DOŠLO: 31.5.2018 SPISOVÁ ZN: 11282/2018/MMI

Žadatel: [redacted]

Věc: Vydržení pozemku parc.č. 1883/49 - zahrada o výměře 65m^2,
k.ú. Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod: Uvedený pozemek parc.č. 1883/49 – zahrada, k.ú. Kateřinky u Opavy, je dlouhodobě užíván jako připlocená zahrada přiléhají k rodinnému domu č.p. 950 ve vlastnictví žadatelů, bez možnosti přístupu cizím subjektům. Vlastnictví rodinného domu žadatelé nabyli v roce 1973, od této doby užívají rodinný dům včetně oplocených přilehlých pozemků společně. Tyto pozemky manželé [redacted] nabyli do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy uzavřené se SMO, z nějakého neznámého důvodu kromě předmětného pozemku parc.č. 1883/49.
Na základě zjištěných dokladů a na základě stanoviska odboru právního lze předpokládat, že podmínky vydržení splněny nebyly a manželé [redacted] o dané situaci věděli.
Historicky se SMO stalo vlastníkem předmětného pozemku na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 Sb.
Manželé [redacted] si již žádost o uznání vlastnického práva k předmětnému pozemku podali již 31.3.2011. Na tuto žádost jim bylo odpovězeno dne 15.4.2011 s tím, že jim byl SMO nabídnut předmětný pozemek ke koupi popř. do nájmu dle platných Zásad.

Situace: viz snímek katastrální mapy

MK: ze dne 27.8.2018 nedoporučuje vydržení pozemku

RMO:

MMOPP00GJLVH

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY podatelna -10- Spis. značka
Došlo: 31. 05. 2018 Zpracovatel HOK.
Č.j.: 65580/2018 Sk.zn/fn.
Přílohy 2 / Poč. lis. 4

Sp. Zn. 11282/2018/MMI

Statutární město

majetkoprávní oddělení

Magistrát města

O p a v a

Opava 30. 5. 2018

Věc: Žádost o převedení pozemkové parcely č. 1883/49 k. ú. Kateřinky Opava

do soukromého vlastnictví manželům [redacted]

Od r. 1973 užíváme zahradu, která byla přidělena k rodinnému domku čp. 950, ev.č. 101 dle hosp. smlouvy Fin. 710/114/68 – Fi/Sch dle trvalého užívání OSBD Opava, neboť byla národním majetkem a my jsme byli členy OSBD, protože jsme si postavili svépomocně řadový domek.

Dne 21.5.1991 byla uzavřena hosp. smlouva o omezení trvalého užívání majetku mezi OSBD Opava a Okresním úřadem Opava tak, že pozemky byly převedeny na Úřad města Opavy.

V roce 1991 jsme odkoupili od OSBD řadový domek a také jsme odkoupili pozemek, na kterém byl řad. domek postaven a také pozemek, na kterém leží zahrada od Města Opava kupní smlouvou pod č.r. R I 4062/91 ze dne 9. 10.1991, kupní smlouvu přikládáme. Měli jsme za to, že vše je v pořádku, geometrický plánek nebyl přiložen.

Nyní jsme zjistili, že zahrada se skládá ze dvou pozemkových čísel a jedna a to p.č 1883/49 při sepisování kupní smlouvy MěstNV někde vypadla a není součástí smlouvy, ale je stále od r. 1973 součástí naší zahrady.

Jsme přesvědčení, že vlastnické právo k p.č. 1883/49 jsme vydrželi ve smyslu ust. § 134 občanského zákoníku, neboť pozemek užíváme více než 10 let se zřetelem ke všem okolnostem,

v dobré víře. Požadujeme, aby vlastnické právo k uvedené parcele nám bylo uznáno a pokud by to z nějakého důvodu nešlo, jsme pozemek ochotni odkoupit, ale za cenu pozemku, která v roce 1991, kdy jsme kupovali i zahradu platila.

Necítíme se vinni za chybu, která vznikla.

Děkujeme za pochopení a kladné vyřízení naší žádosti.

