



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

Magistrát města Plzně		C. dop.
Odbor evidence majetku ①		
DOŠLO: - 8 - 10 - 2018	Zprac.	Hoe
Č.j.: MMP/180366/18	Průloha:	Ukl. zn. 254.3.12
		SN

Spisová značka:
Číslo jednací: MMP/180366/18
Vyřizuje: JUDr. Jana Tomanová
e-mail: tomanovajan@plzen.eu
telefon: 37 803 2307

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

Plzeň 25. 9. 2018

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 2410/1 v k. ú. Bolevec

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pan Jaroslav Mixán (dále jen žadatel) získal vlastnické právo ke svým nemovitým věcem uvedeným na LV č. 155 na základě darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene sepsané formou notářského zápisu NZ 193/2006, právní účinky vkladu ke dni 30. 11. 2006.

Současně s těmito nemovitými věcmi je jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 2410/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 118 m², který je ve vlastnictví města Plzně. Pozemek p. č. 2410/1 v k. ú. Bolevec získalo město na základě ustanovení § 2 odst. 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.

Předmětná část pozemku ve vlastnictví města Plzně byla společně s nemovitými věcmi uvedenými na LV č. 155 a č. 2944 zaplácena jako jeden celek již dříve v minulosti, předchozí vlastníci výše uvedených nemovitých věcí (budov a pozemků) je společně s ostatními svými nemovitými věcmi užívali jako své vlastní nemovité věci.

Při převodu předmětných nemovitých věcí bylo vše zapláceno jako jeden celek a oplocení se neměnilo po celou dobu trvání vlastnictví žadatele i jeho právních předchůdců k těmto nemovitým věcem.

O nesouladu se žadatel dozvěděl při přípravě možné výstavby na vlastním pozemku pro svého syna někdy na začátku roku 2015. Odbor příjmů z pohledávek a prodeje MMP eviduje žádost žadatele o prodej předmětné části městského pozemku ze dne 13. 5. 2015, nejpozději k tomuto datu lze považovat dobrou víru žadatele ve vztahu k držbě předmětného městského pozemku za „přerušenou“.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku p. č. 2410/1 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.

Žadatel nabyt své nemovité věci v roce 2006, tedy ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., nicméně o vydržení požádal již po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., bude tedy potřeba přihlížet při posuzování institutu vydržení k oběma zněním občanských zákoníků. Vzhledem k tomu, že žadatel požádal o vydržení nabyt předmětné nemovité věci až v roce 2016, tedy po nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle kterého již nelze uznat vydržení připlocené části sousedního pozemku za 10 let

(§ 1090 – tzv. pravost držby – nový institut), je potřeba postupovat podle § 1095 zákona č. 89/2012 Sb. (tzv. mimořádné vydržení – nutná doba 20ti let). Vlastně vzhledem k délce držby předmětné části městského pozemku žadatelem, je již předem jasné, že žadatel nesplní jednu z podmínek nutnou pro vydržení, a to délku doby držby. I kdybychom postupovali od nabytí nemovitých věcí žadatele do jeho vlastnictví (roku 2006) podle starého občanského zákoníku (a potřebovali bychom 10 let trvání dobré víry), nejpozději v první polovině roku 2015 by tato lhůta byla přetržena (sám žadatel žádal o odkoupení předmětné části městského pozemku do svého vlastnictví – bylo mu tedy známo, že není jeho vlastnictvím), žadatel by tedy nesplnil jednu ze základních podmínek nutných pro vydržení. Z těchto důvodů žadatel také doložil nabývací tituly a další podklady týkající se jeho právních předchůdců. Z předložených dokumentů je zřejmé, že žadatel i jeho právní předchůdci předmětnou část sousedního pozemku užívali a nakládali s ní jako s vlastní. Pozemek byl zaplacen do současné podoby již dříve v minulosti právními předchůdci žadatele a od té doby nedošlo v zaplacení k žádným změnám, oplocení se nachází na stejném místě až dodnes.

Žadatel i jeho právní předchůdci nabývali předmětné nemovité věci do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 1 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce nikdy (všude je vedena až žádost o odkoupení pozemku ze dne 13. 5. 2015), **žadatel i jeho 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 12 % výměry pozemků nabytých. Pod pojem „okolo 50% výměry nabytého pozemku“ se tedy vejde 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 žadatele i jeho právních předchůdců a domnívám se, že lze u nich dovodit i „objektivní“ dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že žadatel i jeho právní předchůdci nabývali předmětný pozemek do vlastnictví již oplocený, že dle záznamů městského obvodu Plzeň 1 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce ani jiné instituce nikdy zpochybněn (až následně v pozdější době) a že se jedná rozměrově přibližně 12 % plochy nemovitých věcí patřících do vlastnictví žadatele (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 118m² větší, než je uvedeno na LV). Vzhledem k právě zmíněnému se přikláním k existenci dobré víry žadatele i jeho právních předchůdců ve vztahu k držbě části pozemku p. č. 2410/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 118 m².

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. Vezmeme-li v potaz nedostatečnou dobu držby předmětné části pozemku žadatelem, je možné – dle přísl. ustanovení občanského zákoníku - započít do této doby i dobu řádné (pocitivé) držby jeho předchůdce, resp. jeho předchůdců. *V případě právních předchůdců žadatele počala lhůta běžet dle jejich nabývacího titulu (kupní smlouvy sepsané*

formou notářského zápisu ze dne 31. 8. 1966) dne 31. 8. 1966 (dnem právních účinků vkladu). Požadovaná lhůta 10ti let právním předchůdcům žadatele uplynula dne 31. 8. 1976.

V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitým věcem právními předchůdci žadatele (31. 8. 1966) až do 31. 12. 1991 však nebylo možné vlastnictví k nemovitým věcem vydržet vůbec. Průlom představovala až porevoluční novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1992, která zavedla vydržení v dnes známé podobě. Do 1. 1. 1992 nemohl tedy žadatel ani jeho právní předchůdci de iure vydržet předmětný sousední pozemek, ani jeho část.

K otázce možnosti započtení lhůty pro vydržení v období před 1. 1. 1992 se posléze vyjádřila judikatura (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.Cdo 1193/98, cituji „...Vlastnické právo k pozemku vydržením nabude osoba, která kdykoli po 1. 1. 1992 splní podmínky stanovené § 134 ObčZ; ze znění zákona nelze dovodit, že by nebylo možno takto přihlížet k době, po kterou měl oprávněný držitel pozemek v držbě před 1. 1. 1992.“ Obdobně se vyjadřují i jiné rozsudky).

K 1. 1. 1992 již tedy právní předchůdci žadatele splnili dle mého názoru všechny podmínky dle zákona nutné pro vydržení předmětné části městského pozemku.

K datu 1. 1. 1992 tedy město Plzeň „pozbylo“ vlastnické právo k části pozemku p. č. 2410/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 118 m².

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že žadatel, resp. jeho právní předchůdci, splnili všechny podmínky nutné pro vydržení a stali se vlastníky pozemku p. č. 2410/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 118 m².



JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MMP