



statutární město Plzeň  
Odbor právní a legislativní MMP  
náměstí Republiky 16  
306 32 Plzeň  
www.plzen.eu  
ID datové schránky: 6iybfxn

Město Plzeň

Spisová značka:

Číslo jednací: **MMP/371502/20**

Vyřizuje: Mgr. Veronika Šedivcová, MBA

e-mail: sedivcovav@plzen.eu

telefon: +420 37 803 2306

K rukám

paní Pavlína Novotná

Odbor evidence majetku MMP

Škroupova 7

301 00 Plzeň

Plzeň 11. 1. 2021

**Věc: Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan**

Na základě Vaší žádosti ze dne 26. 11. 2020, ve které nás žádáte o stanovisko k možnému vydržení části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan, Vám po prostudování zaslaných materiálů sdělují následující:

**Paní Květa Duffková** (dále jen „žadatelka“) nabyla do výlučného vlastnictví pozemek p. č. 65/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba Lhota, č. p. 17 (rodinný dům), v k. ú. Lhota u Dobřan, na základě Usnesení Okresního soudu Plzeň – město o vypořádání společného jmění manželů a o dědictví 29 D-1634/2018-38 ze dne 20. 3. 2019, právní moc ke dni 20. 3. 2019, právní účinky zápisu ke dni 27. 3. 2019 (dále jen „nemovitě věci“). Nemovitě věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 11 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město.

Současně s výše uvedenými nemovitými věcmi je jako jeden celek užívána i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan o výměře cca 19 m<sup>2</sup>, která je k nemovitým věcem ve vlastnictví žadatelky připojena (na část zasahuje stavba č. p. 17). Pozemek p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan získalo město na základě Dohody o připojení obce Lhota k městu Plzeň. Obec Lhota u Dobřan získala pozemek p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan na základě ustanovení § 1 zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

O tom, že žadatelka užívá se svými nemovitými věcmi i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan, se žadatelka dozvěděla z výzvy správce pozemku, kterým je Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, ze dne 21. 10. 2020.

Následně žadatelka podala na Odbor evidence majetku Magistrátu města Plzně dne 5. 11. 2020 *Žádost o uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 824/1, k. ú. Lhota u Dobřan*, ve které sděluje, že nemovitě věci získala v roce 2018 na základě dědictví po své matce, která nemovitě věci zakoupila s jejím otcem v 60. letech minulého století. Dále uvádí, že co si pamatuje, byly pozemky již oplocené, umístění oplocení se nijak pozíčně během let neměnilo, pouze došlo k jeho rekonstrukci ve stávajících hranicích. Až do října 2020, kdy jí byla doručena výzva správce pozemku, byla v dobré víře, že veškerý majetek tak, jak jej zdědila a užívá v rozsahu jako její rodiče, jej také vlastní. 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. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan o výměře cca 19 m<sup>2</sup>, 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 připojené 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. Usnesení o vypořádání společného jmění manželů a o dědictví, na jehož základě získala žadatelka nemovitě věci do svého výlučného vlastnictví, 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).

Žadatelka, která nabyla do svého výlučného vlastnictví nemovitě věci v roce 2019 tedy nespĺňuje zákonem stanovené podmínky k řádnému vydržení vlastnického práva k části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan.

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)“.

Při započtení držby právních předchůdců žadatelky (jejích rodičů) je rovněž třeba posoudit, zda podmínky pro vydržení nemohli splnit již sami právní předchůdci žadatelky. Pokud by totiž právní předchůdci žadatelky sami právo vydržení nabyl, nebylo by možno dobu jejich 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“).

Právní předchůdci žadatelky nabyl do bezpodílového spoluvlastnictví manželů (od srpna 1998 v občanském zákoníku nazýváno jako společné jmění manželů) nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví č. 11 v k. ú. Lhota u Dobřan na základě Kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu pod č. Reg.I 145/64 dne 20. 10. 1964, právní účinky ke dni 30. 11. 1964.

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, jednak v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (účinnost od 1. 1. 2014), v § 1089 a násl., neboť část doby, po kterou právní předchůdci žadatelky užívali nemovitě věci, spadá již do účinnosti zákona č. 89/2012 Sb.

V období od nabytí nemovitých věcí do vlastnictví právních předchůdců žadatelky až do 31. 12. 1991 právní úprava neznala institut vydržení vlastnického práva k nemovitě věci. Do 31. 12. 1991 tedy právní předchůdci žadatelky nemohli vydržet předmětnou část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan. 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 právních předchůdců žadatelky počala běžet v roce 1964 v době, kdy sice nebylo možné vydržet vlastnické právo k nemovitým věcem, dobu oprávněné držby však započítat lze. Stanovenou 10ti letou lhůtu nepřetržitě držby potřebnou pro vydržení tedy právní předchůdci žadatelky splnili nejpozději k 1. 1. 1992. Pro posouzení, zda právní předchůdci žadatelky splnili podmínky vydržení, použijeme právní úpravu účinnou do 31. 12. 2013, tedy zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Jednu z podmínek potřebných pro vydržení, 10-ti letou nepřetržitou držbu, by právní předchůdci žadatelky splněnou měli.

