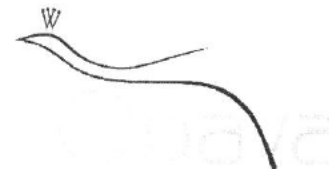




# INTERNÍ SDĚLENÍ



## Vydržení vlastnického práva k pozemku parc. č. 394/66 a k části pozemku parc.č. 2312/2 (zatím není zpracován GP) v k.ú. Kateřinky u Opavy

Komu: **Mgr. Bc. Pavel Vltavský, vedoucí odboru majetku města**  
Od koho: **JUDr. Monika Schlauchová, vedoucí odboru právního a organizačního**  
Kopie: **Ing. Radka Honková**  
Datum: **15.12.2016**

### I.

Právní oddělení bylo požádáno o vypracování stanoviska, zda došlo k vydržení vlastnického práva k pozemku parc. č. 394/66 o výměře 85 m<sup>2</sup> a k části pozemku parc.č. 2312/2 o výměře 40 m<sup>2</sup> (tato část pozemku není dosud zaměřena geometrickým plánem), oba pozemky v k.ú. Kateřinky u Opavy (dále jen „sporné pozemky“), které jsou dle výpisu z katastru nemovitostí ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále jen „město“).

Sporné pozemky přiléhají k pozemku parc. č. 394/34 o výměře 697 m<sup>2</sup>, který je ve vlastnictví p. [REDACTED] (dále jen „držitel“). Držitel tento pozemek nabyt bezúplatně do dřívějšího tzv. práva osobního užívání od svých rodičů na základě Darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16.9.1991. Držitel se na základě této smlouvy chopil držby nejen pozemku parc.č. 394/34, ale i k němu přiléhajících sporných pozemků, všechny tyto tři pozemky již v roce 1991 tvořily jeden funkční celek (rodinný dům se zahradou) a byly už v té době společně oploceny. Se spornými pozemky držitel nakládá jako s vlastními od roku 1991 až dosud, tj. sporné pozemky má po tuto dobu v držbě. V roce 2013 bylo držiteli dopisem města sděleno, že sporné pozemky jsou ve vlastnictví města a byl vyzván k jejich odkupu nebo pronájmu.

Předně je třeba posoudit, zda držitel nabyt platně vlastnické právo k pozemku parc.č. 394/34, od kterého se odvíjí jeho držba sporných pozemků. Pozemek parc.č. 394/34 měli původně rodiče držitele v dřívějším tzv. právu osobního užívání pozemku, a to na základě dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 3.4.1967 uzavřené s tehdejší Městským národním výborem v Opavě. Darovací smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 16.9.1991 darovali rodiče držiteli rodinný dům a garáž postavené na pozemku parc.č. 394/34, a součástí této smlouvy bylo i ujednání, že s převodem vlastnického práva k domu a ke garáži současně dojde k bezplatnému přechodu práva osobního užívání pozemku parc.č. 394/34 na držitele. K tomuto přechodu došlo v souladu s § 218 odst. 1 bývalého občanského zákoníku, zák.č. 40/1964 Sb. (dále jen OZ), ve znění účinném do 31.12.1991, podle něhož s převodem vlastnictví ke stavbě zřízené na pozemku přecházelo na nabyvatele stavby i právo osobního užívání pozemku. Novelou OZ provedenou zák.č. 509/1991 Sb. byl s účinností od 1.1.1992 institut práva osobního užívání pozemku zrušen a dosavadní právo osobního užívání pozemku byla změněna na práva vlastnická. Lze tak konstatovat, že k pozemku parc.č. 394/34 držitel platně svědčilo nejprve v roce 1991 právo osobního užívání pozemku, které se poté ze zákona od 1.1.1992 změnilo na právo vlastnické, které má držitel doposud.

