

Spisová značka:
Číslo jednací: **MMP/161971/20**
Vyřizuje: Mgr. Veronika Šedivcová, MBA
e-mail: sedivcovav@plzen.eu
telefon: +420 37 803 2306

K rukám
paní Věry Platzové
Odbor evidence majetku MMP
Škroupova 7
301 00 Plzeň

Plzeň 22. 6. 2020

Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy

Na základě Vaší žádosti ze dne 1. 6. 2020, ve které nás žádáte o stanovisko k možnému vydržení části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy, Vám po prostudování zaslaných materiálů sdělují následující:

Pan XXXXXXXXXXXX (dále jen „žadatel“) nabyl vlastnické právo k pozemku p. č. 706/8 (zahrada) v k. ú. Lobzy, na základě Darovací smlouvy ze dne 11. 11. 2015, jejíž právní účinky nastaly ke dni 23. 11. 2015. Pozemek je zapsán na LV č. 403 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město.

Současně s výše uvedeným pozemkem je jako jeden celek užívána i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 10 m², která je k pozemku ve vlastnictví žadatele přilocena. Pozemek p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy získalo město na základě ustanovení § 1 zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění.

O tom, že žadatel užívá se svým pozemkem i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy, se žadatel dozvěděl z výzvy správce pozemku, kterým je Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, ze dne 4. 2. 2020.

Následně žadatel podal na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 19. 2. 2020 *Žádost o uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 864/1, v k. ú. Lobzy*, ve které uvádí, že pozemek p. č. 706/8 v k. ú. Lobzy získal na základě darovací smlouvy od svého otce v roce 2015, pozemek byl v té době již oplocen. Právní předchůdci žadatele (matka a otec) pozemek zakoupili v roce 1971. Oplocení pozemku bylo řešeno v roce 1971 na základě ohlášení. Stáří oplocení je citováno ve znaleckém posudku z roku 1990 (zpracovaného za účelem vypořádání dědického řízení po zemřelé matce žadatele), který žadatel doložil. Oplocení je ve stejných místech dodnes. Až do února 2020 byl v přesvědčení, že majetek užívá tak, jak jej vlastní, tj. včetně části pozemku ve vlastnictví města Plzně. Domnívá se, že splnil zákonné podmínky pro uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku ve vlastnictví města Plzně.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k vydržení vlastnického práva k části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 10 m², popř. k jakému datu.

Institut vydržení je pro posouzení předmětné situace upraven 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 poctivá držba věci po stanovenou dobu, a to v případě nemovitých věcí 10 let. Dle současné právní úpravy již nelze uznat vydržení přilocené části sousedního pozemku za 10 let, neboť dle § 1090 odst. 1 „se k vydržení vyžaduje pravost držby a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou“. To znamená, že držba musí být řádná v tom směru, že se musí jednat o bezvadný titul se všemi náležitostmi tak, že by titul byl dostatečným důvodem pro převod vlastnického práva, kdyby náleželo převodci, nebo bylo-li by právo zřízeno osobou oprávněnou. Darovací smlouva na pozemek se totiž na drženou část sousedního pozemku ve vlastnictví třetí osoby nevztahuje, ve vztahu k této části pozemku je tedy jen domnělým titulem, což zákon č. 89/2012 Sb. vylučuje (oproti původní úpravě v zákoně č. 40/1964

Sb., kde držba oprávněná znamenala jak držbu poctivou a titulární, tak držbu, kde titul byl jen domnělý tzv. putativní).

Žadatel, který nabyt do svého vlastnictví pozemek p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, v roce 2015, tedy sám nesplňuje zákonem stanovené podmínky k vydržení vlastnického práva k části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, připouští v § 1096 započtení vydržecí doby právního předchůdce „nabyt-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1)“.

Právní předchůdce žadatele nabyt spolu se svojí manželkou do bezpodílového spoluvlastnictví pozemek p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, na základě Kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu dne 5. 11. 1971, právní účinky ke dni 17. 11. 1971. Rozhodnutím o přípustnosti stavby z listopadu 1971 bylo právnímu předchůdci žadatele povoleno vybudovat na pozemku p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, oplocení, jež mělo být provedeno dle vytyčovacího schéma Geodézií a kartografií Plzeň - město. V té době došlo k připojení části pozemku ve vlastnictví města Plzně k pozemku p. č. 706/8, k. ú. Lobzy. V roce 1991 získal právní předchůdce žadatele pozemek p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, do svého výlučného vlastnictví (na základě Rozhodnutí o dědictví D 1694/90 ze dne 14. 2. 1991 v rámci vypořádání dědictví po zemřelé manželce).

Pro posouzení, zda právní předchůdce žadatele splnil podmínky vydržení, je třeba postupovat dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl účinný do 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník“). Institut vydržení je upraven v § 134, který stanoví, že podmínkou vydržení je 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.

