

Kopie z internetu

Spisová značka:

Číslo jednací: MMP/138079/19

Vyřizuje: JUDr. Jana Tomanová

e-mail: tomanovajan@plzen.eu

telefon: 37 803 2307

Plzeň 17. 6. 2019

K rukám

Věry Platzové

Odbor evidence majetku MMP

Škroupova 7

301 00 Plzeň

Věc: Stanovisko k vydržení částí pozemků p. č. 1358/25 a 2256/6 v k. ú. Valcha

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Paní XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dále jen žadatelky) nabyly na základě nabývací smlouvy ze dne 4. 7. 2017 (právní účinky vkladu vlastnického práva ke dni 11. 7. 2017) vlastnické právo k nemovitým věcem – pozemku p. č. St. 2779, jehož součástí je stavba č. p. 605, a pozemku p. č. 1370/1 (vše zapsáno na LV č. 1628 pro k. ú. Valcha v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město).

Současně s nemovitými věcmi ve vlastnictví žadatelek je jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 1358/25 v k. ú. Valcha o výměře cca 88 m² a část pozemku p. č. 2256/6 v k. ú. Valcha o výměře cca 1 m², které jsou ve vlastnictví města Plzně.

Předmětné části pozemků ve vlastnictví města Plzně byly společně s nemovitými věcmi uvedenými na LV č. 1628 zaploceny jako jeden celek již dříve v minulosti (30. léta min. století), předchozí vlastníci výše uvedených nemovitých věcí (stavby rodinného domu a pozemků) je společně s ostatními svými nemovitými věcmi užívali jako své vlastní.

Vzhledem k tomu, že žadatelky jsou vlastnicemi výše uvedených nemovitostí až od roku 2017, doložily rovněž nabývací tituly jejich právních předchůdců, tedy svých rodičů, neboť by samy by nesplňovaly jednu z podmínek nutných pro vydržení, a to držbu předmětné nemovité věci po dobu minimálně 10ti let.

Při převodu předmětných nemovitých věcí na žadatelky (i na jejich právní předchůdce) bylo vše zapláceno jako jeden celek a hranice oplocení se neměnila po celou dobu trvání vlastnictví žadatelek (i jejich právních předchůdců) k těmto nemovitým věcem.

O nesouladu se žadatelky dozvěděly z dopisu od SVSMP ze dne 6. 11. 2018.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku p. č. 1358/25 v k. ú. Valcha o výměře cca 88 m² a části pozemku p. č. 2256/6 v k. ú. Valcha o výměře cca 1 m² a popř. k jakému datu.

Institut vydržení byl v době rozhodné pro posouzení předmětné situace upraven v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v § 134.

Podmínkou vydržení je dle tohoto ustanovení nepřetržitá držba věci v dobré víře po stanovenou dobu, v případě nemovitých věcí po dobu 10ti let.

Dle stávající judikatury lze vydržet i část pozemku.

Z předložených dokumentů je zřejmé, že žadatelky a její právní předchůdci předmětné části sousedních pozemků užívali a nakládali s nimi jako s vlastními. Pozemek byl zaplacen do současné podoby již dříve v dávné minulosti a od té doby nedošlo v zaplacení k žádným změnám, oplocení se nachází na stejném místě až dodnes.

Žadatelky i jejich právní předchůdci nabývali předmětné nemovité věci do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 3 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce nikdy zpochybněn, **žadatelky i její 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 4,5 % 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 žadatelek i jejich právních předchůdců a domnívám se, že lze u nich dovést i „objektivní“ dobrou víru. A to zejména s přihlédnutím k faktu, že žadatelé nabývali předmětný pozemek do vlastnictví již oplocený, že dle záznamů městského obvodu Plzeň 3 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce ani jiné instituce nikdy zpochybněn a že se jedná rozměrově přibližně o 3 % plochy pozemků patřících v současné době do vlastnictví žadatelek, se kterou jsou předmětné části městských pozemků užívány (nebylo tedy možné pouhým okem odhadnout, že užívaný pozemek je o 89 m² větší, než je uvedeno na LV).

Jako podpůrné hledisko pro vydržení může sloužit i fakt, že město na dotčených částech pozemků nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě jeho údržby či úklidu. Dalším podpůrným hlediskem je v tomto případě i fakt, že při převodu vlastnictví v rámci dědictví či od osob blízkých 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 žadatelek i jejich právních předchůdců ve vztahu k držbě části pozemku p. č. 1358/25 v k. ú. Valcha o výměře cca 88 m² a části pozemku p. č. 225 6/6 v k. ú. Valcha o výměře cca 1 m².

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení. V období od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitým věcem právními předchůdci žadatelek (rok 1980,81)) až do 31. 12. 1991 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 nemohli tedy žadatelky ani jejich 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, citují „...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).

Právní předchůdci žadatelky nabyli své nemovité věci do vlastnictví v roce 1980-81 (na základě dvou kupních smluv – vždy po ½), tedy v době, kdy sice nebylo možno vlastnictví k nemovitým věcem vydržet, dobu oprávněné držby však započítat lze (viz výše uvedené).

Výše uvedené žadatelky, resp. jejich právní předchůdci, dle mého názoru splnily(-li) k 1. 1. 1992 všechny podmínky nutné pro vydržení a stali se tak vlastníky části pozemku p. č. 1358/25 v k. ú. Valcha o výměře cca 88 m² a části pozemku p. č. 2256/6 v k. ú. Valcha o výměře cca 1 m².

JUDr. Jana Tomanová
Právní a legislativní odbor MMP