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

Magistrát města Plzně
Odbor evidence majetku ①
DOŠLO: 23-04-2018
Č. dop.
Zprac. Pla
Příloha:
Č.j. MMP/073031/18
Vlkl. zn. 24.3.18 s/s

Město Plzeň

Spisová značka:
Číslo jednací: MMP/073031/18
Vyřizuje: Mgr. Bc. Jan Vlasta
e-mail: vlasta@plzen.eu
telefon: +420 378 032 306

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

Plzeň 23. 4. 2018

Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Jan Kubík, nar. 1. února 1953, bytem Plzeň, Na Dlouhých 958/76, (dále jen žadatel) získal vlastnické právo k pozemku 544/2, k budově bez čp/če, rod. rek., která je nyní součástí pozemku p. č. 544/2, a k pozemku p. č. 544/1, vše v katastrálním území Doudlevce, na základě darovací smlouvy ze dne 29. ledna 1996 (právní účinky vkladu ke dni 16. ledna 1997). Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví 407 pro katastrální území Doudlevce v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.

Současně s výše uvedenými nemovitými věcmi jsou užívány části pozemku p. č. 506/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře cca 11 m^2 v katastrálním území Doudlevce. Pozemek p. č. 506/2 v katastrálním území Doudlevce je ve vlastnictví statutárního města Plzeň a je svěřeny do správy příspěvkové organizace SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ.

Podle čestného prohlášení Jaroslava Záruby a Jaroslavy Zárubové, vlastníků nemovitých věcích sousedících s pozemkem p. č. 544/1 v k. ú. Doudlevce, je hranice celého obvodu oplocení pozemku p. č. 544/1 v k. ú. Doudlevce ve stejném rozsahu minimálně po dobu 40 let. Podle čestného prohlášení předchozí vlastnice pozemku p. č. 544/1 v k. ú. Douclevce je hranice celého obvodu oplocení stejná od roku 1982. Žadatel uvádí, že nakládá s částmi pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce jako vlastními v rozsahu současného oplocení po celou dobu svého vlastnictví a části pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce byly vždy součástí držby, užívání a oplocení pozemku p. č. 544/1 v k. ú. Doudlevce. Žadatel dále uvádí, že oplocení bylo součástí darovací smlouvy, kterou nabyl vlastnické právo k pozemku p. č. 544/1 v k. ú. Doudlevce, a údržba plotu ve stávajícím rozsahu byla provedena na podkladě ohlášení ze dne 11. června 2003 a od této doby nebyl plot upravován.

Dopisem PROP MMP (při projednávání žádosti o prodej části pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce) ze dne 29. listopadu 2016 byl žadatel upozorněn, že má část pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce připlocenu, čímž zhoršuje rozhledové poměry.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení vlastnického práva k částem pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce o výměře cca 11 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. Dle stávající judikatury lze vydržet i část pozemku.

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 předchůdkyně předmětné části pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce užívali a nakládali s nimi jako s vlastními. Pozemky byly zaploceny do současné podoby již dříve v minulosti a od té doby nedošlo v zaplocení k žádným změnám a oplocení se nachází na stejném místě až dodnes. V roce 2003 byla provedena pouze údržba plotu ve stávajícím rozsahu. Žadatel nabýval předmětné nemovité věci do vlastnictví již oplocené a od osoby blízké (svojí matky).

Výměra užívaných částí pozemku p. č. 506/2 (cca 11 m^2) v k. ú. Doudlevce k ploše sousedících pozemků p. č. 544/1, p. č. 544/2 (celkem 1020 m^2), vše v k. ú. Doudlevce, je cca 1 % a v terénu je zvýšení výměry užívaných pozemků pouhým okem velmi obtížně zjistitelné. Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že žadatel užíval části pozemku p. č. 506/2 (cca 11 m^2) v k. ú. Doudlevce v dobré víře a byl oprávněným držitelem částí pozemku p. č. 506/2 (cca 11 m^2) v k. ú. Doudlevce.

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10 let nutných pro vydržení. Žadatel držel části pozemku p. č. 506/2 (cca 11 m^2) v k. ú. Doudlevce v dobré víře od nabytí vlastnictví do zaslání sdělení PROP MMP ze dne 29. listopadu 2016. Dle sdělení EVID MMP nebyly ve stavebním archivu nalezeny žádné doklady, které by svědčily proti dobré vůli žadatele. Dle sdělení městského obvodu Plzeň 3 (dále jen MOP3) ze dne 21. února 2018 eviduje MOP3 tři záznamy týkající se narovnání majetkoprávní vztahů s žadatelem k části pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce, a to z roku 2002, kdy žadatel zastoupený svojí matkou žádal o odstranění nepovolené skládky na části pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce a jako jedno z řešení nabízel, aby mu statutární město Plzeň bezúplatně převedlo část pozemku 506/2 v k. ú. Doudlevce na němž je umístěna skládka. Odstranění skládky žadatel požadoval mimo jiné proto, že skládka znemožňuje opravu a nátěr venkovní strany oplocení. Z výše uvedeného je zřejmé, že žadatel chtěl řešit části pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce, které se nachází za plotem. Z předložených dokladů není zřejmé, že by žadatel byl upozorněn na to, že části pozemku p. č. 506/2 (cca 11 m^2) v k. ú. Doudlevce má již připloceny k pozemku p. č. 544/1 v k. ú. Doudlevce. V roce 2016 se MOP3 nesouhlasně vyjadřoval k žádosti o prodej částí pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce, v rámci které byl žadatel seznámen s připlocením částí pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce, a v roce 2017 stanovil MOP3 výši bezdůvodného obohacení za užívání připlocených částí pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce. Dle stanoviska správce (SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace, ze dne 6. dubna 2018 není správci známo, že by v minulosti (od 16. ledna 1997 do 8. srpna 2016) bylo vedeno řízení, kterým by byla přetržena případná dobrá víra ve vydržecí době. 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 částem pozemku p. č. 506/2 v k. ú. Doudlevce o výměře cca 11 m^2 a Jan Kubík splnil všechny podmínky nutné pro vydržení a stal se vlastníkem části pozemku p. č. 506/2 o výměře cca 11 m^2 v k. ú. Doudlevce.

S pozdravem

Mgr. Bc. Jan Vlasta
Odbor právní a legislativní MMP