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

Město Plzeň

Spisová značka:
Číslo jednací: MMP/027057/18
Vyřizuje: Mgr. Bc. Jan Vlasta
e-mail: vlasta@plzen.eu
telefon: +420 378 032 306

Plzeň 6. 3. 2018

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

Magistrát města Plzně
Odbor evidence majetku
Č. dop.
DOŠLO: -7 -03- 2018
Zprac.
Č.j.: MMP/027057/18
Příloha:
Dikl. zn. 254.3.2 9/10

Stanovisko k vydržení pozemku p. č. 1891/7 v k. ú. Černice

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Tomáš Nádeník, nar. 20. března 1953, bytem Plzeň, K Cihelnám 67/9 (dále jen žadatel) získal vlastnické právo k pozemku p. č. 8, k budově č. p. 67 na pozemku p. č. 8, která je nyní součástí pozemku p. č. 8, k pozemku p. č. 10 a k budově bez čp/če, garáž, na pozemku p. č. 10, která je nyní součástí pozemku p. č. 10, vše v katastrálním území Černice, na základě usnesení Okresního soudu Plzeň-město č. 29D 1133/2005 ze dne 29. prosince 2005 o vypořádání dědictví (spoluvlastnický podíl o velikosti ½) a na základě darovací smlouvy ze dne 22. března 2006 (spoluvlastnický podíl o velikosti ½). Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 117 pro katastrální území Černice v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.

Současně s výše uvedenými nemovitými věcmi je užíván pozemek p. č. 1891/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 70 m^2 v katastrálním území Černice. Pozemek p. č. 1891/7 v katastrálním území Černice je ve vlastnictví statutárního města Plzeň a je svěřen do správy příspěvkové organizace SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ.

Žadatel ve své žádosti, která byla doručena na Magistrát města Plzně dne 22. září 2017, mimo jiné uvádí, že se v rámci revize operátu, která právě probíhá v k. ú. Černice, dozvěděl, že užívá spolu s nemovitými věcmi v jeho vlastnictví i pozemek p. č. 1891/7 v k. ú. Černice, který je ve vlastnictví statutárního města Plzně. Žadatel dále uvádí, že jeho rodina vlastní nemovité věci – pozemek p. č. 8, p. č. 9 a p. č. 10, vše v k. ú. Černice, od 60. let 20. století a již v této době byl celý komplex nemovitých věcí oplocen a z komunikace byla dřevěná vrata, která byla v průběhu užívání nemovitých věcí nahrazena ve stejném místě kovovými vraty. Petra Plzáková (roz. Nádeníková) ve výše uvedené žádosti potvrdila, že získala od své babičky dům v zadním traktu celého souboru budov (pravděpodobně myšlena budova č. p. 71 - dnes součást pozemku p. č. 9 v k. ú. Černice) a měla zato, že dvorek (dnes označený jako pozemek p. č. 1891/7 v k. ú. Černice) je součástí vlastnického práva druhého domku (pravděpodobně myšlena budova č. p. 67 - dnes součást pozemku p. č. 8 v k. ú. Černice) spolu s garáží (pravděpodobně myšlena budova bez čp/če garáž na pozemku p. č. 10 - dnes součást pozemku p. č. 10 v k. ú. Černice). Žadatel byl přesvědčen, že užívaný a zaplocený dvorek (nyní označený jako p. č. 1981/7 v k. ú. Černice) je součástí vlastnického práva k oběma budovám spolu s pozemky na listu vlastnictví č. 117 v k. ú. Černice (pravděpodobně myšleny pozemky p. č. 8 a p. č. 10 v k. ú. Černice a budovy, které jsou součástmi těchto pozemků). Žadatel rovněž předložil fotodokumentaci.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení vlastnického práva k pozemku p. č. 1891/7 v k. ú. Černice o výměře 70 m^2.

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

Vzhledem k tomu, že žadatel nabyl předmětné nemovité věci ke dni 27. ledna 2006 (resp. 22. března 2006) a nesplnil tak podmínku nepřetržité držby nemovité věci v dobré víře po dobu 10 let před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, byly předloženy nabývací tituly týkající se jeho právních předchůdců (Tomáše Nádeníka, nar. 16. července 1926, a Jiřiny Nádeníkové, nar. 3. října 1930).

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 získaného a skutečně drženého pozemku.

Z předložených dokumentů je zřejmé, že žadatel i jeho právní předchůdci pozemek p. č. 1891/7 v k. ú. Černice užívali a nakládali s ním jako s vlastním. Pozemky byly zaploceny do současné podoby již dříve v minulosti (viz předložené fotografie). Žadatel nabyl předmětné nemovité věci (od osob blízkých) do vlastnictví již oplocené.

Výměra užívaného pozemku p. č. 1891/7 (70 m^2) v k. ú. Černice k ploše sousedících pozemků p. č. 8 a p. č. 10 (celkem 196 m^2), oba v k. ú. Černice, je cca 36 %. Judikatura Nejvyššího soudu České republiky toleruje podle okolností případu až výměru 50 %, výjimečně i více. Tato judikatura rovněž uvádí, že je též třeba přihlédnout k postoji původního vlastníka pozemku; pokud léta jeho užívání držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i jeho pozemek. Nebyly zjištěny žádné doklady, ze kterých by vyplývalo, že by žadatel nebo jeho právní předchůdci byli upozorněni na skutečnost, že užívají (drží) pozemek, který nevlastní. Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že vlastníci pozemků p. č. 8 a p. č. 10, oba v k. ú. Černice, užívali pozemek p. č. 1891/7 (70 m^2) v k. ú. Černice v dobré víře a byli oprávněnými držiteli pozemku p. č. 1891/7 (70 m^2) v k. ú. Černice.

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10 let nutných pro vydržení. Žadatel a jeho právní předchůdci (Tomáš Nádeník, nar. 1926, Jiřina Nádeníková) drželi pozemek p. č.1891/7 (70 m^2) v k. ú. Černice v dobré víře od nabytí vlastnictví k sousedním pozemkům do revize katastrálního operátu v k. ú. Černice v roce 2017. Starosta městského obvodu Plzeň 8 - Černice svým rozhodnutím ze dne 4. října 2017 souhlasí s vydržením vlastnického práva k pozemku p. č. 1891/7 v k. ú. Černice. Dále je sdělováno, že pozemek je historicky užíván jako dvůr objektů na pozemcích p. č. 8, p. č. 9 a p. č. 10, vše v k. ú. Černice. Městský obvod Plzeň 8 - Černice nikdy nevedl žádná řízení, která by řešila vlastníka této části pozemku. Dle stanoviska TÚ MMP ze dne 22. ledna 2018 není TÚ MMP známo, že by v minulosti bylo vedeno řízení, kterým by byla přetržena případná dobrá víra ve vydržecí době. Podle sdělení Odboru evidence majetku Magistrátu města Plzně ze dne 29. ledna 2018 nebyly ve stavebním archivu nalezeny žádné listiny, kterými by byla narušena dobrá víra žadatele. Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že byla splněna podmínka nepřetržité držby po dobu nejméně 10 let.

Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k pozemku p. č. 1891/7 v k. ú. Černice o výměře 70 m^2 a žadatel a jeho právní předchůdci splnili všechny podmínky nutné pro vydržení pozemku p. č. 1891/7 v k. ú. Černice o výměře 70 m^2.

S pozdravem

Mgr. Bc. Jan Vlasta
Odbor právní a legislativní MMP