

Spisová značka:
Číslo jednací: **MMP/118072/20**
Vyřizuje: Mgr. Veronika Šedivcová, MBA
e-mail: sedivcovav@plzen.eu
telefon: +420 37 803 2306

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

Plzeň 27. 4. 2020

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 922 v k. ú. Radobyčice

Na základě Vaší žádosti ze dne 20. 4. 2020, ve které nás žádáte o stanovisko k možnému vydržení části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice, Vám po prostudování zaslaných materiálů sdělují následující:

Pan XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dále jen „žadatelé“) nabyli do podílového spoluvlastnictví pozemky p. č. 740/1, p. č. 740/3, p. č. 740/4 a p. č. 740/5 (dále jen „pozemky“), vše v k. ú. Radobyčice, zapsané na LV č. 132 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město, na základě Darovací smlouvy č. Reg. R I 1993/92 ze dne 4. 12. 1992, jejíž právní účinky nastaly dne 4. 12. 1992.

Současně s výše uvedenými pozemky je jako jeden celek užívána i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice, o celkové výměře cca 4 m², na kterou zasahuje stavba bez č. p./č. e. (garáž), která je součástí pozemku p. č. 740/5 v k. ú. Radobyčice a oplocení. Pozemek p. č. 922 v k. ú. Radobyčice získalo město na základě ustanovení § 5 zákona ČNR č. 172/1991 Sb, o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění.

O tom, že žadatelé užívají se svými pozemky i část pozemku p. č. 922 v k. ú. Radobyčice ve vlastnictví města Plzně, se žadatelé dozvěděli při osobním jednání na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovišti Plzeň – město, dne 15. 1. 2019, v rámci probíhající revize katastrálního operátu v katastrálním území Radobyčice.

Následně žadatelé podali na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 20. 5. 2019 *Žádost o uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 922, v k. ú. Radobyčice*, ve které se dovolávají dobré víry, která měla trvat od roku 1992, kdy shora uvedené pozemky, včetně rodinného domu, garáže (postavené, ale stavebně nedokončené) a příslušenství, nabyli do podílového spoluvlastnictví na základě darovací smlouvy od svých rodičů, kdy od této doby s těmito pozemky užívají jako jeden celek i část pozemku ve vlastnictví města Plzně v domnění, že je rovněž v jejich vlastnictví, až do ledna roku 2019, kdy byli žadatelé pozváni Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město, k projednání nesouladu v rámci revize katastrálního operátu.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 922 v k. ú. Radobyčice o výměře cca 4 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.

Žadatelé užívali část pozemku p. č. 922 v k. ú. Radobyčice spolu se svými pozemky v dobré víře, že jsou rovněž jejími spoluvlastníky od roku 1992, až do upozornění Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň - město, dne 15. 1. 2019. V době nabytí pozemků do podílového spoluvlastnictví žadatelů již právní úprava znala institut vydržení (viz porevoluční novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti 1. 1. 1992, a která zavedla institut vydržení). Zákonem stanovená 10letá lhůta nutná pro vydržení uplynula nejdéle na konci roku 2002, tedy ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (účinnost do 31. 12. 2013). V našem případě lze tak postupovat podle předchozí právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, konkrétně dle § 134. Jednu z podmínek potřebných pro vydržení, 10letou nepřetržitou držbu, žadatelé splnili.

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 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. Judikatura připouští oprávněnou držbu i v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až 50 % pozemku, který oprávněný držitel nabyl 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).

Žadatelé nabyli do podílového spoluvlastnictví pozemky v k. ú. Radobyčice v roce 1992 na základě darovací smlouvy od svých rodičů. Jak vyplývá z darovací smlouvy, předmětem převodu byly nemovité věci zapsané na LV č. 132 v k. ú. Radobyčice, a to včetně příslušenství (oplocení z ulice a zadní strany, studny, kůlny, betonové žumpy, dřevěných vrat a trvalého porostu):

- pozemek p. č. 740/1 díl I,
- pozemek p. č. 740/II,
- pozemek p. č. 740/3, na kterém byl postavený rodinný domek č. p. 232,
- pozemek p. č. 740/4, kde byly vybudovány ostatní stavební objekty,
- pozemek p. č. 740/1 díl II (dnes pozemek p. č. 740/5), na kterém byla na základě stavebního povolení vydaného Úřadem městského obvodu Plzeň 3 dne 27. 5. 1991 (právní moci nabylo tentýž den) postavena garáž pro nákladní automobily, v té době však byla stavebně nedokončená.

