

SPISOVÁ ZNAČKA: 8595/2013/MMI

Žadatel: [REDACTED]

Věc: Vydržení nově zaměřeného pozemku, dle nezapsaného geometrického plánu parc.č. 389/54 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 88m², odděleného z původního pozemku parc.č. 389/2 – ostatní plocha ostatní komunikace, k.ú. Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod: Uvedený nově zaměřený pozemek parc.č. 389/54 – ostatní plocha jiná plocha přiléhá k rodinnému domu č.p. 1532 a zahradě ve vlastnictví žadatele, je dlouhodobě užíván jako přilocená předzahrádka, bez možnosti přístupu cizím subjektům. Vlastnictví k rodinnému domu a zahradě nabyla žadatelka paní [REDACTED] od svého strýce a to na základě Kupní smlouvy ze dne ze dne 12.9.1989. Žadatelka rovněž prohlašuje, že předmětnou část pozemku užívala v dobré víře jako jeho vlastník a to od roku 1989 až do roku 2013, kdy jí dopisem SMO bylo sděleno, že sporný pozemek je ve vlastnictví města. Na základě zjištěných dokladů a na základě stanoviska odboru právního lze předpokládat, že podmínky vydržení byly splněny.

Odbor právní doporučuje sepsat s žadatelkou [REDACTED] souhlasné prohlášení (nutná forma notářského zápisu) o právní skutečnosti, že se vydržením stala vlastníkem sporného pozemku. V případě neuzavření souhlasného prohlášení a následujícího soudního sporu lze očekávat, že SMO nebude ve sporu úspěšné a v návaznosti na to bude muset i hradit náklady soudního řízení.

Situace: viz snímek katastrální mapy

MK: ze dne 12.6.2017 doporučuje vydržení sporných pozemků

RM:

Vydržení pozemku označeného novým parc. č. 389/54 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: **2.12.2016.**

Právní oddělení bylo požádáno o vypracování stanoviska, zda došlo k vydržení pozemku označeného novým parc. č. 389/54 o výměře 88 m² dle geometrického plánu č. 2820-5019/2013 vyhotoveného společností GEOPA s.r.o., v k.ú. Kateřinky u Opavy (dále jen „sporný pozemek“), který je dle výpisu z katastru nemovitostí ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále jen „město“).

Sporný pozemek přiléhá k pozemkům parc. č. 389/22 o výměře 560 m² a parc.č. st. 2574 o výměře 106 m², které jsou ve vlastnictví [REDAKCE] (dále jen „držitelka“). S oběma uvedenými pozemky je sporný pozemek společně oplocen. Držitelka tyto pozemky nabyla od svého strýce na základě kupní smlouvy ze dne 12.9.1989. Držitelka v současnosti tvrdí, že užívala sporný pozemek v dobré víře jako jeho vlastník od roku 1989 až do roku 2013, kdy jí dopisem města bylo sděleno, že sporný pozemek je ve vlastnictví města a byla vyzvána k jeho odkupu nebo pronájmu.

Dle § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), se ustanoveními NOZ řídí právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ se však 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 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“). Podle ust. § 129 odst. 1 ObčZ je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Podle ust. § 130 odst. 1 ObčZ 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 ust. § 134 odst. 1 ObčZ se oprávněný držitel stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu deseti let, jde-li o nemovitost. Tato poměrně zjednodušená a strohá právní úprava obsažená v ObčZ byla po dlouhá léta dotvářena rozhodováním soudů, až do současného ustáleného výkladu, který je uveden dále.

Z ustálené judikatury týkající se vydržení lze poukázat např. na rozhodnutí NS sp. zn. 22 Cdo 4663/2010, 22Cdo 739/2011, 22 Cdo 3425/2012, 22 Cdo 4358/2014, 22 Cdo 2754/2015. Dle této judikatury stačí k nabytí vlastnictví vydržením pouze tzv. domnělý právní titul - tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. Typicky se jedná o případy, kdy někdo nabude řádně vlastnické právo k pozemku smlouvou, nicméně vedle tohoto pozemku se chopí i držby části sousedního pozemku. Judikatura dále dovodila, že pokud se nabyvatel pozemku chopí i držby části parcely, kterou nekoupil, 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 držitele dovodila judikatura zejména následující - poměr plochy koupeného a skutečně drženého 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, zda držené pozemky tvoří jeden funkční celek (včetně např. jejich oplocení), zda se jedná o dlouhodobé faktické ovládnání pozemku držitelem ve spojení s dlouhodobou nečinností skutečného vlastníka pozemku ve vztahu k tomuto pozemku, a bylo také soudy výslovně uvedeno, že nevytyčení hranic nabyvaného pozemku nemůže být důvodem pro konstatování, že držitel nemohl být v dobré víře.

