

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

DOŠLO DNE: 15.7.2019 SPIS. ZN.: 12380/2019/MMI

Žadatel: [REDAKCE]

Věc: Vydržení části pozemku parc.č. 2903 – ostatní plocha, k.ú. Opava - Předměstí

Předmět a důvod: Předmětná část pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. 2903 – ostatní plocha ostatní komunikace, o výměře cca 38m², k.ú. Opava - Předměstí, se nachází před rodinným domem Ovocná 2350/6, ve vlastnictví žadatelky. Dle platného územního plánu města se jedná o součást veřejné komunikace. Předmětnou část pozemku tvoří veřejně přístupný vydlážděný sjezd k rodinnému domu a pruhy zeleně osázené okrasnými rostlinami. Předmětná část pozemku v pasportu místních komunikací není vedena, od přilehlé místní komunikace a chodníku vedených v pasportu je oddělena obrubou.

Žadatelka uvádí, že vlastnické právo k pozemkům nabyli a následně provedli stavbu rodinného domu nejprve její rodiče v roce 1966, kteří předmětnou část pozemku užívali jako zahradu a pečovali o ni, načež žadatelka nabyla rodinný dům s pozemky následně v roce 2018 a to na základě darovací smlouvy. Na základě těchto skutečností se žadatelka domnívá, že vlastnické právo k předmětné části pozemku vydržela.

Situace: viz snímek katastrální mapy

Odbor právní: **nedoporučuje vydržení předmětné části pozemku podle § 1095 zákona č. 89/2012., občanský zákoník, a to z důvodu, že pro mimořádné vydržení nebyla splněna jedna ze dvou podmínek a to podmínka poctivé držby. K mimořádnému vydržení předmětné části pozemku žadatelem tedy nedošlo (viz příloha)**

RMO: na svém zasedání dne 27.11.2019 pod č.usn. 1199/29/RM/19 bod 1. písm. a) doporučuje zastupitelstvu města neschválit vydržení vlastnického práva pro [REDAKCE] části pozemku parc.č. 2903 - ostatní plocha, k.ú. Opava - Předměstí, dle přiloženého snímku katastrální mapy

732257075

bytem Rooseveltova 585/11, Praha PSČ: 160 00, tel.

Magistrát města Opavy
odbor právní a organizační
Horní náměstí 368/69
746 01 Opava - Město

V Opavě, dne 15.7.2019



MMOPP00K562L

podáno osobně na podatelně
Magistrátu města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp.s. značka
podatelna		-7-
Došlo:	15.07.2019	Zprac. HONK.
Č.j.:	845/95/2019	Sp.zn./h.
Přílohy	/ Poč. lis. 3	

Věc: Žádost o převedení pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy do mého výlučného vlastnictví na základě vydržení ve smyslu ust. § 1095 NOZ

Vážený pane, Vážená paní,

konstatuji, že jsem výlučným vlastníkem nemovitých věci zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV č. 465, pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, a to

- pozemku parc. č. 1022/5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budovy č.p. 2350 – objekt k bydlení (dále také jako „Rodinný dům“);
 - pozemku parc. č. 1022/2 – zahrada
- (dále společně také jako „Nemovité věci“).

Shora popsané Nemovité věci jsem nabyl do svého výlučného vlastnictví od svých rodičů [redacted] to na základě darovací smlouvy ze dne 6/8/2018.

Dále konstatuji, že Statutární město Opava je dle stavu zápisu v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2903 – ostatní plocha, o celkové výměře 3.361 m², zapsaného na LV č. 3618, pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava. Tento pozemek je využíván zejména jako místní komunikace pro osobní vozidla a pěší, a bezprostředně sousedí (mimo jiné) s mým pozemkem parc. č. 1022/2 – zahrada.

Jde-li o pozemek parc. č. 1022/2 – zahrada, potom tento pozemek je reálně využíván jako zahrada za, vedle a před Rodinným domem, a z části je na něm vybudována příjezdová cesta do garáže nacházející se v suterénu rodinného domu a přístupová cesta k rodinnému domu.

