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
Č. dop.
DOŠLO: 17 -05- 2019
Zprac.
Č.j.: MMP/124 646/19
Příloha:
Ukl. zn.
254.3.12

Spisová značka:
Číslo jednací: MMP/124646/19
Vyřizuje: JUDr. Jana Tomanová
e-mail: tomanovajan@plzen.eu
telefon: 37 803 2307

K rukám
Jitky Šnebergerové
Odbor evidence majetku MMP
Škroupova 7
301 00 Plzeň

Plzeň1 6. 5. 2019

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 5550/3 v k. ú. Plzeň

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Pan Jiří Neumann (dále jen „žadatel“) získal vlastnické právo ke svým nemovitým věcem uvedeným na LV č. 4187 pro k. ú. Plzeň, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na základě těchto nabývacích listin:

- Kupní smlouva RI 585/76 ze dne 22. 11. 1976 (právní účinky vkladu ke dni 28. 12. 1976)
- Kupní smlouva RI 428/78 ze dne 17. 11. 1978 (právní účinky vkladu ke dni 23. 11. 1978)
- Kupní smlouva RI 107/80 ze dne 22. 2. 1980 (právní účinky vkladu ke dni 29. 2. 1980)
- Darovací smlouva NZ 15/96 ze dne 20. 3. 1996 (právní účinky vkladu ke dni 27. 3. 1996),

na základě každého nabývacího titulu nabyl žadatel vždy podíl o velikosti ¼ k celku nemovité věci.

Současně s těmito nemovitými věcmi (pozemkem p. č. 2704, jehož součástí je stavba č. p. 1777, vše v k. ú. Plzeň) je jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 5550/3 v k. ú. Plzeň o výměře cca 13 m^2, který je ve vlastnictví města Plzně. Pozemek p. č. 5550/3 v k. ú. Plzeň získalo město Plzeň na základě ustanovení § 5 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.

Předmětná část pozemku ve vlastnictví města Plzně byla společně s nemovitými věcmi uvedenými na LV č. 4187 zaplocena jako jeden celek již dříve v minulosti, předchozí vlastníci výše uvedených nemovitých věcí ji společně s ostatními svými nemovitými věcmi užívali jako své vlastní nemovité věci.
Při převodu předmětných nemovitých věcí bylo vše zaploceno jako jeden celek a hranice oplocení se neměnila po celou dobu trvání vlastnictví žadatele i jeho právních předchůdců k těmto nemovitým věcem.

O nesouladu se žadatel dozvěděl dopisem od Správy veřejného statku ze dne 16. 1. 2019.
Danou situaci začal tedy ihned řešit, až celá situace dospěla k podání žádosti o vydržení, která došla na Magistrát města Plzně dne 21. 1. 2019.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku p. č. 5550/3 v k. ú. Plzeň o výměře cca 13 m^2, 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 nabyl své nemovité věci (postupně po částech – vždy ¼ k celku) v roce 1996, tedy ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., nicméně o vydržení požádal 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 žadatel požádal o vydržení až v roce 2019, 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) anebo mohlo dojít již 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.).

Žadatel nabyl nemovité věci, jež jsou v jeho vlastnictví, se kterými je část městského pozemku užívána, na základě výše uvedených nabývacích titulů s tím, že právní účinky posledního z nich jsou ke dni 27. 3. 1996.
O nesrovnalostech, tedy o tom, že své pozemky užívá i společně s částí jiného pozemku, který není jeho vlastnictvím, se dozvěděl až v roce 2019 a ihned začal situaci řešit, až celá situace dospěla k podání žádosti o vydržení – viz výše. Požadovaná lhůta deseti let nutná pro vydržení tím pádem žadateli uplynula nejpozději k 27. 3. 2006, tedy ještě za účinnosti starého občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Lze tedy postupovat podle § 134 tohoto zákona a posuzovat tak vydržení předmětné části městského pozemku podle „starého" občanského zákoníku. Jednu podmínku – tedy ***podmínku 10ti let držby - by tedy žadatel splněnou měl.***