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. Ve prospěch dobré víry držitele pozemku svědčí i to, že nabytý a držený pozemek tvoří ohrazený ucelený funkční celek, pozemek byl připojen k pozemku právních předchůdců držitele, přičemž přístup na něj byl možný jen z nemovitosti držitele (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 předchůdci žadatelky nabyli do bezpodílového spoluvlastnictví manželů nemovité věci, v k. ú. Lhota u Dobřan, na základě Kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu v roce 1964. Předmětem kupní smlouvy byl mimo jiné i pozemek p. č. 65/1 (původně označený jako stavební parcela č. kat. 21/1) včetně domu č. p. 17.

V geologických mapách ČR ([www.geologicke-mapy.cz](http://www.geologicke-mapy.cz), [Prohlížení archiválií \(cuzk.cz\)](http://Prohlížení%20archiválií%20(cuzk.cz))) je dostupný letecký měřičský snímek Lhoty u Dobřan pořízený 1. 9. 1961. Z něho je patrné, že právní předchůdci žadatelky získali v roce 1964 do svého vlastnictví nemovité věci ve stejném rozsahu tak, jak jsou v současné době a jak je užívá žadatelka. Již v době koupě byl pozemek dle snímku zaplacený, tj. včetně části pozemku ve vlastnictví města Plzně a rovněž půdorys domu č. p. 17, který zasahuje na část pozemku ve vlastnictví města Plzně, se dle mého názoru shoduje (co se týká rozlohy) s půdorysem domu ze snímku z roku 2020. Ve prospěch dobré víry právních předchůdců žadatelky svědčí i skutečnost, že nabytý a držený pozemek tvořil ohrazený ucelený funkční celek již v době koupě nemovitých věcí, část pozemku ve vlastnictví města Plzně byla připojena k pozemku předchozích vlastníků, přičemž přístup na ni byl možný jen z jejich nemovitosti (viz výše zmiňovaná judikatura).

Z doložených dokumentů nevyplývá, že by byl ze strany města, příp. jiné instituce, někdy zpochybněn rozsah jejich vlastnictví (např. při zpracování geometrického plánu v roce 1970 za účelem dělení pozemků st. p. č. 65 a p. č. 66, jejichž části byly v roce 1978 prodány Místnímu národnímu výboru Lhota nebo v rámci stavebního řízení na vydání Stavebního povolení pro přístavbu rod. domku č. p. 17 ze dne 12. 2. 1976 vydaného Místním národním výborem Lhota). Město na dotčené části pozemku nikdy nevyvíjelo žádnou činnost, byť jen třeba ve formě údržby či úklidu.

Rovněž z vyjádření Městského obvodu Plzeň 10 – Lhota č. j. 1521/2020 ze dne 25. 11. 2020 nevyplývá nic, co by svědčilo proti dobré víře právních předchůdců žadatelky, neboť obsahuje sdělení, že jim není nic známo o řízeních s žadatelkou ani jejími právními předchůdci, na úrovni MO Plzeň 10 – Lhota, kterými by byla přetřena jejich dobrá víra ve vydržecí době, ani jiných důvodech k neuznání vydržení.

Domnívám se, že právní předchůdci žadatelky při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, nemohli mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že jim patří i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 824/1, k. ú. Lhota u Dobřan a byli oprávněnými držiteli této části pozemku ve vlastnictví města Plzně ve smyslu § 130 odst. 1 občanského zákoníku.

V posuzovaném případě není sporu o jejich subjektivní dobré víře a dle mého názoru lze u nich dovést i objektivní dobrou víru.

V jejich prospěch svědčí i poměr plochy držené části pozemku k ploše pozemku nabytého, kdy výměra užívané části pozemku ve vlastnictví města Plzně (cca 19 m<sup>2</sup>) k ploše pozemku nabytého (1122 m<sup>2</sup>) je cca 2 %.

**Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že v daném případě byly splněny všechny podmínky potřebné pro vydržení části pozemku p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan o výměře cca 19 m<sup>2</sup> a statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 824/1 v k. ú. Lhota u Dobřan o výměře cca 19 m<sup>2</sup>.**

S pozdravem

Mgr. Veronika Šedivcová, MBA  
Odbor právní a legislativní MMP