Spisová značka:

Číslo jednací: **MMP/161986/20**

Vyřizuje: Mgr. Veronika Šedivcová, MBA

e-mail: sedivcovav@plzen.eu

telefon: +420 37 803 2306

Plzeň 23. 7. 2020

K rukám

paní Věry Platzové

Odbor evidence majetku MMP

Škroupova 7

301 00 Plzeň

#### 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 sděluji následující:

Paní Iveta Broschardtová (dále jen *„žadatelka“*) nabyla do výlučného vlastnictví pozemek p. č. 706/9 (zahrada) v k. ú. Lobzy, na základě Usnesení Okresního soudu Plzeň – město o schválení dohody o vypořádání dědictví 29 D-1429/2013-50 ze dne 17. 12. 2013, právní moc ke dni 17. 12. 2013 (dále též *„pozemek“* nebo *„pozemek p. č. 706/9“*). Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 404 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 8 m2, která je k pozemku ve vlastnictví žadatelky připlocena. 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 žadatelka užívá se svým pozemkem i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy, se žadatelka dozvěděla z výzvy správce pozemku, kterým je Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, ze dne 4. 2. 2020.

Následně žadatelka podala na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 20. 2. 2020 *Žádost o uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 864/1, k. ú. Lobzy,* ve které sděluje, že pozemek p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy získala v roce 2013 na základě dědictví po své babičce, která pozemek zakoupila se svým manželem v roce 1971. Oplocení bylo řešeno v roce 1971 na základě ohlášení a je ve stejných hranicích dodnes. Dále žadatelka ve své žádosti uvádí, že až do února 2020, kdy jí byla doručena výzva správce pozemku, byla v přesvědčení, že majetek užívá tak, jak jej vlastní, tj. včetně části pozemku ve vlastnictví města Plzně. Domnívá se, že splnila zákonné podmínky pro uznání vydržení vlastnického práva k této 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 8 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 nabyla vlastnické právo k pozemku p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy v prosinci roku 2013 (od této doby se svým pozemkem užívá i část pozemku ve vlastnictví města Plzně), tedy ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., (účinnost do 31. 12. 2013), nicméně část doby, po kterou užívá část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v  k. ú. Lobzy, spadá již do účinnosti nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (účinnost od 1. 1. 2014). Pro posouzení, zda žadatelka splnila podmínky vydržení, je třeba přihlížet k oběma právním úpravám, jak ke znění zákona č. 40/1964 Sb. (předchozí právní úprava), tak ke znění zákona č. 89/2012 Sb. (nová právní úprava).

V předchozí právní úpravě držba oprávněná znamenala jak držbu poctivou a titulární, tak držbu, kde titul byl jen domnělý (tzv. putativní), což dle nové právní úpravy již nelze považovat za řádnou držbu, která by vedla k vydržení. Dle nové právní úpravy je nutné, aby držba byla 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.

Dle současné právní úpravy, tj. od 1. 1. 2014, již nelze uznat vydržení připlocené části sousedního pozemku za 10 let, neboť jak uvádí § 1090 v odst. 1 „*k vydržení se 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“*. Usnesení Okresního soudu Plzeň – město o schválení dohody o vypořádání dědictví, na jehož základě nabyla žadatelka vlastnické právo k pozemku p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy, se totiž na drženou část sousedního pozemku ve vlastnictví třetí osoby nevztahuje, ve vztahu k této části pozemku je tedy jen domnělým titulem, což nová právní úprava vylučuje.

Žadatelka, která nabyla do svého vlastnictví pozemek p. č. 706/9, k. ú. Lobzy, v roce 2013 a od této doby rovněž užívá i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1, k. ú. Lobzy, tedy k 31. 12. 2013 nesplnila potřebnou dobu 10-ti let pro vydržení dle předchozí právní úpravy a započtení doby po 1. 1. 2014 již nová právní úprava neumožňuje.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, připouští v § 1096 započtení vydržecí doby právního předchůdce *„nabyl-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 předchůdkyně žadatelky nabyla spolu se svým manželem do bezpodílového spoluvlastnictví *(od srpna 1998 v občanském zákoníku nazýváno jako společné jmění manželů)* pozemek p. č. 706/9, k. ú. Lobzy, na základě Kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu dne 10. 11. 1971 pod č. Reg. I 403/71, jejíž právní účinky nastaly ke dni 17. 11. 1971, tedy za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl účinný do 31. 12. 2013 (dále jen *„občanský zákoník“*). Rozhodnutím o přípustnosti stavby ze dne 29. 11. 1971 bylo právní předchůdkyni žadatelky povoleno vybudovat na pozemku p. č. 706/9, k. ú. Lobzy, oplocení, jež mělo být provedeno dle vytyčovacího schéma Geodézií a kartografií Plzeň – město. V té době došlo k připlocení části pozemku ve vlastnictví města Plzně k pozemku p. č. 706/9, k. ú. Lobzy. Na základě Rozhodnutí o potvrzení dědictví D 546/74-16 ze dne 23. 10. 1974, kterým byla schválena dohoda o vypořádání dědictví po zemřelém manželovi právní předchůdkyně žadatelky, nabyla právní předchůdkyně žadatelky pozemek p. č. 706/9, k. ú. Lobzy, do svého výlučného vlastnictví. Právní předchůdkyně žadatelky užívala s pozemkem p. č. 706/9, k. ú. Lobzy, část pozemku ve vlastnictví města Plzně od roku 1971 (společně se svým manželem až do roku 1974).

