



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

Město Plzeň

Magistrát města Plzně		C. dop.
Odbor evidence majetku		
DOŠLO: 11-09-2019	Znač.	
Příloha:	Ukl. zn.	
11/12/19 153/17	009.5.46	5/1

Spisová značka:

Číslo jednací: MMP/278253/19

Vyřizuje: Mgr. Veronika Šedivcová, MBA

e-mail: sedivcovav@plzen.eu

telefon: +420 37 803 2306

K rukám

Pavlny Novotný

Odbor evidence majetku MMP

Škroupova 7

301 00 Plzeň

Plzeň 9. 9. 2019

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec

Na základě Vaší žádosti ze dne 28. 8. 2019, ve které nás žádáte o stanovisko k možnému vydržení části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec, Vám po prostudování zaslaných materiálů sdělují následující:

Paní Jiřina Kroupová (dále jen „žadatelka“) nabyla vlastnické právo k pozemku p. č. 1378 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Bolevec, zapsaném na LV č. 1075 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město na základě Darovací smlouvy ze dne 14. 10. 1991, jejíž právní účinky nastaly dne 22. 10. 1991.

Současně s výše uvedeným pozemkem je jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 42 m². Pozemek p. č. 3029/1 získalo město na základě ustanovení § 1 odst. 1 zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

O tom, že žadatelka užívá s pozemkem p. č. 1378 i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 3029/1, se žadatelka dozvěděla z výzvy Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň – město, ze dne 10. 1. 2019, v rámci probíhající revize katastrálního operátu. Na základě této výzvy si žadatelka objednala pro nápravu geometrický plán a geodetem jí bylo sděleno, že stavba a oplocení částečně zasahují na pozemek p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec.

Následně žadatelka podala na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 29. 5. 2019 *Žádost o uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 3029/1, vše v k. ú. Bolevec*, ve které se dovolává dobré víry, která měla trvat od roku 1991, kdy shora uvedený pozemek, již oplocený, nabyla do svého vlastnictví na základě darovací smlouvy, kdy od této doby s tímto pozemkem užívá jako jeden celek i část pozemku ve vlastnictví města Plzně, v domněni, že je v jejím vlastnictví, až do ledna roku 2019, kdy byla žadatelka pozvána Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město, k projednání nesouladu v rámci revize katastrálního operátu. Dále uvádí, že oplocení je od nabytí vlastnictví pozemku p. č. 1378 stále na stejném místě, pouze v průběhu doby došlo k jeho rekonstrukci.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 42 m², popř. k jakému datu.

Institut vydržení je pro posouzení předmětné situace upraven jednak v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl účinný do 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník“), v § 134, a jednak v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (účinnost od 1. 1. 2014), v § 1089 a násl. Podmínkou

vydržení je dle těchto ustanovení nepřetržitá držba věci v dobré víře po stanovenou dobu, a to v případě nemovitých věcí 10 let. Dle stávající judikatury lze vydržet i část pozemku.

Žadatelka užívala část pozemku p. č. 3029/1 spolu se svým pozemkem p. č. 1378 v dobré víře, že je její vlastníci, od roku 1991, až do obdržení výzvy Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň – město, ze dne 10. 1. 2019. Až do 31. 12. 1991 právní úprava neumožňovala vydržení vlastnického práva k nemovité věci, žadatelka tedy do tohoto data nemohla vydržet předmětnou část pozemku p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec. Změnu přinesla až porevoluční novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1992, která zavedla institut vydržení.

Ohledně možnosti započtení lhůty pro vydržení v období před 1. 1. 1992 se vyjádřil Nejvyšší soud ČR např. v rozsudku ze dne 7. 1. 1999 sp. zn. Cdo 1193/98, že: „Vlastnické právo k pozemku vydržením nabude osoba, která kdykoli po 1. 1. 1992 splní podmínky stanovené § 134 občanského zákoníku; při posuzování těchto podmínek je třeba přihlížet k době, po kterou měl oprávněný držitel pozemek v držbě před 1. 1. 1992“.

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.

Lhůta pro vydržení u žadatelky tedy počala běžet dne 22. 10. 1991 v době, kdy sice nebylo možné vydržet vlastnické právo k nemovité věci, dobu oprávněné držby však započítat lze. Zákonem stanovená 10ti letá lhůta nutná pro vydržení uplynula nejdříve na konci roku 2001, tedy ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. (účinnost do 31. 12. 2013). V našem případě lze tedy postupovat podle předchozí právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, konkrétně dle § 134. Jednu z podmínek potřebných pro vydržení, 10-ti letou nepřetržitou držbu, žadatelka splnila.

Další zákonem stanovenou podmínkou, kterou je podmíněno vydržení vlastnického práva, je nepřetržitá držba věci v dobré víře. Skutečnost, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, je dle judikatury třeba vždy hodnotit též objektivně, nikoliv pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení). „Při hodnocení dobré víry je vždy třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální opatrnosti), kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Držitel není „vzhledem ke všem okolnostem“ v dobré víře v případě, že je sice subjektivně přesvědčen, že mu věc anebo právo patří, avšak při zachování obvyklé opatrnosti by musel vědět, že tomu tak není.“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2018 sp. zn. 22 Cdo 90/2018).