Příloha: kupní smlouva od Městského úřadu ze dne 9. 10. 1991

geometrický plán řadových domků z r. 1991

Vydržení vlastnického práva k pozemku parc. č. 1883/49 v k. ú. Kateřinky u Opavy – stanovisko PORG

Dne 31. 5. 2018 byla na podatelnu MMO doručena žádost o převedení pozemku parc. č. 1883/49, zahrada, o výměře 65 m^2, v k. ú. Kateřinky u Opavy, do vlastnictví manželů [redacted]. Manželé [redacted] jsou vlastnící sousedního pozemku parc. č. 1883/71, o výměře 134 m^2, a oba pozemky společně užívají jako zahradu, dle jejich tvrzení již od roku 1973, kdy byla přidělena k řadovému rodinnému domu a dána jim k užívání. Tehdy byla zahrada, stejně jako řadový domek a pozemek pod ním ve vlastnictví OSBD Opava, jehož byli manželé [redacted] členy. V roce 1991 manželé [redacted] odkoupili řadový rodinný domek a kupní smlouvou ze dne 9. 10. 1991 od města Opavy rovněž pozemky parc. č. st. 1417 (pozemek pod domem), parc. č. 1883/73 (předzahrádka) a parc. č. 1883/71 (zahrada). Sporný pozemek parc. č. 1883/49 nebyl v kupní smlouvě zmíněn.

V roce 1991 došlo v lokalitě, kde se výše uvedené pozemky nacházejí, k rozdělení a přečíslování pozemků. Bylo zpracováno několik geometrických plánů. Na tři odkazuje rovněž kupní smlouva:

1. GP pro úpravu poz. hranic ověřený dne 12. 3. 1991 – zde je patrné (existující a trvající) rozdělení „zahrady“ za rodinným domem stojícím na pozemku parc. č. 1417 na dva pozemky s dvěma parcelními čísly o rozdílných výměrách:
    a. pozemek parc. č. 1883/71, o výměře 140 m^2, vzniklý rozdělením pozemku parc. č. 1883/13,
    b. **pozemek parc. č. 1883/49**, o výměře 61 m^2, vzniklý spojením (již existujícího) pozemku parc. č. 1883/49 a části pozemku parc. č. 1883/15.

    Není jasné, z jakého důvodu byly pozemky takto rozděleny, nicméně pozemek parc. č. 1883/49 v téměř totožném tvaru a pod stejným parc. číslem je již zakreslen v GP pro zaměření novostaveb řadových rodinných domů z roku 1989 a rovněž ve snímku pozemkové mapy z 14. 2. 1991.
2. GP pro úpravu poz. hranic ověřený dne 30. 9. 1991, který ovšem dotčené pozemky neřeší.
3. GP ověřený dne **18. 10. 1991**, který řeší pozemek před rodinným domem parc. č. 1883/73, který byl rovněž předmětem kupní smlouvy. V případě tohoto GP je v horní části jako sousední k pozemku parc. č. 1883/15 uveden pozemek parc. č. 1883/71 místo sporného pozemku parc. č. 1883/49. Rovněž smlouva již byla podepsána 9. 10. 1991, tedy ještě před vyhotovením GP, nicméně lze předpokládat, že město předtím pracovalo s nějakou pracovní verzí.

Dle kupní smlouvy se město Opava stalo vlastníkem prodávaných pozemků na základě Hospodářských smluv ze dne 21. 5. 1991 a ze zde 22. 4. 1991. V archivu byla nalezena Hospodářská smlouva o **převodu práva hospodaření** s národním majetkem ze dne 23. 5. 1991 (21. 5. 1991), jejímž předmětem je převod práva hospodaření k vyjmenovaným pozemkům (mimo jiné spornému pozemku parc. č. 1883/49 a pozemku 1883/13, z kterého byl oddělen pozemek parc. č. 1883/71) z Okresního úřadu Opava na Úřad města Opava s poznámkou, že pozemky budou převedeny do osobního užívání současně s prodejem řadových rodinných domů.

Jako nabývací titul je v katastru nemovitostí pro statutární město Opavu u sporného pozemku parc. č. 1883/49 uveden vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb.