Nedávno jsem však (v zásadě náhodnou v souvislosti s plánovanými stavebními úpravami vjezdu do garáže k mému rodinnému domu) zjistil, že pozemek parc. č. 1022/2 – zahrada, v části před Rodinným domem, netvoří bezprostřední hranici s chodníkem nacházejícím se na místní komunikaci pozemku parc. č. 2903 – ostatní plocha, kdy naopak část mé zahrady před Rodinným domem je v katastru nemovitostí vedena právě jako součást pozemku parc. č. 2903 – ostatní plocha, ve vlastnictví Statutárního města Opavy. Přikládám v příloze

výňatek z katastrální mapy, kde je znázorněna část pozemku parc. č. 2903 – ostatní plocha, o výměře cca 38 m², o kterou se jedná (dále také jako „Pozemek“).

Jakkoli v tuto chvíli možná nejsem schopna předložit písemný nabývací titul prokazující mé vlastnické právo k Pozemku, s výslovným odkazem na ust. § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále také jako „NOZ“) jsem toho názoru, že jsem vlastnické právo k Pozemku vydržel a dlouhodobou poctivou faktickou držbou, a stav zápisu v katastru nemovitostí tak neodpovídá stavu skutečnému.

V této souvislosti uvádím, že dnešní pozemky parc. č. 1022/2 a 1022/5, k.ú. Opava-Předměstí, zakoupili v roce 1966 do svého t.č. bezpodílového spoluvlastnictví mí rodiče, kteří na pozemku parc. č. 1022/5 vybudovali Rodinný dům. Výstavba byla dokončena v roce 1968. V roce 2018 Nemovité věci převedli do mého výlučného vlastnictví.

Pozemek mí rodiče využívali (převážně jako zahradu) a starali se o něj jako o pozemek vlastní, prováděli údržbu, opravy apod. Po převodu vlastnického práva k Nemovitém věcem v roce 2018 Pozemek udržuji a pečuji o něj jako o součást zahrady já.

Naopak Statutární město Opava nejméně od roku 1968 o Pozemek nepečovalo, nikdy neprovádělo údržbu či úpravy tohoto Pozemku, kdy dle mého názoru respektovalo faktický stav, že tento Pozemek přináleží k Nemovitém věcem ve vlastnictví mých právních předchůdců, dnes ve vlastnictví mém.

Pakliže je pro vydržení vlastnického práva Pozemku jako nemovité věci zapotřebí doba držby alespoň 20 let (ust. § 1095 NOZ ve spojení s ust. § 1091 odst. 2 NOZ), a pakliže se ve smyslu ust. § 1096 NOZ do doby mé držby započítává rovněž nepřerušovaná doba držby mých rodičů jakožto mých právních předchůdců, potom Pozemek oprávněně a poctivě držím po dobu nejméně 51 let (od roku 1968, kdy byla dokončena výstavba Rodinného domu), a podmínka zákonem stanovené doby držby je tedy splněna.

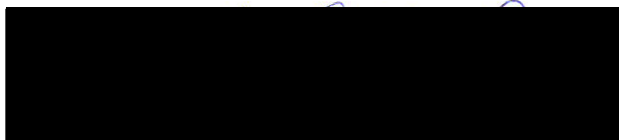
Chtěl bych dále zdůraznit, že Pozemek tvoří jedinou přístupovou cestu k Rodinnému domu a současně jedinou příjezdovou cestu do garáže nacházející se v suterénu Rodinného domu. Jak jsem již avizoval a výše, mám v plánu provést stavební úpravy vjezdu a sjezdu do garáže a rozšíření parkovacího stání před Rodinným domem (a to tak, aby osobní automobily vůbec nezasahovaly na pozemek parc. č. 2903 – ostatní plocha), přičemž předpokladem realizace takových prací je vlastnické právo k Pozemku.

Nezbývá neuzavřít, že ze všech důvodů shora podrobně popsanych jsem toho názoru, že jsem vlastnické právo Pozemku dlouhodobou, oprávněnou a poctivou držbou vydržel, a proto žádám Statutární město Opava o zajištění převedení vlastnického práva k Pozemku do mého výlučného vlastnictví (v této souvislosti navrhuji připravit souhlasné prohlášení dle ust. § 66 katastrální vyhlášky).

