**Spisová značka:**

**Číslo jednací:** MMP/107375/20

**Vyřizuje:** JUDr. Jana Tomanová

e-mail: tomanovajan@plzen.eu

telefon: 37 803 2307

**Plzeň 11. 5. 2020**

K rukám

Alexandry Horejšové

Odbor evidence majetku MMP

Škroupova 7

301 00 Plzeň

#### Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně

Po prostudování zaslaných materiálů mohu sdělit následující:

Manželé Martin a Alena Šteklovi (dále jen žadatelé) nabyli na základě kupní smlouvy ze dne 12. 8. 1994 (právní účinky vkladu do KN ke dni 15. 8. 1994) nemovité věci uvedené na LV č. 575 pro k. ú. Litice u Plzně, vše zapsáno na LV č. 575 pro k. ú. Litice u Plzně v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město. Součástí kupní smlouvy jsou mimo jiné i oplocení a trvalé porosty nacházející se na předmětné části městského pozemku (viz výše i viz níže).

Současně s nemovitými věcmi uvedenými na LV č. 575 pro k. ú. Litice je jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně o výměře celkem cca 181 m2, který je ve vlastnictví města Plzně. Pozemek p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně získalo město na základě ustanovení § 1 odst. 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.

Předmětná část pozemku ve vlastnictví města Plzně byla společně s nemovitými věcmi uvedenými na LV č. 575 pro k. ú. Litice zaplocena jako jeden celek již dříve v minulosti, jak žadatelé, tak předchozí vlastníci výše uvedených nemovitých věcí je společně s ostatními svými nemovitými věcmi užívali jako své vlastní.

Při převodu předmětných nemovitých věcí na žadatele bylo vše zaploceno jako jeden celek a hranice oplocení se neměnila po celou dobu trvání vlastnictví žadatelů k těmto nemovitým věcem.

O nesouladu se žadatelé dozvěděli v roce 2019 od Správy veřejného statku města Plzně.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení části pozemku p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně 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 žadatelé předmětnou část sousedního pozemku užívali a nakládali s ní jako s vlastní. Pozemek byl zaplocen do současné podoby již dříve v dávné minulosti a od té doby nedošlo v zaplocení k žádným změnám, oplocení se nachází na stejném místě (na stávajících hranicích) až dodnes.

Žadatelé nabývali předmětné nemovité věci do vlastnictví již oplocené, dle záznamů městského obvodu Plzeň 6 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce ani žádné jiné instituce nikdy zpochybněn (až SVS MP v roce 2019), ***žadatelé 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 27% 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 žadatelů a domnívám se, že lze u nich dovodit 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 6 nebyl rozsah jejich vlastnictví ze strany obce ani jiné instituce nikdy zpochybněn a že se jedná rozměrově přibližně o 27 % plochy pozemků patřících do vlastnictví žadatelů, se kterou je předmětná část městského pozemku užívána.*

*Jako podpůrné hledisko pro vydržení může sloužit i fakt, že město na dotčených pozemcích nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě jeho údržby či úklidu.*

***Vzhledem k právě zmíněnému se přikláním k existenci dobré víry žadatelů ve vztahu k držbě části pozemku p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně o výměře cca 181 m2.***

Další otázkou je okamžik uplynutí lhůty 10ti let nutných pro vydržení.

Žadatelé nabyli své nemovité věci v roce 1994, 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 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.).

Žadatelé nabyli nemovité věci, jež jsou v jejich vlastnictví, se kterými je část městského pozemku užívána, na základě výše uvedeného nabývacího titulu ze dne 12. 8. 1994 (právní účinky k 15. 8. 1994). O nesrovnalostech, tedy o tom, že své pozemky užívají i společně s částí jiného pozemku, který není jejich vlastnictvím, se dozvěděli až v roce 2019 a ihned začali situaci řešit, až celá situace dospěla k podání žádosti o vydržení. *Požadovaná lhůta deseti let nutná pro vydržení tím pádem žadatelům uplynula nejpozději k 15. 8. 2004,* 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.

***Podmínku 10ti let držby tedy žadatelé splnili ke dni 15. 8. 2004, k tomuto datu dle mého názoru pozbylo město Plzeň vlastnické právo k části pozemku p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně o výměře cca 181 m2.***

Rovněž se domnívám, že žadatelé bez dalšího splnili podmínky pro tzv. mimořádné vydržení, které je upraveno v ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. 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 žadatelé byli na nesrovnatelnost upozorněni až v roce 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 žadatelé tak jako tak stali dle mého názoru vlastníky předmětné části pozemku p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně.

***Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že v daném případě byly splněny všechny podmínky nutné pro vydržení (jak pro řádné, tak pro mimořádné) a město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 1560/5 v k. ú. Litice u Plzně o celkové výměře cca 181 m2. A žadatelé se tak stali vlastníky této části městského pozemku.***

**JUDr. Jana Tomanová**

*Právní a legislativní odbor MMP*