Za oprávněného držitele ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku je považován držitel, který věc drží v omylu, že mu věc patří, a jde přitom o omyl omluvitelný. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že myšlívce 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. Judikatura připouští oprávněnou držbu i v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až 50 % pozemku, který oprávněný držitel nabytí do svého vlastnictví (viz rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 3. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1848/98; ze dne 23. 8. 2011 sp. zn. 22 Cdo 2451/2011).

Žadatelka nabyla do svého vlastnictví pozemek p. č. 1378 v k. ú. Bolevec v roce 1991 od svých rodičů na základě darovací smlouvy. Jak vyplývá z darovací smlouvy, předmětem převodu byl pozemek včetně garáže, zděné kolny, dřevníku, venkovních úprav, suchého záchodu, vrátek, trvalých porostů a oplocení.

Za účelem převodu vlastnického práva k pozemku p. č. 1378 byl na základě objednávky právní předchůdkyně (matky) žadatelky zpracován Znalecký posudek č. 452 – 73/91 ze dne 5. 10. 1991, ve kterém je mimo jiné uvedený, jako součást nemovitosti (pozemku p. č. 1378), i plot postavený v roce 1983, který odděluje pozemek od místní účelové komunikace (p. č. 3029/1) při jihozápadní hranici pozemku.

Z doložených dokumentů je tedy zřejmé, že žadatelka předmětnou část pozemku ve vlastnictví města Plzně užívala a nakládala s ní jako s vlastní již od roku 1991, neboť byla tato část pozemku připojena již právními předchůdci (rodiči) žadatelky k pozemku p. č. 1378, který žadatelka nabyla na základě darovací smlouvy.

V posuzovaném případě není sporu o subjektivní dobré víře žadatelky a dle mého názoru lze u ní dovodit i objektivní dobrou víru, neboť z doložené dokumentace nevyplývá, že by ze strany města, příp. jiné instituce, byl někdy zpochybněn rozsah jejího vlastnictví (viz. vyjádření Úřadu městského obvodu Plzeň 1, Odboru

investic a majetku, ze dne 28. 5. 2019, ze kterého není patrné, že by byl rozsah jejího vlastnictví ze strany města někdy zpochybněn). Město na dotčené části pozemku nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě její údržby či úklidu.

Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 4. 2008 sp zn. 22 Cdo 1261/2007 „Ve prospěch dobré víry žalobce svědčí i fakt, že jeho právními předchůdci byly osoby jemu blízké (manželka a její rodiče), u nichž neměl důvod k větší opatrnosti ohledně rozsahu od nich nabytého majetku, zejména šlo-li o nemovitost darovanou“ Je třeba rovněž rozlišovat, zda jde o nabytí úplatné či bezúplatné, přičemž dobré víře svědčí obzvláště převod bezúplatný. V našem případě se jedná o bezúplatný převod mezi osobami blízkými, neboť právními předchůdci žadatelky byli její rodiče.

Ve prospěch žadatelky svědčí i poměr plochy držené části pozemku k ploše pozemku získaného na základě darovací smlouvy, kdy výměra užívané části pozemku p. č. 3029/1 (cca 42 m²) v k. ú. Bolevec, k ploše darovaného pozemku p. č. 1378 (377 m²) v k. ú. Bolevec je cca 11 %.

Rovněž stanovisko Technického úřadu Magistrátu města Plzně ze dne 29. 7. 2019 obsahuje vyjádření, že jim není známo, že by v minulosti bylo vedeno řízení, kterým by byla přetržena případná dobrá víra žadatelky ve vydržecí době.

Domnívám se, žadatelka užívala předmětnou část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec v dobré víře a byla oprávněnou držitelkou této části pozemku.

Dle mého názoru žadatelka rovněž splnila podmínky pro tzv. mimořádné vydržení, které je upraveno v § 1095 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění. U mimořádného vydržení není nutné prokazovat právní titul držby, vydržitel však nesmí svým jednáním sledovat nepoctivý úmysl, držba tedy musí být poctivá. V případě mimořádného vydržení nemovité věci musí uplynout doba 20 let, tj. dvojnásobně delší, než je doba nutná v případě řádného vydržení. Dle přechodných ustanovení (§ 3066) je možné započít i dobu, kterou měl držitel, příp. jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. 1. 2014), doba však neskončí dříve než uplynutím pěti let (v případě nemovitých věcí) ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Mimořádné vydržet lze tedy od 1. 1. 2019.

Žadatelka byla upozorněna na to, že se svým pozemkem užívá i část pozemku ve vlastnictví města Plzně 10. 1. 2019. Dle mého názoru žadatelka byla v dobré víře, že je i vlastníci předmětné části pozemku od roku 1991, podmínku 20-ti let nepřetržitě poctivě držby splnila, a k 1. 1. 2019 se stala vlastníci části pozemku p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec.

S ohledem na shora uvedené se domnívám, že statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 42 m², žadatelka splnila všechny podmínky nutné pro vydržení a předmětnou část pozemku p. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec o výměře cca 42 m² nabyla do svého vlastnictví.

S pozdravem

Mgr. Veronika Šedivcová, MBA
Odbor právní a legislativní MMP