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.

Dle judikatury stačí k nabytí vlastnictví vydržením pouze tzv. domnělý právní titul, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. 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 ovládání pozemku držitelem ve spojení s dlouhodobou nečinností skutečného vlastníka pozemku ve vztahu k tomuto pozemku. 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. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.

Sporný pozemek je zřejmě oplocen či jinak ohraničen (pokud lze soudit ze snímku letecké mapy) a manželé [redacted] o něj zřejmě po celou dobu pečovali a nakládali s ním jako s vlastním. Obě parcely tvořící zahradu podle všeho spolu v minulosti tvořily a stále tvoří funkční celek.

Poměr plochy pozemku parc. č. 1883/71, který manželé nabyli kupní smlouvu, ke spornému pozemku byl k datu podpisu kupní smlouvy (dle GP) 140 m^2 : 61 m^2 (po změně výměr obnovou operátu 134 m^2 : 65 m^2), poměr rozlohy obou pozemků je tedy cca 2,3 : 1 a sporný pozemek nepředstavuje zanedbatelný podíl. Je zde zcela bez pochybností, že celková plocha obou pozemků neodpovídá výměře „zahrady“ uvedené v kupní smlouvě. V tomto případě nelze vzít v úvahu celkovou plochu všech kupovaných pozemků, jelikož ostatní pozemky jsou od sebe jednoznačně odděleny (zahrada x pozemek pod domem x pozemek před domem).

V kupní smlouvě je odkazováno na geometrické plány, a přestože nebyly přílohami smlouvy, lze předpokládat, že kupující měli objektivně možnost se s nimi seznámit a zjistit skutečné rozdělení a číslování pozemků, a to i přes to, že poslední z nich byl finálně zpracován až po dni, který je uveden jako den podpisu smlouvy. Na Státním notářství byla smlouva zaregistrována dne 31. 10. 1991.

V archivu byla ve spise týkajícím se prodeje pozemků okolo řadových domků v ulici Mostní rovněž založena „Žádost o úlevu z tvrdosti zákona“ doručená na Úřad města Opavy dne 30. 9. 1991, v níž někteří obyvatelé rodinných domů, mezi nimi také manželé [redacted] (jsou zde podepsáni), žádají o odprodej pozemků přiléhajících k rodinným domům. V žádosti jsou tyto pozemky vyjmenovány a je mezi nimi uveden rovněž sporný pozemek parc. č. 1883/49.

Vzhledem k výše uvedenému lze usuzovat, že manželé [redacted] věděli, minimálně od podání žádosti o odkup pozemků v roce 1991, že jejich zahradu tvoří část pozemku parc. č. 1883/13 a sporný pozemek parc. č. 1883/49. Stejně tak měli a mohli vědět, že i po rozdělení pozemku parc. č. 1883/13, v době podpisu kupní smlouvy, jejich zahradu pořád tvořily dva pozemky s odlišným parcelním číslem. Tato skutečnost nezakládá omluvitelný omyl a manželé [redacted] zřejmě nedrží sporný pozemek parc. č. 1883/49 v dobré víře, jelikož nepostupovali s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu po každém požadovat.

Sporný pozemek pravděpodobně (s ohledem na výše zmíněný důvod převodu práva hospodaření) měl být rovněž zahrnut v kupní smlouvě, jelikož o jeho koupi manželé [redacted] zažádali, nicméně z nějakého neznámého důvodu, snad prostým opomenutím, nebyl ve smlouvě uveden a ani jedna z kupních stran si toho nevšimla.