Při posouzení otázky, zda držitel mohl vedle nabytí vlastnictví k pozemku parc.č. 394/34 nabyt i vlastnické právo vydržením k přilehlým sporným pozemkům, je třeba aplikovat nejprve § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník, dále jen „NOZ“). Podle tohoto ustanovení se vznik věcných práv, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ posuzují podle dosavadních právních předpisů. Jelikož k případnému vydržení vlastnického práva mohlo dojít v daném případě jedině před účinností NOZ (tj. přede dnem 1.1.2014), posoudí se uvedený případ podle již zrušeného OZ. Podle ust. § 129 odst. 1 OZ je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní. Podle § 130 odst. 1 OZ je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Podle § 134 odst. 1 ObčZ se oprávněný držitel stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.

## II.

Právní úpravu vydržení obsaženou v OZ dotvořila judikatura, ze které lze poukázat např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1253/99, 22 Cdo 1806/2006, 22 Cdo 4663/2010, 22 Cdo 739/2011, 22 Cdo 3425/2012, 22 Cdo 4358/2014, 22 Cdo 2754/2015. Tato již ustálená judikatura dospěla k následujícím závěrům. K nabytí vlastnictví vydržením stačí pouze tzv. domnělý právní titul. Tím se rozumí typicky případy, kdy držitel nabude řádně vlastnické právo k pozemku platným právním titulem (zejména kupní či darovací smlouvou), nicméně vedle tohoto pozemku se chopí i držby části sousedního pozemku. Pokud se nabyvatel pozemku chopí i držby části pozemkové parcely, kterou takto platně do svého vlastnictví nenabyl, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. V dobré víře je potom takový držitel, který věc drží v omluvitelném omylu, že mu věc patří. Omluvitelný omyl je omylem, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Jako hlediska pro posouzení omluvitelnosti omylu lze použít zejména následující - poměr plochy nesporně nabytého pozemku a sporného pozemku, možnost zjištění nesouladu o rozloze pozemků z jejich tvaru v katastrální mapě a v terénu, dále má význam, zda došlo k převodu pozemku od osob blízkých, a zda držené pozemky tvoří jeden funkční celek (včetně např. jejich oplocení). Soudy bylo také výslovně uvedeno, že rozpor v rozsahu faktického užívání pozemku s údaji v evidenci nemovitostí nemůže být bez dalšího sám o sobě důvodem pro konstatování, že držitel nemohl být v dobré víře, ale v každém individuálním případě je třeba vždy posoudit všechny okolnosti držby. Konečně bylo judikováno, že dobrou víru držitele je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoliv pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného držitele, a že dobrá víra do té doby oprávněného držitele zaniká ve chvíli, kdy se tento držitel jakýmkoliv způsobem dozvěděl o skutečnosti, která u něj objektivně musela vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří.

## III.

V posuzovaném případě lze konstatovat následující skutečnosti, které by svědčily pro vydržení vlastnického práva držitele k pozemkům:

- Držiteli svědčí k nabytí vlastnictví vydržením domnělý právní titul, kterým je zák.č. 509/1991 Sb., ve spojení s Darovací smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 16.9.1991, kterými držiteli vzniklo právo osobního užívání přilehlého pozemku, posléze přeměněné na právo vlastnické.
- Držitel pozemek po dobu více jak deseti let držel, tj. nakládal s ním jako s vlastním.
- Poměr plochy sporných pozemků o rozloze 125 m<sup>2</sup> a přilehlého pozemku o rozloze 697 m<sup>2</sup> činí cca 1 : 6, tzn. rozloha sporných pozemků je vzhledem k rozloze přilehlého pozemku relativně malá.
- K bezúplatnému přechodu přilehlého pozemku do tehdejšího osobního užívání pozemku došlo v souvislosti s darováním od rodičů držitele, tedy od osob držiteli blízkých; v takových případech je vyžadována nižší míra běžné opatrnosti při „zkoumání“ převáděných nemovitostí.
- Přilehlý pozemek a sporné pozemky spolu od počátku držby tvoří oplocený a ucelený funkční celek.

