Spisová značka:

Číslo jednací: **MMP/162016/20**

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:

Manželé Miloslava a Jan Štěpánkovi (dále jen *„žadatelé“*) nabyli do podílového spoluvlastnictví pozemek p. č. 706/10 (zahrada) v k. ú. Lobzy, zapsaný na listu vlastnictví č. 405 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město (dále jen *„pozemek“*), na základě Darovací smlouvy ze dne 10. 6. 2008, jejíž právní účinky nastaly ke dni 11. 6. 2008.

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 2 m2, která je k pozemku ve vlastnictví žadatelů 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 žadatelé užívají se svým pozemkem i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy, se žadatelé dozvěděli z výzvy správce pozemku, kterým je Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, ze dne 4. 2. 2020.

Následně žadatelé podali na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 5. 5. 2020 *Žádost o uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 864/1, k. ú. Lobzy,* ve které se dovolávají dobré víry, která měla trvat od roku 2008, kdy shora uvedený pozemek nabyli na základě darovací smlouvy do podílového spoluvlastnictví. Dle sdělení žadatelů byl pozemek v té době již oplocen, oplocení je na stejném místě dodnes, během let probíhaly pouze udržovací práce. Dále žadatelé ve své žádosti uvádí, že až do února 2020, kdy jim byla doručena výzva správce pozemku, byli v přesvědčení, že majetek užívají tak, jak jej vlastní, tj. včetně části pozemku ve vlastnictví města Plzně. Domnívají se, že splnili 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 2 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 nabyli do podílového spoluvlastnictví pozemek p. č. 706/10 v k. ú. Lobzy v červnu roku 2008 (od této doby se svým pozemkem užívají 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 užívají 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 žadatelé splnili 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“*. Darovací smlouva, na jejímž základě žadatelé nabyli do podílového spoluvlastnictví pozemek p. č. 706/10 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.

Žadatelé, kteří nabyli do podílového spoluvlastnictví pozemek p. č. 706/10, k. ú. Lobzy, v roce 2008 a od této doby rovněž užívají i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1, k. ú. Lobzy, tedy k 31. 12. 2013 nesplnili 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 předchůdce žadatelů (syn žadatelů) nabyl do svého výlučného vlastnictví pozemek p. č. 706/10, k. ú. Lobzy, na základě Dohody o vypořádání společného jmění manželů ze dne 31. 8. 2007, jejíž právní účinky nastaly ke dni 14. 9. 2007. Je třeba však uvést, že pozemek p. č. 706/10, k. ú. Lobzy, měl před tímto datem právní předchůdce žadatelů se svojí manželkou v bezpodílovém spoluvlastnictví *(od srpna 1998 v občanském zákoníku nazýváno jako společné jmění manželů)*. Pozemek společně zakoupili v roce 1995 na základě Kupní smlouvy NZ 24/95 sepsané formou notářského zápisu dne 28. 6. 1995, jejíž právní účinky nastaly ke dni 3. 9. 1995, tedy za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl účinný do 31. 12. 2013 (dále jen *„občanský zákoník“*). Institut vydržení je upraven v § 134 občanského zákoníku, dle kterého je podmínkou vydržení 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.

Při započtení držby právního předchůdce žadatelů je rovněž třeba posoudit, zda podmínky pro vydržení nemohl splnit již sám právní předchůdce žadatelů. Pokud by totiž právní předchůdce žadatelů sám právo vydržením nabyl, nebylo by možno dobu jeho držby započítat do doby držby žadatelů (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“*).

Právní předchůdce žadatelů užíval spolu s pozemkem p. č. 706/10, k. ú. Lobzy, část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1, k. ú. Lobzy, od roku 1995 (dle sdělení žadatelů byl v té době pozemek již oplocený), zákonem stanovená 10-ti letá lhůta nutná pro vydržení tedy uplynula nejdéle ke konci roku 2005. Jednu z podmínek potřebných pro vydržení, 10-ti letou nepřetržitou držbu, by právní předchůdce žadatelů 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 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 předchůdce žadatelů zakoupil (tehdy ještě se svojí manželkou) pozemek p. č. 706/10 v k. ú. Lobzy na základě kupní smlouvy v září 1995. Předmětem kupní smlouvy byl převod pozemku p. č. 706/10, k. ú. Lobzy a to včetně studny, venkovních úprav (plotů) a porostů tak, jak bylo uvedeno a oceněno ve znaleckém posudku soudního znalce Ing. Jaroslava Kordíka ze dne 12. 6. 1995. Jak vyplývá z kupní smlouvy, část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1, k. ú. Lobzy, byla tedy k pozemku p. č. 706/10, k. ú. Lobzy, připlocena již v době koupě pozemku p. č. 706/10, k. ú. Lobzy.

Rovněž paní Broschardtová (vlastnice sousedního pozemku p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy) ve svém čestném prohlášení ze dne 13. 6. 2020 prohlašuje, že oplocení pozemku p. č. 706/10 v k. ú. Lobzy je po celou dobu, co vlastní pozemek p. č. 706/9 v k. ú. Lobzy, tj. od roku 1971, ve stejných hranicích.

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, Odboru stavebně správního a investic, ze dne 18. 5. 2020, které obsahuje sdělení, že po provedeném šetření se na odboru nenachází žádné doklady, které by uznání vydržení vlastnických práv k části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy, která je k pozemku p. č. 706/10 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 předchůdce žadatelů 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 jeho subjektivní dobré víře a dle mého názoru lze u něj dovodit i objektivní dobrou víru.

V jeho prospěch svědčí i poměr plochy držené části pozemku k ploše pozemku nabytého, kdy výměra užívané části pozemku ve vlastnictví města Plzně (cca 2 m2) k ploše pozemku nabytého (396 m2) je necelé 1 %.

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. 706/10 v k. ú. Lobzy, připlocena.

**Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že právní předchůdce žadatelů splnil všechny podmínky potřebné pro vydržení části pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 2 m2 a statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 864/1 v k. ú. Lobzy o výměře cca 2 m2.**

S pozdravem

Mgr. Veronika Šedivcová, MBA

Odbor právní a legislativní MMP