PLZEŇ, STATUTÁRNÍ MĚSTO
PRÁVNÍ A LEGISLATIVNÍ ODBOR MAGISTRÁTU MĚSTA PLZNĚ

306 32 Plzeň, nám. Republiky 16
& 37 803 / 2304
fax 37 803 / 2302
e-mail cervenka@plzen.eu

Magistrát města Plzně
Odbor evidence majetku ①
Č. dop.
DOŠLO: 10 -04- 2019
Zprac.
Č.j.: MMP/069823/19
Příloha:
Ukl. zn. 257.3 11
A/10

Věra Platzová
Odbor evidence majetku MmP

Váš dopis / ze dne	*Naše značka*	*Vyřizuje*	*V Plzni dne*
MMP/069823/19 *7. 3. 2019*		*Mgr. Červenka*	*5. 4. 2019*

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 12790/1 v k. ú. Plzeň

Po prostudování zaslaných materiálů sděluji následující stanovisko:

Manželé Uzlovi (dále jen žadatelé) nabyli na základě kupní smlouvy ze dne 3. 1. 1983 pozemek p. č. 11611/21, který je zapsán na LV 826 pro k. ú. Plzeň.

Současně s tímto pozemkem je jimi jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 12790/1 v k.ú. Skvrňany, zapsaného na LV č. 1, který je ve vlastnictví města Plzně.

Dle tvrzení žadatelů byl jimi kupovaný pozemek již v době koupě oplocen tak, jak je tomu doposud, a proto užívají dotčenou část městského pozemku jako vlastní. O nesouladu se žadatelé dozvěděli v roce 2018 a to na základě výzvy Správy veřejného statku města Plzně, příspěvkové organizace, ze dne 1. 11. 2018, kterou byli vyzváni k nápravě vzniklého stavu.

Jako reakci na tuto situaci sepsali žadatelé prostřednictvím advokátní kanceláře žádost o projednání vydržení části předmětného městského pozemku, konkrétně o výměře 22 m^2, která byla doručena Magistrátu města Plzně dne 19. 12. 2018.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení odpovídající části pozemku p. č. 12790/1 v k. ú. Plzeň 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., kdy podmínkou vydržení je dle těchto ustanovení nepřetržitá držba věci v dobré víře po stanovenou dobu, v případě nemovitých věcí po dobu 10ti let.

Žadatelé nabyli svůj pozemek v roce 1983, tedy ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., nicméně o vydržení požádali již za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., bude tedy potřeba přihlížet

při posuzování institutu vydržení k oběma zněním občanských zákoníků. Vzhledem k tomu, že žadatelé požádali o vydržení až v roce 2018, 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), bylo by potřeba postupovat podle § 1095 zákona č. 89/2012 Sb. (tzv. mimořádné vydržení – nutná doba 20ti let – to však lze nejdříve k 1. 1. 2019, pokud zjištění, že pozemek není držitele, bylo před tímto datem – nelze mimořádně vydržet) anebo mohlo dojít k vydržení podle „starého" občanského zákoníku a jeho přesně stanovených podmínek (tedy držba pozemku v dobré víře že je vlastnictvím držitele po dobu minimálně 10 let) – to však lze pouze v případě, že se takto „stihlo" vydržet do 31. 12. 2013 (do konce účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.).

Žadatelé nabyli pozemek, který je v jejich vlastnictví a se kterým je část městského pozemku užívána, na základě kupní smlouvy z roku 1983, přičemž právní účinky vkladu nejsou z přiloženého výpisu z katastru nemovitostí přesně zřejmé. Lze však dovodit, že k zápisu vlastnictví žadatelů k pozemku došlo v průběhu roku 1983. O nesrovnalostech, tedy o tom, že své pozemky užívají i společně s částí jiného pozemku, který není jejím vlastnictvím, se dozvěděli až v roce 2018 a ihned začali situaci řešit, až celá situace dospěla k podání žádosti o vydržení – viz výše.
K otázce možnosti započtení lhůty pro vydržení v období před 1. 1. 1992 se 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).
Požadovaná lhůta deseti let nutná pro vydržení tím pádem žadatelům uplynula nejpozději v průběhu roku 1993, tedy ještě za účinnosti starého občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Lze tedy postupovat podle § 134 tohoto zákona a podmínky tam stanovené tak řádně posoudit. Podmínka **10ti leté držby je tak žadateli splněna.**

Druhou podmínkou je dobrá víra žadatelů ve vztahu k držbě předmětné části městského pozemku.

Z předložených materiálů lze i přes chybějící dobovou fotodokumentaci dovodit, že žadatelé předmětnou část pozemku skutečně užívali a nakládali s ní jako s vlastní. Tato skutečnost vyplývá z čestných prohlášení dcery žadatelů a jejich sousedů, manželů Tauschových, kteří potvrzují, že pozemek byl oplocen nejméně již od roku 1982, tedy ještě před zakoupením pozemku p.č. 11611/21 žadateli. Dcera potvrzuje známost tohoto stavu nejméně od roku 1990. Obě prohlášení předložili žadatelé společně s žádostí o projednání vydržení.

Oprávněným držitelem ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku (40/1964 Sb.) je 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.

V tomto případě může pro vydržení může sloužit hned několik nesporných faktů. Dle sdělení městského obvodu Plzeň 1 ze dne 20. 12. 2018 a stanoviska Technického úřadu MmP ze dne 28. 2. 2019 nebyl rozsah vlastnictví žadatelů ze strany města ani jiné instituce nikdy zpochybňován, natož zpochybněn, výměra užívané části pozemku je naprosto zanedbatelná a

bez jakéhokoli vlivu na další případné využití jeho zbývající části městem, město na dotčeném pozemku nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě jeho údržby či úklidu a v neposlední řadě se jedná rozměrově přibližně o 3,5% plochy pozemku patřícího do vlastnictví žadatelů, se kterým je předmětná část pozemku užívána (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 22 m^2 větší, než je uvedeno na LV). I s ohledem na ustálenou judikaturu **se proto přikláním k existenci dobré víry žadatelů ve vztahu k držbě části pozemku** parc. č. 12790/1 v k.ú. Plzeň.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že manželé Uzlovi splnili všechny podmínky nutné pro vydržení a že se tudíž stali vlastníky části pozemku p. č. 12790/1, v k. ú. Plzeň, konkrétně o výměře 22 m^2.

S pozdravem

Magistrát města Plzně
Odbor právní a legislativní
(1)

Mgr. Michal Červenka
Právní a legislativní odbor MmP