V posuzovaném případě lze konstatovat následující:

1. Držitelce svědčí k nabytí vlastnictví vydržením domnělý právní titul, kterým je kupní smlouva ze dne 12.9.1989.
2. Poměr plochy sporného pozemku o velikosti 88 m² a pozemků nabytých na základě kupní smlouvy o velikosti 662 m² činí cca 1 : 8, tzn. rozloha sporného pozemku je vzhledem k rozloze přilehlých pozemků malá.
3. Hranice sporného pozemku s pozemkem ve vlastnictví města svým tvarem kopíruje tvar hranice s přilehlým pozemkem, a nesoulad v umístění hranice mezi pozemky tak nelze zjistit z jejich tvaru vyznačeného v katastrální mapě i v terénu.
4. K převodu přilehlého pozemku došlo od osoby držitelce blízké; v takových případech je vyžadována nižší míra běžné opatrnosti při „zkoumání“ převáděných nemovitostí.
5. Držitelka po celou dobu řádně pečovala a na své náklady udržovala sporný pozemek, v čemž jí město nijak nebránilo a léta užívání sporného pozemku trpělo.
6. Přilehlé pozemky ve vlastnictví držitelky a sporný pozemek spolu tvoří oplocený a ucelený funkční celek. Dle sdělení držitelky, současné společné oplocení přilehlých pozemků a sporného pozemku existovalo již v okamžiku, kdy se ujala držby pozemků v r.1989 na základě kupní smlouvy ze dne 12.9.1989. Mělo se jednat o drátěný plot, postavený v minulosti matkou a strýcem držitelky. V místě tohoto původního oplocení vystavěla později držitelka spolu se svým manželem současné oplocení, dle jejího odhadu se tak stalo v roce 1993. Sama držitelka ovšem nemá k výstavbě oplocení (ať již původního nebo současného) žádné doklady, a ani hledáním v archivu nebyla zjištěna k výstavbě obou oplocení jakákoliv dokumentace.

Z výše uvedeného lze učinit závěr, že držitelka sporný pozemek po dobu více než deset let nepřetržitě držela v dobré víře a v omluvitelném omylu, že jí pozemek patří. Tímto splnila dle ust. §134 odst.1 ObčZ zákonné podmínky pro nabytí vlastnického práva ke spornému pozemku vydržením.

Pro úplnost je třeba dodat, že město je zapsáno jako vlastník sporného pozemku v katastru nemovitostí na základě smlouvy o bezúplatném převodu nemovitostí č.ÚZSVM/OOP/9727/2008-OOPM, uzavřené dne 17.12.2008 s převodcem Českou republikou – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Před tímto převodem nemovitostí měla tedy vlastnické právo ke spornému pozemku zapsáno v katastru nemovitostí Česká republika, právo hospodaření s pozemkem měl Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“). Dopisem ze dne 4.9.2013 se proto město obrátilo na ÚZSVM se žádostí o posouzení oprávněnosti držby sporného pozemku. ÚZSVM na tuto žádost odpověděl dopisem ze dne 1.10.2013, ve kterém však neuvedl žádné nové skutečnosti, které by činily vydržení pozemku sporným. ÚZSVM pouze ve svém sdělení vyslovil názor, že sporný pozemek nemohl být vydržen, protože v katastru nemovitostí byl zapsán na jiného vlastníka a tuto skutečnost si mohla držitelka pozemku kdykoliv ověřit. Tento názor však nemá oporu v právním výkladu, jak je uveden výše, když držitelka neměla povinnost si ověřovat přesné hranice sporného pozemku, a navíc pouhým náhledem do evidence nemovitostí a do katastrální mapy by rozpor ani nemohla zjistit - při vynaložení obvyklé míry opatrnosti, kterou lze se zřetelem ke všem okolnostem případu po každém požadovat. Lze tak opakovaně konstatovat, že držitelka pozemek držela v dobré víře a v omluvitelném omylu, že jí pozemek patří. Sdělení ÚZSVM tak nic nemění na závěru, že držitelka za daného stavu věci může úspěšně tvrdit, že ke spornému pozemku nabyla vydržením vlastnické právo.