Právní úprava účinná do 31. 12. 1991 neznala institut vydržení vlastnického práva k nemovité věci, právní předchůdce žadatele tedy do této doby nemohl vydržet předmětnou část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy. 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 právního předchůdce žadatele tedy počala běžet v roce 1971 v době, kdy sice nebylo možné vydržet vlastnické právo k nemovitým věcem, dobu oprávněné držby však započítat lze. Stanovenou 10ti letou lhůtu nepřetržité držby potřebnou pro vydržení splnil právní předchůdce žadatele nejpozději k 1. 1. 1992 (tehdy již byl právní předchůdce žadatele výlučným vlastníkem pozemku p. č. 706/8 v k. ú. Lobzy). Jednu z podmínek potřebných pro vydržení, 10-ti letou nepřetržitou držbu, by právní předchůdce žadatele splněnou měl.

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 nabyt 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).

Při zvažování dobré víry držitele, který se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho vlastnictví, je též třeba přihlídnout k postoji vlastníka takto držené části sousedního pozemku; pokud léta užívání části svého pozemku držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho pozemku (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 2. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1223/2015).

Jak již bylo sděleno výše, právní předchůdce žadatele vlastnil pozemek p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, od roku 1971. Rozhodnutím o přípustnosti stavby vydaným Obvodním národním výborem Plzeň 4 – Odborem výstavby a dopravy dne 29. 11. 1971 bylo právnímu předchůdci žadatele povoleno postavit oplocení na pozemku p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, ovšem za podmínek v něm stanovených. Konkrétně v bodu 2 je uvedeno, že oplocení mělo být provedeno podle vytyčovacího schéma Geodezií a kartografií Plzeň – město. Právní předchůdce žadatele tedy oplotil pozemek p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, tak, jak byl vyznačen zaměstnanci geodezie. Z důvodu nesprávného vytyčení hranic pozemku ze strany pracovníků geodezie tak došlo k zaplacení i části pozemku ve vlastnictví města Plzně. Vzhledem ke skutečnosti, že vytyčení hranic pozemku bylo provedeno odborníky, nemohl mít právní předchůdce žadatele důvodné pochybnosti o tom, že část pozemku ve vlastnictví města Plzně je rovněž v jeho vlastnictví.

Později, za účelem vypořádání dědictví (po zemřelé manželce právního předchůdce žadatele) byl zpracován panem XXXXXXXXX znalecký posudek č. 59 – 120/90 ze dne 29. 10. 1990, ve kterém je u oceňovaného pozemku p. č. 706/8, k. ú. Lobzy, mimo jiné uvedené i oplocení, jehož stáří je 19 let, což potvrzuje, že oplocení bylo vybudováno v roce 1971. Oplocení je ve stejných hranicích dodnes.

Z doložených dokumentů nevyplývá, že by byl ze strany města, příp. jiné instituce, někdy zpochybněn rozsah jeho vlastnictví (viz. vyjádření Úřadu městského obvodu Plzeň 4 ze dne 19. 6. 2020, které obsahuje sdělení, že po provedeném šetření se na jejich odboru nenachází žádné doklady, které by uznání vydržení vlastnického práva k části městského pozemku p. č. 864/1, k. ú. Lobzy, mohly zpochybnit). Město na dotčené části pozemku nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě údržby či úklidu.

Z předložených dokumentů je zřejmé, že právní předchůdce žadatele část sousedního pozemku ve vlastnictví města Plzně užíval a nakládal s ní jako s vlastní.

Domnívám se, že právní předchůdce žadatele při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu patří i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1, k. ú. Lobzy a byl oprávněným držitelem této části pozemku ve vlastnictví města Plzně ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku.

V posuzovaném případě není sporu o subjektivní dobré víře právního předchůdce žadatele a dle mého názoru lze u něj dovodit i objektivní dobrou víru.

Ve prospěch právního předchůdce žadatele svědčí i poměr plochy držené části pozemku k ploše pozemku nabytého, kdy výměra užívané části pozemku p. č. 864/1 (cca 10 m²) v k. ú. Lobzy k ploše pozemku p. č. 706/8 (390 m²) v k. ú. Lobzy je cca 3 %.

Jedním z doložených dokumentů je stanovisko Technického úřadu Magistrátu města Plzně ze dne 21. 2. 2020, které rovněž nerozporuje dobrou víru právního předchůdce žadatele, neboť obsahuje vyjádření, že jim není známo, že by v minulosti bylo vedeno řízení, kterým by byla přetržena případná dobrá víra ve vydržecí době – např. o nájmu, směně či koupi části pozemku p. č. 864/1. v k. ú. Lobzy.

Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 10 m², právní předchůdce žadatele splnil všechny podmínky nutné pro vydržení a stal se vlastníkem části pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 10 m².

S pozdravem

Mgr. Veronika Šedivcová, MBA
Odbor právní a legislativní MMP