Spisová značka:

Číslo jednací: **MMP/245681/21**

Vyřizuje: Mgr. Veronika Šedivcová, MBA

e-mail: sedivcovav@plzen.eu

telefon: +420 37 803 2306

Plzeň 17. 8. 2021

K rukám

paní Věry Platzové

Odbor evidence majetku MMP

Škroupova 7

301 00 Plzeň

#### Věc: Stanovisko k vzájemnému vydržení částí pozemku p. č. 14087 a p. č. 14094, oba k. ú. Plzeň

Při zaměření skutečného stavu oplocení, které provedla v říjnu 2020 Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, byl zjištěn nesoulad v oplocení pozemku ve vlastnictví manželů Špottových p. č. 14087 v k. ú. Plzeň, ke kterému je připlocena i část pozemku ve vlastnictví města Plzně a zároveň u pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 14094, na němž je umístěn chodník, bylo zjištěno, že chodník částečně zasahuje i na část pozemku ve vlastnictví manželů Špottových.

Na základě Vaší žádosti ze dne 22. 7. 2021, ve které nás žádáte o stanovisko k možnému vzájemnému vydržení (konkrétně zda byly splněny podmínky k mimořádnému vydržení) části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 14094 a části pozemku ve vlastnictví manželů Špottových p. č. 14087, oba v k. ú. Plzeň, Vám po prostudování zaslaných materiálů sděluji následující:

1. Stanovisko k vydržení části pozemku 14094 v k. ú. Plzeň (vlastník statutární město Plzeň)

Manželé Josef a Věra Špottovi (dále jen *„žadatelé“*) nabyli do společného jmění manželů pozemky p. č. 14087 a p. č. 14088, oba v k. ú. Plzeň (původně byly pozemky zapsány na listu vlastnictví č. 116 v k. ú. Doudlevce a byly označené jako p. č. 740 a p. č. 741), zapsané na listu vlastnictví č. 9730 v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město (dále jen *„nemovité věci“*), na základě Kupní smlouvy sepsané formou notářského zápisu RI 530/1980 ze dne 16. 10. 1980.

Současně s výše uvedenými nemovitými věcmi je jako jeden celek užívána i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 14094 o výměře cca 15 m2 v k. ú. Plzeň, která je k výše uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví žadatelů připlocena. Pozemek p. č. 14094 v k. ú. Plzeň získalo město na základě § 5 zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v roce 1994.

O tom, že žadatelé užívají se svými nemovitými věcmi i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 14094 v k. ú. Plzeň, a že město Plzeň užívá část pozemku v jejich vlastnictví, se žadatelé dozvěděli z dopisu Odboru evidence majetku Magistrátu města Plzně ze dne 19. 4. 2021. Následně byli žadatelé zaměstnankyní odboru telefonicky kontaktování s návrhem možného vzájemného vydržení částí pozemků, se kterým žadatelé projevili souhlas.

Předmětem tohoto stanoviska je otázka, zda došlo k mimořádnému vydržení vlastnického práva k části pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 14094 v k. ú. Plzeň.

Institut mimořádného vydržení je upraven v § 1095 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), dle kterého *„uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl“*.

V případě mimořádného vydržení není nutné prokazovat právní titul držby (oproti řádnému vydržení), vydržitel však nesmí svým jednáním sledovat nepoctivý úmysl, držba tedy musí být poctivá (viz § 992 občanského zákoníku *„kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel“*). U mimořádného vydržení nemovité věci musí uplynout doba dvojnásobně delší, než je doba nutná v případě řádného vydržení, tj. doba 20-ti let. Dle přechodných ustanovení (§ 3066 občanského zákoníku) je možné započíst i dobu, po kterou měl držitel, příp. jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. 1. 2014), tato doba však neskončí dříve než uplynutím pěti let (v případě nemovitých věcí) ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Mimořádně vydržet lze tedy nejdříve od 1. 1. 2019. V případě započtení doby držby právního předchůdce vydržitele platí rovněž podmínka, že právní předchůdce byl poctivým držitelem (viz § 1096 odst. 2 občanského zákoníku: *„při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího“*).

Co se týká nepoctivého úmyslu a jeho případného prokazování v případě soudního sporu, má soud za to, že úmysl vydržitele je poctivý, leda by protistrana prokázala opak. Důkazní břemeno by v případě soudního sporu nesl ten, kdo držitelovu nepoctivost namítá, v daném případě tedy město, pokud by podali žadatelé žalobu na určení vlastnického práva k soudu.

Žadatelé nabyli do společného jmění manželů nemovité věci v roce 1980 a od této doby užívali i část pozemku ve vlastnictví města Plzně p. č. 14094 v k. ú. Plzeň, která je k nemovitým věcem ve vlastnictví žadatelů připlocena, v domnění, že je rovněž v jejich vlastnictví, až do dubna 2021, kdy byli upozorněni dopisem Odboru evidence majetku Magistrátu města Plzně na skutečnost, že užívají část pozemku ve vlastnictví města Plzně.

Porovnáním historických leteckých snímků dané lokality dostupných v aplikaci Staré mapy se snímky současnými lze zjistit, že snímky se v půdorysu shodují, umístění oplocení všech pozemků bylo a je v jedné linii a kopíruje přilehlou komunikaci, na které se nachází chodník. Uvedený stav tedy trvá již několik desítek let, žadatelé tak mohli být v domnění, že součástí jejich pozemku je i část pozemku ve vlastnictví města Plzně.

Dle sdělení Technického úřadu Magistrátu města Plzně ze dne 29. 6. 2021 skutečný stav oplocení odpovídá historické linii plynule tvořící oplocení zahrad s rodinnými domy a dále je v něm uvedeno, 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. 14094 v k. ú. Plzeň.