Proto doporučuji sepsat s držitelkou souhlasné prohlášení (nutná forma notářského zápisu) o právní skutečnosti, že se vydržením stala vlastníkem sporného pozemku. Uzavření souhlasného prohlášení by mělo schválit zastupitelstvo města, neboť jde o dispozici s nemovitostí ve vlastnictví města (dle výpisu z katastru nemovitostí). V případě, že zastupitelstvo města uzavření souhlasného prohlášení neschválí a dojde k soudnímu sporu, lze vzhledem ke všem okolnostem případu očekávat, že město nebude ve sporu úspěšné a v návaznosti na to bude muset i hradit náklady soudního řízení (zejm. náklady právního zastoupení a soudní poplatek).

Zpracovatel:
Mgr. David Aichmaier



Statutární město Opava
Odbor majetku města Magistrátu města Opavy
k rukám paní Bronislavy Hrbáčové
Horní náměstí 69
746 26 OPAVA

Vaše zn.: /8595/2013/MMI

Opava, 5. 5. 2013

Žádost majetkoprávního vypořádání

Dne 19. 4. 2013 jsem obdržela poštou výzvu k odkoupení části pozemku parc. č. 389/2- ost. pl. (značenou nově č. 389/54) o výměře 88 m² nebo jeho pronájmu. Bydlím v dané lokalitě již přes dvacet let a pozemek po celou dobu řádně užívám jako jeho vlastník. Skutečnost, že pozemek není v mém vlastnictví, jsem se dozvěděla až poté, co jsem od vás obdržela vaše sdělení.

Žádám vás tedy o převod předmětného pozemku z důvodu mého vydržení, neboť jsem se o pozemek náležitě starala bez úmyslu se obohatit, to po dobu více jak 20ti let.

Rovněž dokládám notářsky ověřené kopie kupních smluv, ve kterých moje matka, paní [REDACTED] [REDACTED] odprodala sousední pozemky pro bytovou výstavbu a výstavbu inženýrských sítí Městskému národnímu výboru v Opavě za částku 10,-Kč/ m².

S pozdravem a poděkováním za pochopení

[REDACTED]

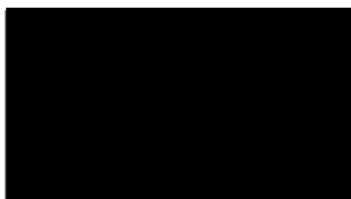
P595/13

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
představen		č.
Dat.: -19. 05. 2013		Spis. značka
Č.j.: 57872/2013		Spis. značka
Přílohy: 9 /Peč. lis.		

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
představen		č.
Dat.: -9. 05. 2013		Spis. značka
Č.j.: 57872/2013		Spis. značka
Přílohy: 9 /Peč. lis.		

