. 2035/1 v k. ú. Plzeň za účelem zajištění stálého bezproblémového přístupu ke svému domu v rámci oprav a potřebné průběžné údržby. Nejpozději se o přesahu dozvěděla z dopisu Odboru prodeje majetku MMP ze dne 8. 11. 2010. Z předložených listin není zřejmé, že by, v období od nabytí nemovitých věcí (resp. spoluživnických podílů) do 5. 1. 2006, zde byly skutečnosti nasvědčující tomu, že by Marta Brunková nedržela část pozemku p. č. 2035/1 (nyní označeno jako pozemek p. č. 2035/5) v k. ú. Plzeň v dobré víře.

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10 let nutných pro vydržení. Marta Brunková držela celou část pozemku p. č. 2035/1 (nyní označeno jako pozemek p. č. 2035/5) v k. ú. Plzeň v dobré víře od roku 1992 minimálně do roku 2005, čímž splnila podmínu nepřetržité držby po dobu 10 let.

Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že Marta Brunková, nar. 25. 5. 1941, splnila všechny podmínky nutné pro vydržení a stala se vlastníkem části pozemku p. č. 2035/1 (nyní označeno jako pozemek p. č. 2035/5) v k. ú. Plzeň.

S pozdravem



Mgr. Bc. Jan Vlasta  
Odbor právní a legislativní MMP