Oproti tomu se v posuzovaném případě vyskytují následující významné skutečnosti, které pro vydržení vlastnického práva držitele nesevďčí:

- Rozsah faktického užívání pozemků držitelem byl již od počátku jeho držby v rozporu s evidencí pozemků. Ze snímku pozemkové mapy, datovaného dne 12.6.1990, lze pouhým náhledem bez detailnějšího zkoumání zjistit rozpor mezi faktickým stavem užívání a evidenčním stavem předmětných pozemků. Konkrétně sporný pozemek parc. č. 394/66 o výměře 85 m<sup>2</sup> byl již v té době zanesen v pozemkové mapě, ze které je i patrné, že pozemek leží mezi přilehlým pozemkem držitele a chodníkem u pozemní komunikace. Sporná část pozemku parc.č. 2312/2 o výměře 40 m<sup>2</sup> byla rovněž zjištělná, a to díky svému tvaru, kdy hranice části sporného pozemku nevede dále v přímce, ale od této přímky se šikmo odkloňuje v úhlu cca 45° (jedná se o roh ulic 28.října a U Švédské kaple, kdy část sporného pozemku z tohoto rohu odděluje výrazný trojúhelník). Je tak možné konstatovat, že již v okamžiku držitelova započetí držby sporných pozemků, mohl držitel náhledem do evidence nemovitostí zjistit rozpor mezi faktickým stavem a evidencí pozemků.
- V roce 1998 provedl držitel na přilehlém pozemku parc.č. 394/34 přístavbu rodinného domu. Tuto



přístavbu si sám nechal zaměřit geometrickým plánem č. 1056-977/1998 ze dne 22.12.1998. V geometrickém plánu jsou ve velkém měřítku a velmi zřetelně opět poznatelné oba sporné pozemky – pozemek parc.č. 394/66 ležící mezi pozemkem držitele a chodníkem u pozemní komunikace a část pozemku parc.č. 2312/2, tvořící výraznou šikmou hranici s přilehlým pozemkem držitele. Oba sporné pozemky se přitom nacházejí velmi blízko rodinného domu držitele a jeho přístavby (za jejímž účelem byl geometrický plán vyhotoven) – hranice sporného pozemku parc.č. 394/66 se nachází cca 4 metry od hranice rodinného domu držitele, hranice části sporného pozemku parc.č. 2312/2 se nachází cca 10 metrů od přístavby rodinného domu držitele. Je tak možno konstatovat, že držitel mohl pouhým náhledem do geometrického plánu, který si sám nechal zhotovit a který sám poté předkládal příslušným správním orgánům, zjistit rozpor mezi faktickým stavem a evidencí pozemků.

- Rodičům držitele bylo již nejméně od roku 1970 známo, že jim část sporného pozemku parc.č.2312/2 o rozloze cca 40 m<sup>2</sup> nepatří. Svědčí o tom jejich korespondence s tehdejší Městským národním výborem v Opavě, ve které neúspěšně žádali o odkoupení této části sporného pozemku (dopisy ze dne 4.4.1970, 15.4.1970 a 27.4.1970). Za tohoto stavu věci u nich nelze tvrdit ani dobrou víru ohledně držby i sporného pozemku parc.č. 394/66, neboť oba sporné pozemky na sebe navazují a ohraničují přilehlý pozemek, a pokud se rodiče držitele domáhali majetkového řešení jednoho z těchto sporných pozemků, objektivně měli zjistit rozpor i ohledně pozemku druhého. Z tohoto důvodu je i nadbytečné zkoumat jejich případnou dobrou víru coby právních předchůdců držitele (jakkoliv jim k přilehlému pozemku nikdy nesvědčilo právo vlastnické, ale pouze právo osobního užívání pozemku). Vědomost rodičů držitele o rozporu faktického užívání pozemku a jeho skutečných hranic však oslabuje i potenciální dobrou víru držitele (jejich syna). Za situace, kdy jeho rodiče o tomto rozporu více jak dvacet let věděli, a snažili se jej i neúspěšně odstranit, lze mít z logiky věci důvodné pochybnosti o tom, že se držitel od svých rodičů výše uvedený rozpor nedozvěděl - buď při nabytí pozemku do osobního užívání nebo kdykoliv předtím či naopak kdykoliv později - , respektive lze pochybovat, zda za daných okolností nedostal držitel alespoň takovou informaci, která by u něj musela vyvolat důvodné pochybnosti o oprávněnosti držby sporných pozemků.