Příloha: 2 ks kupních smluv, 1 ks geometrický plán

poslano mail : 14.11.2016



Statutární město Opava, odbor majetku města MMO

Ing. Radka Honková

Horní nám 69

746 26 Opava

Opava, 14. 11. 2016

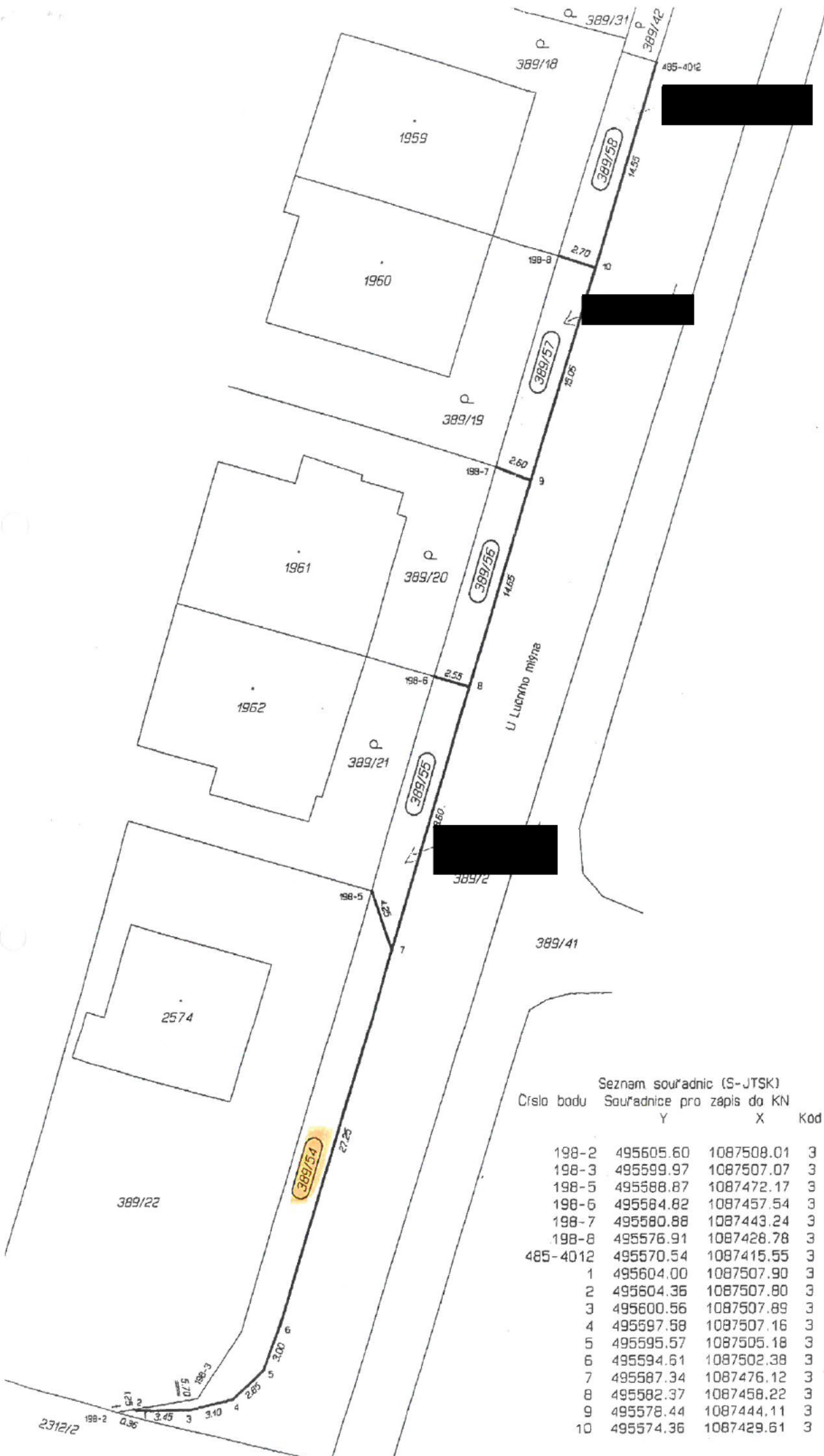
Dobrý den, reaguji na Váš dotaz ohledně části pozemku 389/2 ostatní plocha, k. ú. Kateřinky. Vámi napsané informace jsou pravdivé (odkup od strýce p. [REDACTED] kolaudace rodinného domu). Kolem celého pozemku, který teď užíváme, byl v minulosti postaven mojí matkou – [REDACTED] a jejím bratrem – [REDACTED] drátěný plot, aby se zabránilo navážce nepotřebného materiálu na toto místo. Vstup byl branou z ulice 28. října, na pozemku měly dřevěnou boudu Pozemní stavby. Bohužel, kdy byl plot přesně postaven, již nejsme schopni sdělit, můj strýc zemřel a maminka si přesně nepamatuje, ale předpokládá, že to bylo mezi roky 1970 – 1980.

Po kolaudaci domu a nastěhování se, jsme s manželem tento plot přestavěli na tomtéž místě, jako stával, počítám, že to bylo v roce 1993. Nejsem schopna nijak doložit výstavbu, protože jsme v roce 1997 byli stíženi povodní, která nám zatopila nejen sklepy, ale i přízemí domu a všechny důležité listiny uložené v domě zničila. Vycházím z předpokladu, že při stěhování jsme měli ročního syna a pořídili jsme si psa, který byl na zahradě, proto jsme plot postavili z bezpečnostního hlediska co nejdříve.

Ještě jednou Vám posílám kopie katastrální mapy a geometrického plánu, který jsme po povodni nechali udělat na Katastrálním úřadě, abychom měli alespoň nějaké podklady – na obou snímcích není zaznamenán pozemek parc. č. 389/54, tudíž nás nenapadlo, že si tento pozemek přivlastňujeme.

Děkuji za pochopení. S přáním pěkných dnů





Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
198-2	495605.60	1087508.01	3	dočasně stabil.
198-3	495599.97	1087507.07	3	.
198-5	495588.87	1087472.17	3	sloupek
198-6	495584.82	1087457.54	3	zřídka
198-7	495580.88	1087443.24	3	.
198-8	495576.91	1087428.78	3	sloupek
485-4012	495570.54	1087415.55	3	znak na plotě
1	495604.00	1087507.90	3	sloupek
2	495604.36	1087507.80	3	znak na plotě
3	495600.56	1087507.89	3	sloupek
4	495597.58	1087507.16	3	.
5	495595.57	1087505.18	3	.
6	495594.61	1087502.38	3	.
7	495587.34	1087476.12	3	.
8	495582.37	1087458.22	3	obrubník
9	495578.44	1087444.11	3	sloupek
10	495574.36	1087429.61	3	.