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

Z předložených dokumentů je zřejmé, že žadatel předmětnou část sousedního pozemku užíval a nakládal s ní jako s vlastní. Vše bylo připloceno k nemovitým věcem patřícím v současné době do vlastnictví žadatele předchozími vlastníky předmětných nemovitých věcí, kteří s výše uvedenou částí nemovité věci i s dalšími výše uvedenými nemovitými věcmi nakládali jako s vlastními. Pozemek byl zaplocen do současné podoby již dříve v minulosti právními předchůdci žadatele a od té doby nedošlo v zaplocení k žádným změnám, oplocení se nachází na stejném místě až dodnes, oplocení bylo pouze na stávajících hranicích původního plotu v různých časových horizontech různě rekonstruováno, opravováno, běžně udržováno (jak žadatel sám tvrdí ve své žádosti o vydržení). Pozemek byl tedy uživatelem i jeho právními předchůdci užíván na totožných hranicích, což vyplývá mimo jiné i ze znaleckého posudku z 26. 2. 1996, kde je určeno stáří plotu na 30 let, z čehož vyplývá, že plot byl vystavěn v roce 1966, tedy ještě v době před nabytím vlastnického práva žadatele k jeho nemovitým věcem uvedeným na LV č. 4187 pro k. ú. Plzeň. Navíc žadatel nabýval své nemovité věci od svých rodičů, osob blízkých, neměl tedy žádný zásadnější důvod pro to, aby nevěřil tomu, že předmětné nemovité věci jsou užívány na správných hranicích pozemků.

Žadatel nabýval předmětné nemovité věci do vlastnictví již oplocené, dle záznamů nebyl rozsah jeho vlastnictví ze strany obce ani jiného úřadu nikdy, až v roce 2019 byl správcem předmětného městského pozemku na nesrovnalost v užívání pozemků upozorněn, ***žadatel tedy mohl být do roku ledna 2019 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 7 % výměry pozemků nabytých. Pod pojem „okolo 50% výměry nabytého pozemku" se tedy vejdeme i s 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 a domnívám se, že lze u něj dovodit i „objektivní" dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že žadatel nabýval jeho pozemek do vlastnictví již oplocený, že dle dostupných záznamů nebyl rozsah jeho vlastnictví ze strany obce ani jiné instituce nikdy zpochybněn (až v roce 2019), a že se jedná rozměrově přibližně o 7 % plochy pozemků patřících do vlastnictví žadatele, se kterou je předmětná část městského pozemku užívána (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 13 m^2 větší, než je uvedeno na LV). Jako podpůrné hledisko pro vydržení může sloužit i fakt, že rozsah žadatelova vlastnictví nebyl ze strany obce ani jiné instituce nikdy zpochybňován, město na dotčeném pozemku nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě jeho údržby či úklidu. Dalším podpůrným hlediskem je i to, že při převodu vlastnictví od osoby blízké nelze po nabyvateli vyžadovat vyšší dávku ostražitosti, co přesně nabývá, kde má daný pozemek hranice apod., ba naopak – v takovýchto případech je judikatura soudů mnohem mírnější ve vztahu k posuzování dobré víry držitelů.
Vzhledem k právě zmíněnému se přikláním k existenci dobré víry žadatele ve vztahu k držbě části pozemku p. č. 5550/3 v k. ú. Plzeň o výměře cca 13 m^2.

Rovněž se domnívám, že žadatel bez dalšího splnil podmínky pro tzv. mimořádné vydržení, které je upraveno v ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Při tomto mimořádném vydržení již není potřeba prokazovat objektivní dobrou víru držitele, že mu věc patří; po uplynutí dvojnásobné doby držby, než která je vyžadována k řádnému vydržení, je právo vydrženo, pokud původní vlastník neprokáže držiteli nepoctivý úmysl. K tomuto však může dojít s odkazem na ust. §3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nejdříve až k 1. 1. 2019. A vzhledem k tomu, že žadatel byl na nesrovnatelnost upozorněn až v lednu 2019, byly všechny podmínky nutné pro mimořádné vydržení dle výše uvedeného ustanovení občanského zákoníku dle mého názoru splněny ke dni 1. 1. 2019. K tomuto datu by se tedy žadatel tak jako tak stal dle mého názoru vlastníkem předmětné části městského pozemku p. č. 5550/3 v k. ú. Plzeň.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že žadatel splnil všechny podmínky nutné pro vydržení a stal se vlastníkem části pozemku p. č. 5550/3 v k. ú. Plzeň o výměře cca 13 m^2.

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MMP