



MMOPP00IMD4R

Sp. zn. 17794/2018

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVA podatelna -10-	Spis. značka
Došlo: 31. 10. 2018 128972/2018	Zprac. FOKK.
Č.j.: Přílohy / Poč. lis. 1	Sk. zn./t.

STATUTÁRNÍ MĚSTOM OPAVA
Odbor majetku města
Magistrátu města Opavy
Horní náměstí 69. 746 26 Opava

Věc: majetkové vypořádání MMOP 108372/2018/17794/2018/MMI

Vzhledem k vytvoření nové parcely 1031/34 z parcely 1031/1 v kat. území Opava-Předměstí, žádám o její bezplatné převedení z majetku města na manžely [REDACTED]

Pozemek výše uvedené parcely 1031/34 užívám v dobré víře více než 10 let nabyt jsem tedy vlastnické právo k pozemku vydržením dle § 1089 občanského zákoníku!

Děkuji a přeji hezký den!

[REDACTED]
Ovočná 21
746 01 Opava

[REDACTED] [REDACTED]

Vydržení vlastnického práva k pozemku označeného novým parc. č. 1031/34 ležícího v katastrálním území Opava-Předměstí

Komu: **Ing. Radka Honková, odbor majetku města, vedoucí oddělení správy a evidence pozemků**
Od koho: **Mgr. David Aichmaier, odbor právní a organizační, oddělení právní**
Kopie: **Mgr. Tomáš Kubný, pověřený řízením odboru právního a organizačního**
Datum: **24. 4. 2020**

I.

Právní oddělení bylo požádáno o vypracování stanoviska, zda došlo k vydržení vlastnického práva k pozemku ležícího v katastrálním území Opava - Předměstí označeného novým parc. č. 1031/34 o výměře 15 m² dle nezapsaného geometrického plánu č. 5446-118/2018 (dále také jen „**Pozemek**“), který je dle výpisu z katastru nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Opavy (dále jen „**město**“).

Pozemek přiléhá k pozemku parc. č. 1031/17 o výměře 388 m² ležícího v katastrálním území Opava - Předměstí (dále také jen „**pozemek parc. č. 1031/17**“), který vlastní (mají ve společném jmění manželů) manželé [redacted] a [redacted] (dále jen „**držitelé**“).

Držitelé nabyli pozemek parc. č. 1031/17 do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 3. 8. 1998. Pozemek parc. č. 1031/17 je zahradou obklopující rodinný dům držitelů a společně s Pozemkem tvoří jeden oplocený funkční celek, oba pozemky jsou takto společně držiteli zřejmě již od roku 1998 drženy a užívány (není znám okamžik výstavby oplocení Pozemku, k tomuto město nedohledalo listinné podklady – které zřejmě ani neexistují). Držitelé v současnosti tvrdí, že k Pozemku vydrželi vlastnické právo, neboť jej užívají více než deset let jako vlastní.

II.

Při posouzení otázky, zda držitelé mohli nabýt vlastnické právo vydržením k Pozemku, 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 před účinností NOZ (tj. přede dnem 1. 1. 2014), posoudí se uvedený případ podle již zrušeného občanského zákoníku, zák. č. 40/1964 Sb. (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 OZ se oprávněný držitel stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu deseti let.

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, 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 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.

III.

V posuzovaném případě lze konstatovat následující skutečnosti, které svědčí pro vydržení vlastnického práva držitelů k Pozemku:

- Držitelům svědčí k nabytí vlastnictví vydržením domnělý právní titul, kterým je kupní smlouva z roku 1998.
- Držitelé Pozemek drží po dobu více než deset let.
- Pozemek tvoří s pozemky v nepochybném vlastnictví držitelů ucelený a společně oplocený funkční celek, kterým je zahrada obklopující rodinný dům držitelů.
- Poměr rozlohy Pozemku (15 m²) a pozemku parc. č. 1031/17 (388 m²) činí přibližně 1:25, rozloha Pozemku vůči pozemku parc. č. 1031/17 je tedy zanedbatelná.
- Nesoulad faktického užívání Pozemku s jeho evidencí v katastru nemovitostí nelze v terénu běžným náhledem zjistit, hranice Pozemku (daná oplocením) vede v terénu ve společné linii s oplocením okolních (sousedních) pozemků.

IV.

Pro rozhodnutí ve věci je nutné posoudit, zda byli držitelé v dobré víře, že jim Pozemek patří. Zda Pozemek drželi v tzv. omluvitelném omylu, ke kterému u nich došlo přesto, že postupovali s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. V daném případě lze tuto dobrou víru u držitelů předpokládat, respektive nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by ji vylučovaly. Za zjištěného stavu věci tak lze tvrdit, že držitelé k Pozemku vydrželi vlastnické právo.


Proto doporučuji zaujmout stanovisko, že v daném případě došlo k vydržení vlastnického práva držitelů k Pozemku, a s držiteli dále jednat o majetkoprávním vypořádání (uzavření souhlasného prohlášení o vydržení vlastnického práva držiteli).

Zpracovatel:

Mgr. David Aichmaier, odbor právní a organizační, oddělení právní

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m ²	Označení dílu		
1031/1		61	ostat. pl. ostat. komunikace	1031/1		11	ostat. pl. ostat. komunikace			2	1031/1		3618		11
				1031/31		1	ostat. pl. jiná plocha			2	1031/1		3618		1
				1031/32		18	ostat. pl. jiná plocha			2	1031/1		3618		18
				1031/33		16	ostat. pl. jiná plocha			2	1031/1		3618		16
				1031/34		15	ostat. pl. jiná plocha			2	1031/1		3618		15
		61				61									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jiří Hlaváček	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jiří Hlaváček</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1558/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1558/1996</i>
	Dne: 7. května 2018 Číslo: 129/2018	Dne: <i>15.5.2018</i> Číslo: <i>129/2018</i>
	Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPORT, s.r.o. Zacpalova 379/27, Opava, IČO 27791645 Tel./Fax.: 553624799	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 5446-118/2018	KÚ pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-972/2018-806 2018.05.10 06:33:56 CEST	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Opava-Předměstí		
Mapový list: Opava 8-4/22		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: sl. plotu, oc. hřeby, barva		



Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv. Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Opava-Předměstí (711578)				
2223-1	495431.55	1088253.15	3	barva
2223-2	495433.59	1088249.66	3	barva
2223-5	495465.00	1088223.57	3	barva
2223-6	495468.42	1088222.78	3	nelze stabilizovat
2227-229	495466.62	1088224.07	3	barva
2227-231	495443.03	1088243.60	3	nelze stabilizovat
2227-262	495454.29	1088234.26	3	barva
3	495453.12	1088233.59	3	sl. plotu
5	495442.36	1088242.81	3	sl. plotu
7	495466.01	1088223.34	3	hřeb
8	495453.95	1088234.54	3	barva
9	495433.22	1088250.29	3	hřeb