Zdvořile Vás tedy, žádám o právní posouzení mého vlastnického práva k Pozemku, a o zajištění bezúplatného převodu vlastnického práva k Pozemku do mého výlučného vlastnictví. Pakliže bude má žádost posouzena kladně, jsem připraven uhradit náklady na zpracování geometrického plánu za účelem oddělení Pozemku od pozemku parc. č. 2903 – ostatní plocha.

V případě Vaší potřeby jsem připraven tuto svou žádost o převod vlastnického práva k Pozemku na výzvu doplnit či upřesnit.

Děkuji za kladné vyřízení mé žádosti a zůstávám s pozdravem



Mimořádné vydržení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 2903 v k. ú. Opava-Předměstí

Stanovisko PORG k žádosti

Dne 15. 7. 2019 byla na podatelnu Magistrátu města Opavy doručena žádost [redacted] [redacted] dále také jen jako „žadatelka“) s názvem „Žádost o převedení pozemku ve vlastnictví Statutárního města Opavy do mého výlučného vlastnictví na základě vydržení ve smyslu ust. § 1095 NOZ“, jejímž předmětem je bezúplatné převedení části pozemku parc. č. 2903, ostatní plocha, ostatní komunikace, v k. ú. Opava-Předměstí do vlastnictví žadatele (dále také jen „žádost“).

Pozemek parc. č. 2903, ostatní plocha, ostatní komunikace, je ve vlastnictví statutárního města Opavy. Jeho část o výměře cca 38 m², kterou žadatelka žádá převést do svého vlastnictví (dále také jen „předmětná část pozemku“), se nachází mezi chodníkem a plotem ohraničujícím pozemek parc. č. 1022/2, zahrada, v k. ú. Opava-Předměstí (dále také jen „zahrada“), ve vlastnictví žadatelky, která je vlastníkem rovněž pozemku parc. č. 1022/5, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Opava-Předměstí, jehož součástí je stavba č. p. 2350, rodinný dům (dále také jen „rodinný dům“). Předmětnou část pozemku tvoří vydlážděný sjezd a chodník, zajišťující přístup z místní komunikace k rodinnému domu a zahradě, a dále pruhu zeleně osázené okrasnými rostlinami.

Dle informací odboru majetku města a odboru dopravy není předmětná část pozemku vedena v pasportu místních komunikací, na rozdíl od přilehlé místní komunikace a chodníku vymezeného obrubou bezprostředně sousedícího s předmětnou částí pozemku (dle předloženého snímku).

Žadatelka ve své žádosti uvádí, že vlastnické právo k pozemkům parc. č. 1022/2 a 1022/5 nejprve nabyli v roce 1966 její rodiče, kteří provedli rovněž stavbu rodinného domu (dokončen v roce 1968), načež je nabyta na základě darovací smlouvy ze dne 6. 8. 2018 sama žadatelka. Žadatelka dále uvádí, že už její rodiče užívali předmětnou část pozemku jako zahradu a pečovali o ni a nyní tak činí také ona. Město Opava na druhou stranu dle jejího názoru o předmětnou část pozemku nikdy nepečovalo. Na základě těchto skutečností se žadatelka domnívá, že vlastnické právo k předmětné části pozemku vydržela dle § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „občanský zákoník“).

Občanský zákoník upravuje institut mimořádného vydržení v ustanovení § 1095 tak, že uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak třeba, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To ovšem neplatí v případě, že se prokáže nepoctivý úmysl držitele. Podmínkou mimořádného vydržení je poctivá držba dlouhá šest let v případě movité věci a dvacet let u nemovité věci. Do vydržecí doby se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v době přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku (§ 3066 občanského zákoníku). K mimořádnému vydržení nedojde, pokud je držiteli prokázán nepoctivý úmysl, přičemž nepoctivost musí prokazovat ten, kdo ji tvrdí.

Pojem nepoctivého úmyslu zákon blíže nevymezuje, ale lze dovodit, že nepoctivý úmysl držitele bude dán, pokud nebudou naplněny předpoklady poctivé držby. O poctivé držbě hovoříme tehdy, pokud má držitel z přesvědčivého důvodu za to, že mu právo, jež vykonává, skutečně náleží. Samotný nepoctivý úmysl držitele vyplývá z toho, že držitel ví nebo z okolností by vědět měl, že vykonává právo, které mu nenáleží. Poctivost držby se tedy v podstatě odvozuje z existence objektivně dané dobré víry držitele, která se musí opírat o omluvitelný skutkový nebo výjimečně i právní omyl.