#### IV.

Pro rozhodnutí ve věci je nutné posoudit, zda byl držitel objektivně (nikoliv jen na základě svého subjektivního přesvědčení) v dobré víře, že mu sporné pozemky patří. Zda pozemky držel v tzv. omluvitelném omylu, ke kterému u něj došlo přesto, že postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Proti této dobré víře držitele a proti omluvitelnosti omylu držitele významně svědčí okolnosti uvedené výše v bodě III. tohoto stanoviska. S konečnou platností by mohl tuto otázku rozhodnout jedině soud, který jediný by si mohl opatřit ve věci další důkazy (např. účastnickou výpověď držitele a výpovědi svědků). Za daného stavu věci lze však tvrdit, že v případném soudním sporu by námítky města proti vydržení vlastnického práva měly významnou naději na úspěch.

Proto doporučuji zaujmout stanovisko, že v daném případě nedošlo k vydržení vlastnického práva držitele ke sporným pozemkům, a s držitelem dále jednat o majetkoprávním vypořádání sporných pozemků (jejich prodejem nebo nájmem).

Zpracovatel:  
Mgr. David Aichmaier

10 999/13



MMOPP00DSQ2P

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

V Opavě 14.6.2013

Odbor majetku města

Magistrátu města Opavy

pracoviště OPAVA,

Krnovská 71C

Vyřizuje: Bronislava Hrbáčová

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY	Spis.zn.
Odbor majetku města	zprac.
Došlo: 14-06-2013	HPB
ČJ: 66833/2013	Sk.zn./lh
Přílohy: 7 / Poč.lis. 8	

Věc: Majetkoprávní vypořádání

S odvoláním na dopis č.j.: /10777/2013/MMI zaslaný dne 21.5.2013 sdělujeme, že pozemek parc. č. 394/66 využívat nebudeme, protože cena za pozemek je pro nás vysoká a část pozemku parc. č. 2312/2 řešíme s Katastrálním úřadem v Opavě, protože nesouhlasí rozloha m<sup>2</sup> se sousední parcelou č. 394/34.

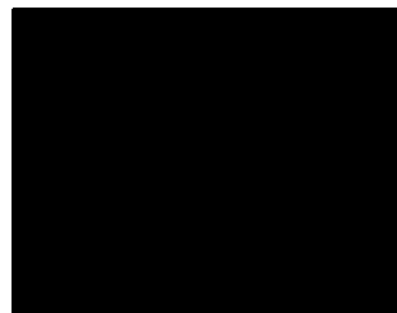
Po vytýčení pozemku parc.č. 394/66, který je v majetku města upravíme pozemek dle skutečného geometrického výměru.

K části pozemku parc. č. 2312/2 o rozloze cca 40 m<sup>2</sup> dokládáme žádosti manželů [redacted] a vyjádření tehdejšího Městského národního výboru, který tuto část řešil a které se podařilo dohledat. Z těchto dokladů je zřejmé, že se uvažovalo o zřízení práva užívání na těchto cca 40 m<sup>2</sup>, ale doklady nemáme k dispozici. Manželé [redacted] měli v užívání pozemky parc. č. 394/33 a 394/34 o rozloze 898 m<sup>2</sup>, které se sloučily v jednu parcelu č. 394/34. Na tomto pozemku se postavil rodinný dům, volně stojící garáž a přistavělo kadeřnictví. Po odečtení těchto nemovitostí z parcely č. 394/34 nesouhlasí rozloha zahrady a ostatní plochy. Podle této skutečnosti jsme požádali Katastrální úřad v Opavě o prošetření rozlohy této parcely.