Nejvyšší soud ve své judikatuře ustáleně konstatuje, že při zvažování dobré víry je též třeba přihlédnout k postoji vlastníka 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. Při obvyklé péči o majetek by skutečný vlastník pozemku nepochybně přistoupil k řešení věci, pokud by sám měl za to, že držitel užívá jeho pozemek (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 2. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1223/2015; ze dne 29. 4. 2019 sp. zn. 22 Cdo 4626/2018). Nesoulad v hranicích pozemku město zjistilo až v roce 2020, do té doby nečinilo žádné kroky k napravení situace a ani z doložených dokumentů nevyplývá, že by byl ze strany města, příp. jiné instituce, někdy zpochybněn rozsah jejich vlastnictví (viz sdělení Úřadu městského obvodu Plzeň 2 – Slovany ze dne 28. 4. 2021, které obsahuje sdělení, že v minulosti nebylo s držiteli pozemku vedeno jakékoliv řízení, kterým by byla přetržena jejich dobrá víra ve vydržecí době – o nájmu, směně či koupi dotčené části nemovitosti, u níž nyní současní vlastníci požadují uznat vydržení vlastnického práva a není jim známa existence jiných důvodů, které by vedly k závěru, že požadavek žadatelů na uznání vydržení části městského pozemku by městem Plzní být akceptován neměl).

V posuzovaném případě není v doložené dokumentaci nic, co by svědčilo o skutečnosti, že žadatelé svým jednáním sledovali nepoctivý úmysl, dle mého názoru jsou tedy splněny podmínky poctivé držby. Žadatelé předmětnou část pozemku ve vlastnictví města Plzně drželi, užívali a nakládali s ní jako s vlastní od doby nabytí nemovitých věcí do společného jmění manželů až do upozornění Odborem evidence majetku Magistrátu města Plzně v roce 2021, tj. cca 40 let. Jak bylo sděleno výše, v případě soudního sporu, podali-li by žadatelé žalobu k soudu, by důkazní břemeno neslo město. Pokud tedy město nedisponuje důkazním materiálem, který by prokazoval, že žadatelé jednali v nepoctivém úmyslu, lze předpokládat, že by v případném soudním sporu nebylo úspěšné**.**

**Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že v daném případě byly splněny všechny podmínky potřebné pro mimořádné vydržení části pozemku p. č. 14094 o výměře cca 15 m2****v k. ú. Plzeň a statutární město Plzeň pozbylo vlastnické právo k části pozemku p. č. 14094 o výměře cca 15 m2****v k. ú. Plzeň.**

1. Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 14087 v k. ú. Plzeň (ve vlastnictví manželů Špottových)

Statutární město Plzeň (dále jen *„město“*) nabylo do svého vlastnictví pozemek p. č. 14094 v k. ú. Plzeň, se kterou je užívána část pozemku ve vlastnictví žadatelů p. č. 14087 v k. ú. Plzeň o výměře cca 10 m2, na kterou zasahuje chodník ve vlastnictví města, na základě § 5 zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v roce 1994. Z historických snímků (viz jak je zmiňováno výše) lze zjistit, že v době, kdy město nabývalo do svého vlastnictví pozemek p. č. 14094 (tj. v roce 1994), bylo oplocení ve stejných hranicích tak, jak je tomu v současné době. Již v té době tedy byla část pozemku ve vlastnictví žadatelů vně oplocení a město tedy mohlo být v domnění, že se stalo i vlastníkem části pozemku ve vlastnictví žadatelů, a to až do roku 2020, kdy samo město provedlo zaměření skutečného stavu oplocení a zjistilo tak nesrovnalost ohledně průběhu vlastnických hranic.

Jak uvádí výše zmiňovaná judikatura, při posuzování dobré víry je třeba přihlédnout též k postoji žadatelů, jakožto vlastníků pozemku p. č. 14087 v k. ú. Plzeň, pokud žadatelé léta užívání části svého pozemku trpěli, je třeba vyjít z toho, že ani oni nepředpokládali, že jsou vlastníky této části pozemku. Je důležité zmínit, že na nesoulad evidovaného stavu v katastru nemovitostí se skutečným (faktickým) stavem upozornilo žadatele samo město, a to v rámci zaměření skutečného stavu oplocení v roce 2020. Žadatelé do této doby neučinili žádné kroky k řešení situace.

Z doložených dokumentů nevyplývá, že by bylo město někdy žadateli upozorněno na to, že užívá část pozemku v jejich vlastnictví. Žadatelé na předmětné části pozemku nikdy nevyvíjeli žádnou činnost, byť jen třeba ve formě údržby či úklidu. Pravidelnou údržbu této části pozemku, na které se nachází chodník, zajišťuje po celou dobu Úřad městského obvodu Plzeň 2, který provádí údržbu veřejně přístupných ploch v jeho územním obvodu dle Statutu města Plzně. Město po celou dobu (cca 26 let) předmětnou část pozemku ve vlastnictví žadatelů drželo, užívalo a nakládalo s ní jako s vlastní, čímž dle mého názoru splnilo podmínku poctivé držby. Součástí dokumentace není nic, co by prokazovalo, že město jednalo v nepoctivém úmyslu. Důkazní břemeno by v případě soudního sporu ze strany města nesli žadatelé, coby žalovaní, podalo-li by město žalobu na určení vlastnického práva k soudu.

**Domnívám se, že i ze strany statutárního města Plzně byly splněny všechny podmínky pro mimořádné vydržení části pozemku p. č. 14087 v k. ú. Plzeň o výměře cca 10 m2 a žadatelé pozbyli vlastnické právo k části pozemku p. č. 14087 v k. ú. Plzeň o výměře cca 10 m2.**

S pozdravem

Mgr. Veronika Šedivcová, MBA

Odbor právní a legislativní MMP