Z doložených dokumentů je tedy zřejmé, že žadatelé předmětnou část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice užívali a nakládali s ní jako s vlastní již od roku 1992, tj. od doby nabytí nemovitých věcí do podílového spoluvlastnictví na základě výše uvedené darovací smlouvy, a to s ohledem na skutečnost, že předmětem převodu byla rovněž garáž postavená na pozemku p. č. 740/1 díl II (nyní pozemek p. č. 740/5) a příslušenství (oplocení), jejichž části již v té době zasahovaly (a dodnes zasahují) na část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice.

Domnívám se, že žadatelé při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, nemohli mít po celou vydržecí dobu (tj. od roku 1992 – až do jednání na katastrálním úřadu v roce 2019) důvodné pochybnosti o tom, že jim patří i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice a byli oprávněnými držiteli této části pozemku ve vlastnictví města Plzně ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku.

V posuzovaném případě není sporu o subjektivní dobré víře žadatelů a dle mého názoru lze u nich dovést i objektivní dobrou víru. Z doložené dokumentace nevyplývá, že by ze strany města, příp. jiné instituce, byl někdy zpochybněn rozsah jejich vlastnictví (viz. vyjádření Úřadu městského obvodu Plzeň 3, Odboru ekonomického – odd. pronájmů majetku, ze dne 3. 6. 2019 a ze dne 29. 1. 2020, ze kterých není patrné, že by byl rozsah jejich vlastnictví ze strany města někdy zpochybněn, neboť v jejich evidenci nebyl nalezený žádný záznam spojený s žadateli ani žádný záznam vztahující se k městskému pozemku jako takovému).

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.

Výše uvedenou judikaturu lze aplikovat i na námi posuzovaný případ, neboť žadatelé získali do podílového spoluvlastnictví pozemky v k. ú. Radobyčice, se kterými je část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice užívána jako celek, na základě darovací smlouvy (nabytí bezúplatné) od svých rodičů (osob blízkých).

Ve prospěch žadatelů svědčí i poměr plochy drženého pozemku k ploše pozemků získaných na základě darovací smlouvy, kdy výměra užívané části pozemku p. č. 922 (cca 4 m²) v k. ú. Radobyčice k ploše darovaných pozemků (835 m²) v k. ú. Radobyčice je méně než 1 %.

Jedním z doložených dokumentů jsou stanoviska Technického úřadu Magistrátu města Plzně ze dne 22. 10. 2019 a ze dne 17. 4. 2020, které rovněž nerozporují dobrou víru žadatelů, neboť obsahují vyjádření, že jim není známo, že by v minulosti bylo vedeno řízení, kterým by byla přetržena případná dobrá víra žadatelů ve vydržecí době.

Dle mého názoru žadatelé také splnili podmínky pro tzv. mimořádné vydržení, které je upraveno § 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 započítat 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. Mimořádně vydržet lze tedy od 1. 1. 2019.

Žadatelé byli upozorněni na to, že se svými pozemky užívají i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice dne 15. 1. 2019. Dle mého názoru žadatelé byli v dobré víře, že jsou i podílovými spoluvlastníky předmětné části pozemku od roku 1992, podmínku 20 let nepřetržitě poctivé držby splnili, a k 1. 1. 2019 by se stali podílovými spoluvlastníky části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 922 v k. ú. Radobyčice.

S ohledem na shora uvedené se domnívám, že statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 922 v k. ú. Radobyčice o výměře cca 4 m², žadatelé splnili všechny podmínky nutné pro vydržení a stali se tak podílovými spoluvlastníky části pozemku p. č. 922 v k. ú. Radobyčice o výměře cca 4 m².

S pozdravem

Mgr. Veronika Šedivcová, MBA
Odbor právní a legislativní MMP