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
DOŠLO: 12 -06- 2018
C. dop.
Zprac.
Ukl. zn.
Č.j.: MMP/144640/18
Příloha:
254.3.3

Město Plzeň

Spisová značka:
Číslo jednací: MMP/144640/18
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 12. 6. 2018

Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Barbora Hladká, nar. [redacted] (dále jen žadatelka) získala vlastnické právo k pozemkům p. č. 817, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 87 m^2, a p. č. 818, zahrada, o výměře 608 m^2, oba v katastrálním území Skvrňany, na základě kupní smlouvy ze dne 24. srpna 2016. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví 427 pro katastrální území Skvrňany v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.

Současně s výše uvedenými nemovitými věcmi je užívána část pozemku p. č. 2545/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře cca 43 m^2 v katastrálním území Skvrňany. Pozemek p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany je ve vlastnictví statutárního města Plzeň a je svěřen do správy příspěvkové organizace SPRÁVA VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ.

Žadatelka, dle svého sdělení, získal pozemky p. č. 817 a p. č. 818, oba v k. ú. Skvrňany, od své matky, která tyto pozemky užívala od roku 1984 a zakoupila je společně s manželem od babičky žadatelky. Pozemky byly v roce 1984 v zdevastovaném stavu a tehdejší oplocení bylo zchátralé. Z vnitřní strany tohoto oplocení bylo postaveno nové a následně odstraněno zchátralé oplocení. V roce 1994 bylo požádáno o ohlášení drobné stavby – stavby kolny, která byla povolena, a tehdejší majitelka (matka žadatelky) nebyla upozorněna, že stavba bude postavena na části městského pozemku.

Žadatelka, dle svého sdělení, se dozvěděla o tom, že užívá část pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany, až v roce 2017, kdy podala žádost o stavební povolení na novostavbu na pozemku p. č. 818 v k. ú. Skvrňany.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany o výměře cca 43 m^2.

Institut vydržení je v době vlastnictví pozemku p. č. 817 a 818, oba v k. ú. Skvrňany, žadatelkou upraven v zákoně 89/2002 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.) v § 1089-1098 a § 3066. Podle ustanovení § 1090 o.z. se k vydržení vyžaduje pravost držby a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Podle § 1091 odst. 2 o.z. je k vydržení vlastnického práva k nemovité věci potřebná nepřerušená držba trvající deset let. Dle § 993 je pravá držba, pokud se neprokáže, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou. Žadatelkou nebyly předloženy doklady, které by osvědčovaly, že by se jeho pravá držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva. V § 1095 o.z. je upraven institut mimořádného vydržení, kdy uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí,

vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl. Institut mimořádného vydržení je dále modifikován § 3066 o.z., kdy do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou. O.z. nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014. Vzhledem k výše uvedenému nejsou splněny podmínky pro to, aby žadatelka vydržela část pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany o výměře cca 43 m^2.

Vzhledem k tomu, že žadatelka nesplnila podmínky pro vydržení části pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany o výměře cca 43 m^2, bylo dále posuzováno, zda mohlo dojít k vydržení části pozemku p. č. 2425/2 v k. ú. Skvrňany o výměře cca 43 m^2 právními předchůdci žadatelky.

Institut vydržení byl v době rozhodné pro posouzení předmětné situace u právních předchůdců žadatelky 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.

Vzhledem k výše uvedenému byly předloženy nabývací tituly týkající se právní předchůdkyně žadatelky (Jaroslavy Trnkové (nyní Kimákové)).

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 právní předchůdkyně žadatelky předmětnou část pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany užívala a nakládala s ní jako s vlastní. Pozemek byl zaplocen do současné podoby v minulosti při vnitřní hranici původního oplocení. Dle čestného prohlášení žadatelky, právní předchůdkyně žadatelky a sousedů (pamětníků) je po dobu vlastnictví rodiny žadatelky oplocení zahrady na stejném místě. Z předložených dokladů není zřejmé, že by právní předchůdkyně žadatelky byla při ohlášení drobné stavby v roce 1994 upozorněna, že užívá i část pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany, která není jejím vlastnictvím. Výměra užívané části pozemku p. č. 2545/2 (cca 43 m^2) v k. ú. Skvrňany k ploše sousedících pozemků p. č. 817 a p. č. 818 (dohromady 695 m^2), oba v k. ú. Skvrňany, je cca 6 % a v terénu je zvýšení výměry užívaných pozemků pouhým okem velmi obtížně zjistitelné. Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že právní předchůdkyně žadatele užívala část pozemku p. č. 2545/2 (cca 43 m^2) v k. ú. Skvrňany v dobré víře a byla oprávněnou držitelkou části pozemku p. č. 2545/2 (cca 43 m^2) v k. ú. Skvrňany.

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10 let nutných pro vydržení. Právní předchůdkyně žadatelky (Jaroslava Trnková (nyní Kimáková)) držela část pozemku p. č. 2545/2 (cca 43 m^2) v k. ú. Skvrňany v dobré víře od nabytí vlastnictví k pozemkům p. č. 817 a p. č. 818, oba v k. ú. Skvrňany, (18. dubna 1984) až do roku 2016. Odbor ekonomický ÚMO Plzeň 3 sdělil dopisem ze dne 26. března 2018, že eviduje pouze jeden záznam ve věci narovnání majetkoprávních vztahů v souvislosti s užíváním části pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany, a to žádost paní Barbory Hladké z roku 2017 o prodej části pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany, ke které MO Plzeň 3 vydal souhlasné stanovisko (usnesením RMO Plzeň 3 č. 332 ze dne 25. září 2017) a zároveň bylo schváleno vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětné části pozemku. SPRÁVĚ VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizaci, (správce pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany) není známo, že by v minulosti (od r. 1984 do 25. dubna 2018) bylo vedeno řízení, kterým by byla přetržena případná dobrá víra ve vydržecí době. Dle sdělení Odboru evidence majetku Magistrátu města Plzně nebyly ve stavebním archivu nalezeny žádné doklady, které by svědčily proti dobré vůli právní předchůdkyně žadatelky. 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 části pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany o výměře cca 43 m^2 a právní předchůdkyně žadatelky splnila všechny podmínky nutné pro vydržení části pozemku p. č. 2545/2 v k. ú. Skvrňany o výměře cca 43 m^2.

S pozdravem

Mgr. Bc. Jan Vlasta
Odbor právní a legislativní MMP