Poctivost držby zaniká, jakmile se držitel seznámil se skutečnostmi, které u něj objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu náleží.

Obecně (dle rozhodnutí NS 22 Cdo 1843/2000, NS 22 Cdo 1398/2000, NS 22 Cdo 1253/99) pro vydržení platí, že je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně, a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je třeba vždy 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.

Odborem majetku města byly k žádosti žadatelky v archivu dohledány podklady, zejména Snímek pozemkové mapy, pravděpodobně z roku 1966, vyznačující hranice pozemků ve vlastnictví žadatelky a okolních pozemků včetně znatelné linie odpovídající rozšíření komunikace, která by měla odpovídat současnému stavu zapsanému v katastru nemovitostí. Z Výkazu výměr pozemků v dané lokalitě ze dne 10. 5. 1966 vyplývá, že výměra pozemku parc. č. 1022/2 činila 548 m² (včetně výměry pozemku parc. č. 1022/5, který byl z pozemku parc. č. 1022/2 zřejmě oddělen později). Rozdíl mezi výměrou pozemku uvedenou ve výše uvedeném Výkazu výměr a současným stavem dle zápisu v katastru nemovitostí, kdy součet výměry pozemku tvořícího zahradu a pozemku pod rodinným domem činí 555 m², představuje 7 m². Vymezení hranic pozemků ve vlastnictví žadatelky je jasně dáno také v dokumentech, které tvořily podklady pro stanovisko k žádosti Ing. Jaromíra Hudečka v totožné věci. Z toho plyne, že právní předchůdci žadatelky si museli být vědomi, že plot oddělující zahradu od předmětné části pozemku stojí na hranici zahrady v jejich vlastnictví, tzn. že plot zahradu neprotíná s tím, že zbytek zahrady je za plotem, jak se snad snaží argumentovat žadatelka. Ostatně oplocení je naprosto běžně považováno za vymezení hranice pozemku v terénu a je obtížně představitelné, že si vlastník pozemku (nota bene v husté městské zástavbě) postaví plot, jehož účelem je oddělení jeho pozemku od veřejného prostranství, uvnitř svého pozemku s tím, že část pozemku ponechá přístupnou veřejnosti.