Dle mého názoru tedy nedošlo k vydržení vlastnického práva manželů [redacted] ke spornému pozemku. Bude potřeba vyvolat jednání o majetkoprávním vypořádání sporných pozemků a manželům [redacted] na jejich žádost odpovědět dle § 16 odst. 2 písm. g) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Zpracovala: Mgr. Markéta Dembek Nardelliová

Dne: 19. 7. 2018

Schválil: Mgr. Antonín Binar, vedoucí odboru právního a organizačního

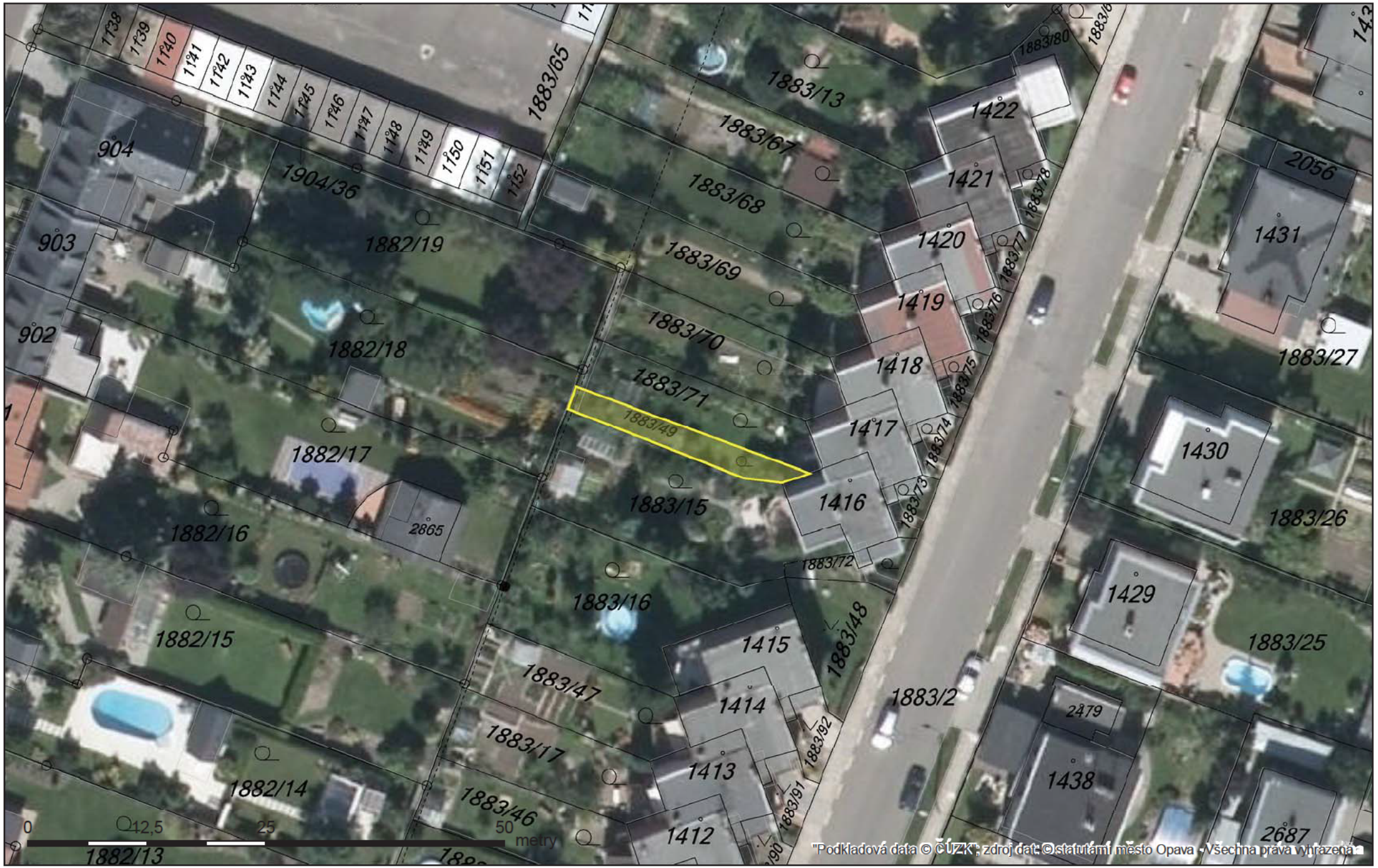
Dne 20. 7. 2018

Opava

parc.č. 1883/49

1:500

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava



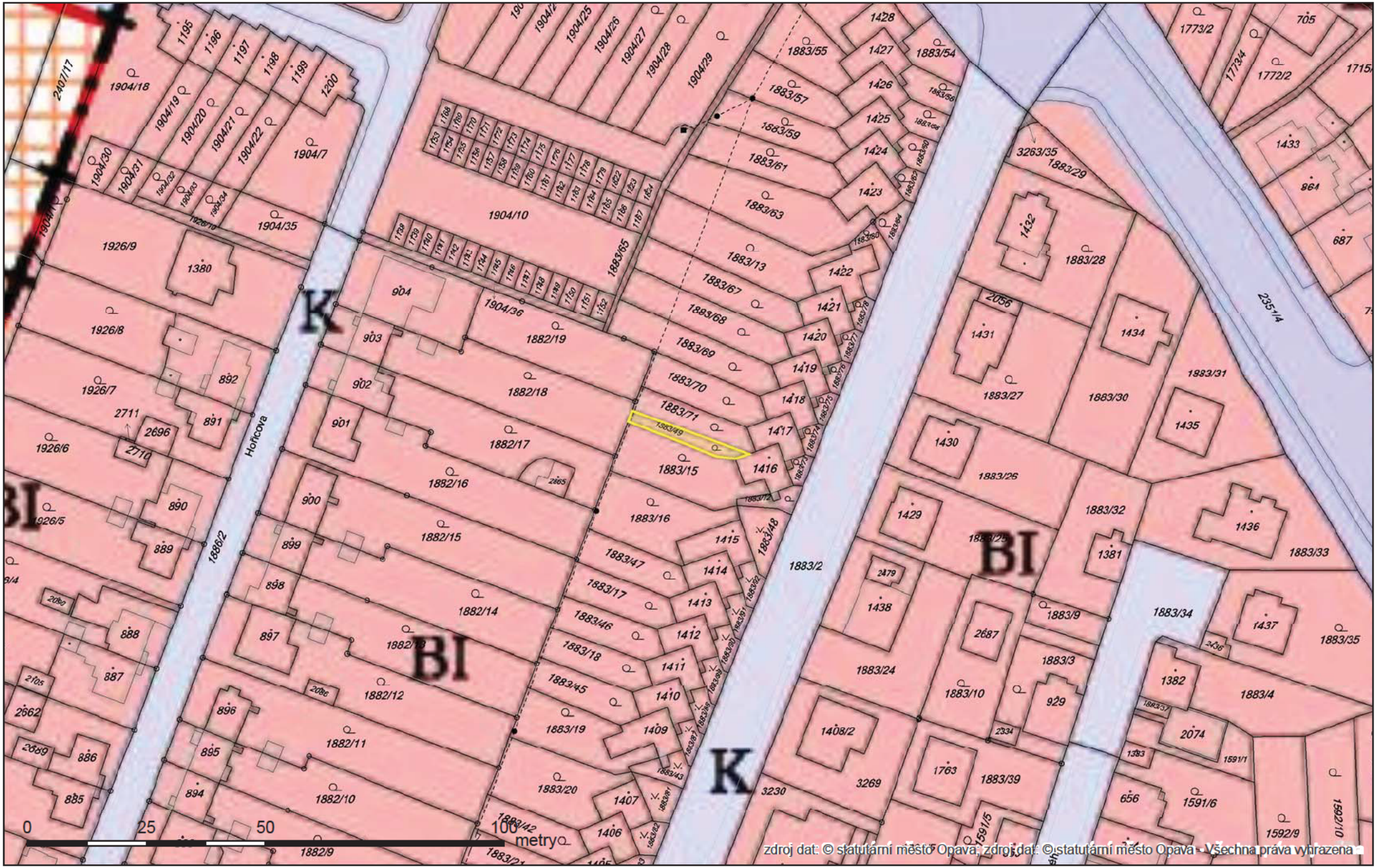
"Podkladová data © ČÚZK", zdroj dat: © statutární město Opava - Všechna práva vyhrazena

Opava

parc.č. 1883/49

1:1 000

Statutární město OPAVA
Horní náměstí 69
746 26 Opava



zdroj dat: © statutární město Opava, zdroj dat: © statutární město Opava - Všechna práva vyhrazena