Při započtení držby právní předchůdkyně žadatelky je rovněž třeba posoudit, zda podmínky pro vydržení nemohla splnit již sama právní předchůdkyně žadatelky. Pokud by totiž právní předchůdkyně žadatelky sama právo vydržením nabyla, nebylo by možno dobu její držby započítat do doby držby žadatelky (viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2019 sp. zn. Cdo 4551/2018, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011 sp. zn.22 Cdo 821/10 – „*Nabyl-li někdo na základě převodní smlouvy vlastnictví k určitému řádně označenému pozemku, nemůže si při uplatňování vydržení pozemku sousedního započítat dobu, po kterou jej měl v držbě jeho právní předchůdce, jestliže již ten sousední pozemek vydržel. Pokud by sporný pozemek právní předchůdci držitele vydrželi, zůstal by v jejich vlastnictví. Právní nástupce by ho mohl vydržet jen tehdy, jestliže by jeho dobrá víra o tom, že na základě převodní smlouvy nabyl i sporný pozemek trvala do doby, kdy uplynula vydržecí doba deseti let“*).

V období od nabytí pozemku do bezpodílového spoluvlastnictví až do 31. 12. 1991 právní úprava neumožňovala vydržení vlastnického práva k nemovité věci. Do 31. 12. 1991 nemohlo dojít k vydržení předmětné části 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 počala běžet v listopadu 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 právní předchůdkyně žadatelky splnila nejpozději k 1. 1. 1992. Jednu z podmínek potřebných pro vydržení vlastnického práva, 10-ti letou nepřetržitou držbu, by právní předchůdkyně žadatelky tedy splněnou měla.

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).

Při zvažování dobré víry držitele, který se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho vlastnictví, je též třeba přihlédnout 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 předchůdkyně žadatelky vlastnila pozemek p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy od listopadu 1971 (až do roku 1974 měla pozemek se svým manželem v bezpodílovém spoluvlastnictví). Rozhodnutím o přípustnosti stavby vydaným Obvodním národním výborem Plzeň 4 – Odborem výstavby a dopravy dne 29. 11. 1971 bylo právní předchůdkyni žadatelky povoleno postavit oplocení na pozemku p. č. 706/9, 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 předchůdkyně žadatelky tedy oplotila pozemek p. č. 706/9, k. ú. Lobzy, tak, jak byl vyznačen zaměstnanci geodezie. Z důvodu nesprávného vytyčení hranic pozemku ze strany pracovníků geodezie tak došlo k zaplocení i části pozemku ve vlastnictví města Plzně. Vzhledem ke skutečnosti, že vytyčení hranic pozemku bylo provedeno odborníky, nemohla mít právní předchůdkyně žadatelky důvodné pochybnosti o tom, že část pozemku ve vlastnictví města Plzně je rovněž v jejím vlastnictví.

Z doložených dokumentů nevyplývá, že by byl ze strany města, příp. jiné instituce, někdy zpochybněn rozsah jejího vlastnictví (viz. vyjádření Úřadu městského obvodu Plzeň 4, Odboru stavebně správního a investic, ze dne 4. 3. 2020, které obsahuje sdělení, že po provedeném šetření se na odboru nenachází žádné doklady, které by uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy, která je k pozemku p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy připlocena, mohly zpochybnit. Město na dotčené části pozemku nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě údržby či úklidu.

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

V posuzovaném případě není sporu o její subjektivní dobré víře a dle mého názoru lze u ní dovodit i objektivní dobrou víru.

V její prospěch svědčí i poměr plochy držené části pozemku k ploše pozemku nabytého, kdy výměra užívané části pozemku ve vlastnictví města Plzně (cca 8 m2) k ploše pozemku nabytého (396 m2) je cca 2 %.

Jedním z doložených dokumentů je stanovisko Technického úřadu Magistrátu města Plzně ze dne 21. 2. 2020, které 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, která je k pozemku p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy, připlocena.

**Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že v daném případě byly splněny všechny podmínky potřebné pro vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 8 m2 a statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 8 m2.**

S pozdravem

Mgr. Veronika Šedivcová, MBA

Odbor právní a legislativní MMP