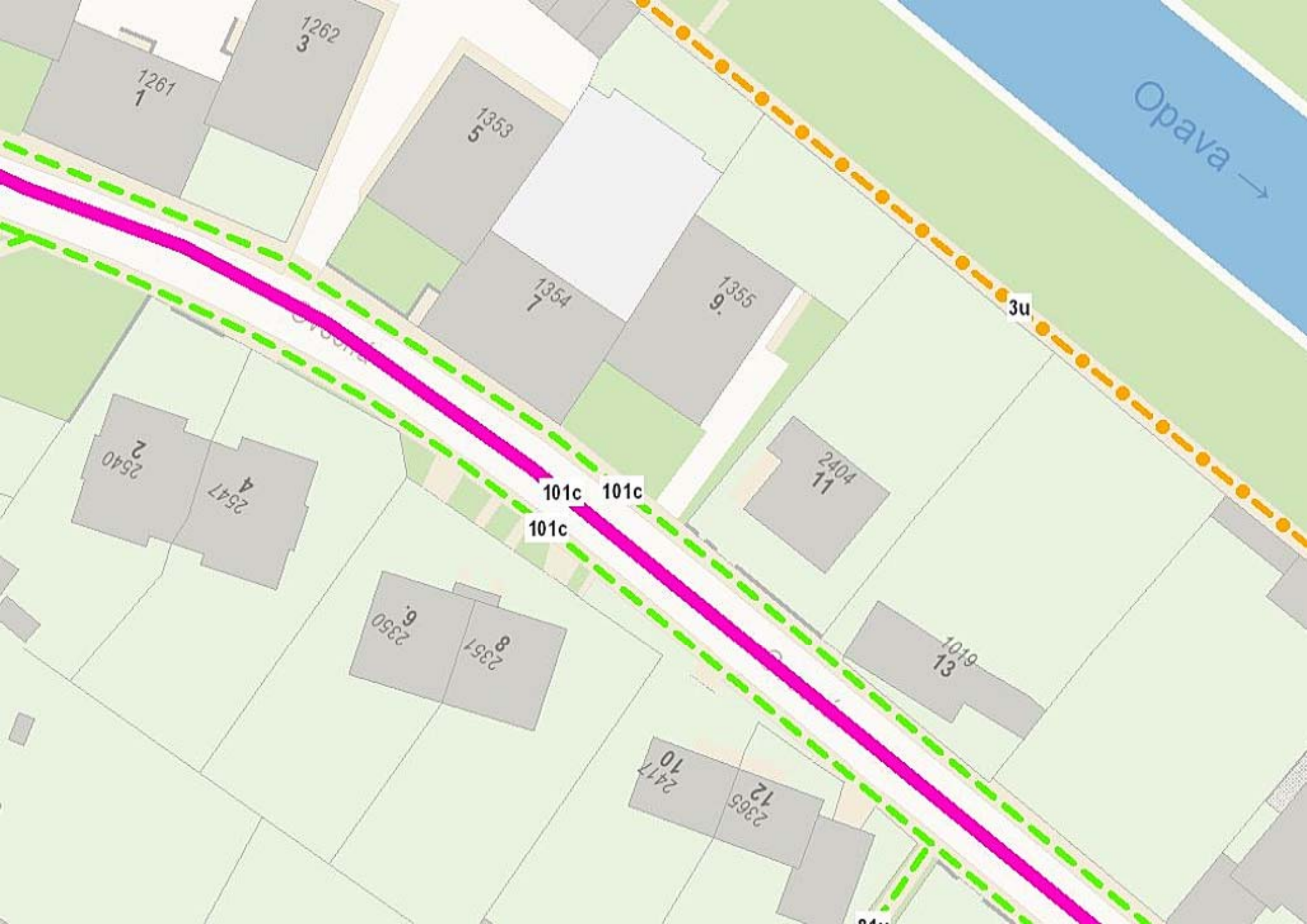
Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že žadatelka i předchozí vlastníci objektivně měli nebo mohli vědět, že předmětná část pozemku o výměře cca 38 m², nacházející se před plotem ohraničujícím zahradu žadatelky, není její součástí, ale tvoří travnatý pás, který je částí pozemku ve vlastnictví statutárního města Opavy.

Pro mimořádné vydržení předmětné části pozemku žadatelkou nebyla dle mého názoru splněna jedna ze dvou podmínek mimořádného vydržení, a to podmínka poctivé držby. K mimořádnému vydržení předmětné části pozemku žadatelkou tedy nedošlo. Na tomto závěru nic nemění ani skutečnost, že žadatelka a její právní předchůdci (předchozí vlastníci) o předmětnou část pozemku dlouhodobě pečovali, i když věděli či museli vědět, že předmětná část pozemku jim nepatří. V této souvislosti lze pro úplnost dodat, že je pochybné, zda pouhá péče žadatelky a jejích právních předchůdců o předmětnou část pozemku naplňuje znaky samotné držby vlastnického práva (pečovat o pozemek lze i na základě jiných právních titulů, než je vlastnické právo, nehledě na dobrovolné nezištné aktivity při péči o veřejný prostor).

Zpracovala:

Mgr. Markéta Dembek Nardelliová

7. 11. 2019



Opava →

3u

Opava

Opava

Opava

Opava

Opava

1262
3

1261
1

1353
5

1354
7

1355
9

2540
2

2547
4

101c

101c

101c

2404
11

2350
6

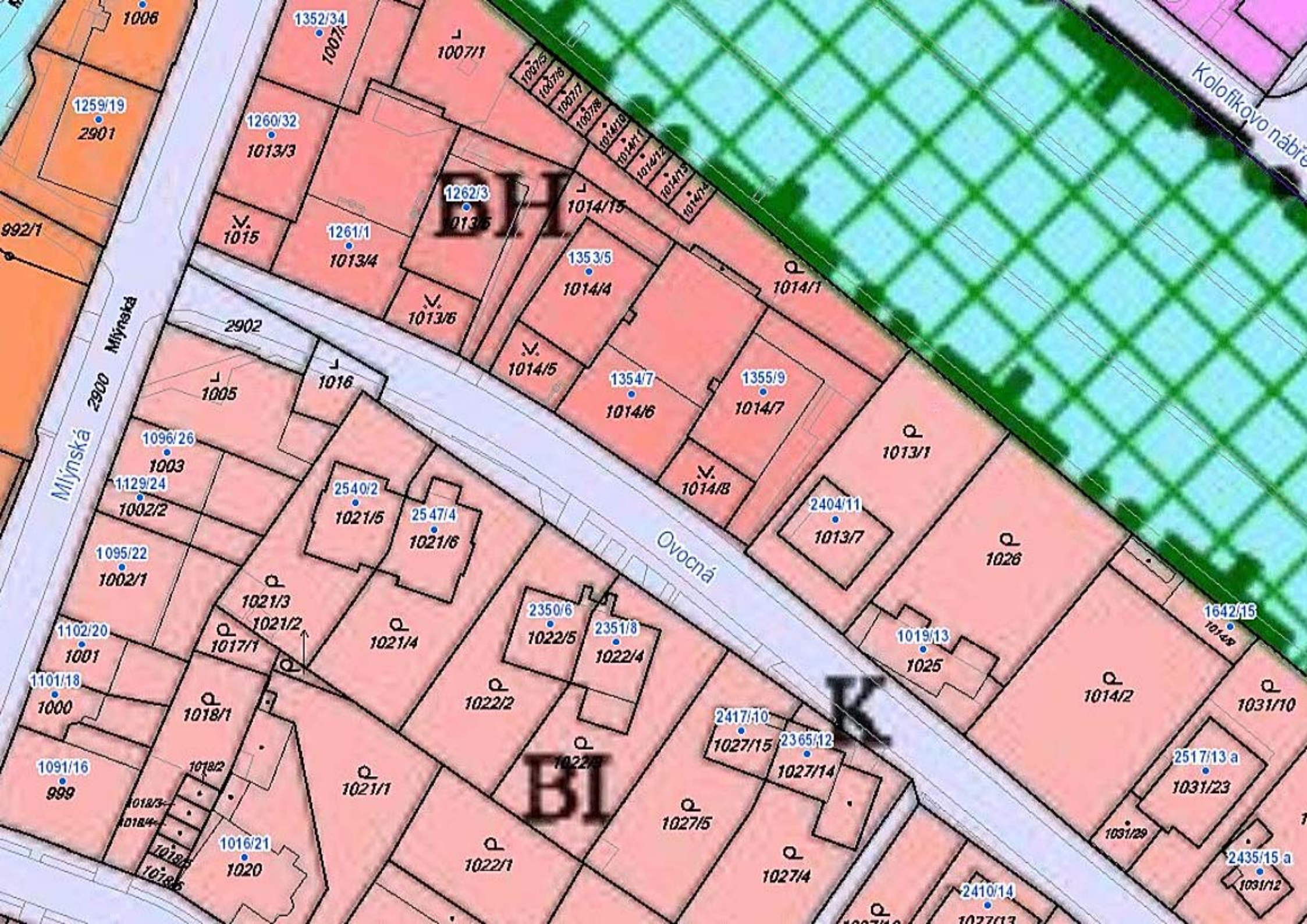
2351
8

1019
13

2417
10

2365
12

34u



Kolofikovo nábr...

Mlýnská 2900

Ovocná

BH

BI

K

1006

1352/34

1007/1

1259/19

1260/32

1013/3

1262/3

1014/15

1015

1261/1

1013/4

1353/5

1014/4

1014/1

2902

1013/5

1014/5

1354/7

1014/6

1355/9

1014/7

1005

1016

1013/1

1096/26

1003

1129/24

1002/2

2540/2

1021/5

2547/4

1021/6

1014/8

2404/11

1013/7

1026

1021/3

1021/2

1021/4

2350/6

1022/5

2351/8

1022/4

1019/13

1025

1642/15

1017/1

1022/2

2417/10

1027/15

2365/12

1027/14

1014/2

1031/10

1018/1

1021/1

1022/1

1027/5

2517/13 a

1031/23

1101/18

1001

1091/16

999

1018/3

1018/4

1018/2

1016/21

1020

1022/1

1027/4

1031/29

2435/15 a

1031/12

2410/14

1027/13