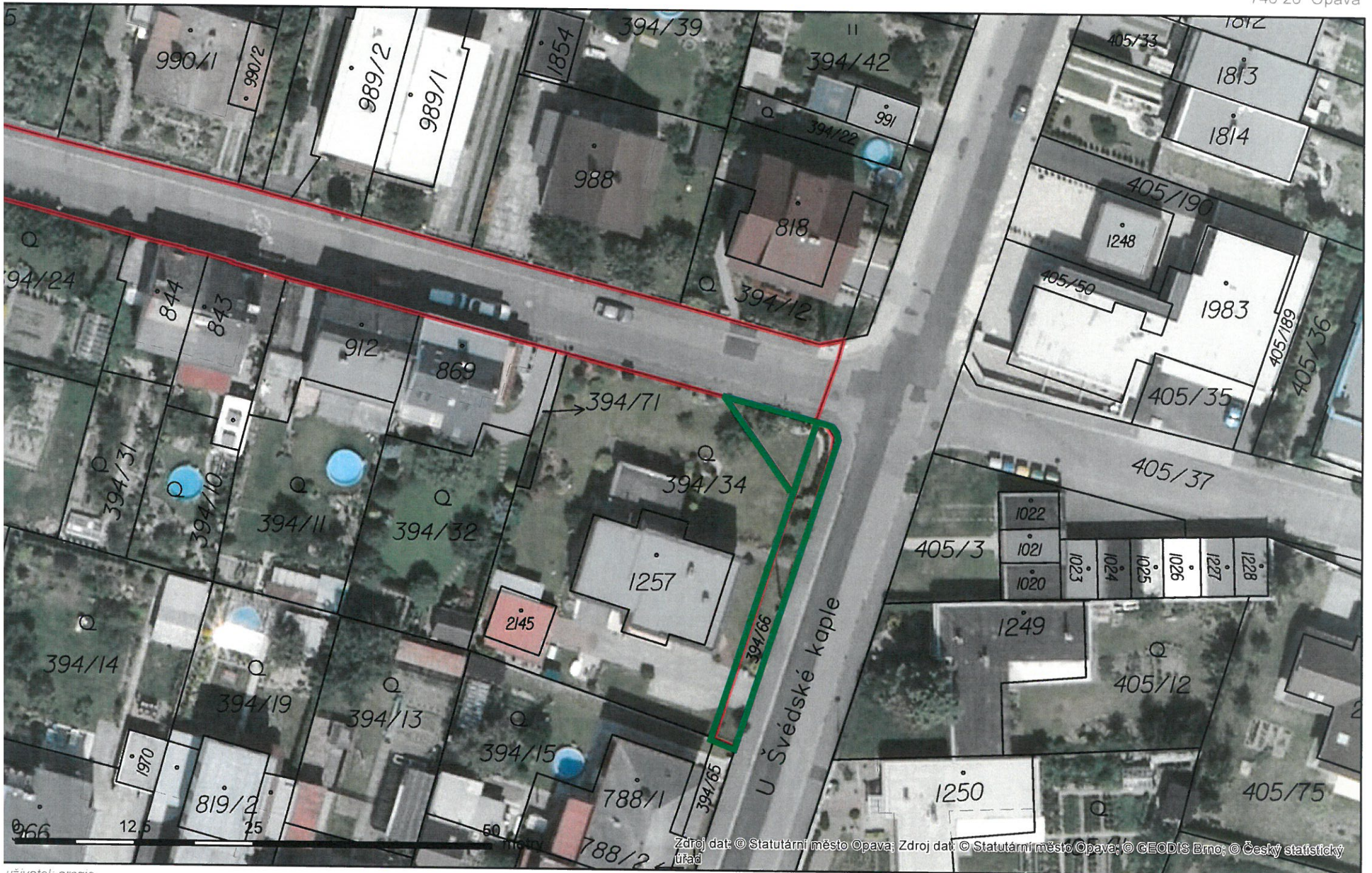
K dopisu přikládáme tyto přílohy:

- Dohodu o zřízení práva osobního užívání pozemku z 3.4.1967
- Žádosti a vyjádření Městského národního výboru k části pozemku cca 40 m<sup>2</sup> ze 4.4.1970, 15.4.1970, 27.4.1970 a 20.7.1970
- Evidenční údaje o pozemcích z 21.10.1980
- Geometrický plán z 2.5.1988

S pozdravem







Zdroj dat: © Statutární město Opava; Zdroj dat: © Statutární město Opava; © GEODIS Brno; © Český statistický úřad



