

Došlo dne: 29.1.2016

Věc: Majetkoprávní vypořádání částí pozemku parc.č. 1153/110, k.ú. Kylešovice

Jeden s vlastníků rodinných domů v lokalitě Hlavní při rekonstrukci svého domu a garáže zjistil, že bezesmluvně užívá část pozemku parc.č. 1153/110, k.ú. Kylešovice v majetku Statutárního města Opava. K žádosti o odkoupení předmětné části pozemku (dle nezapsaného GP označených jako parc.č. 1153/210, k.ú. Kylešovice) doložil polohopisné zaměření, ze kterého byl patrný rozsah přilpocených částí pozemku SMO.

Při místním šetření bylo zjištěno, že k bezesmluvnímu užívání zřejmě dochází i u sousedních nemovitostí.

Geometrickým zaměřením byl zjištěn rozsah všech bezesmluvně užívaných částí. Jedná se o 116 m² pozemku přilpocených k soukromým pozemkům.

Odbor majetku vyzval jednotlivé vlastníky ke koupi předmětných částí pozemku.

Oslovení vlastníci žili v dobré víře, že pozemky vlastní.

Celá lokalita byla řešena komplexně, s individuálním přístupem k jednotlivým částem pozemku.

Vlastníci pozemků v dané lokalitě byli v minulých letech nuceni prodat části svých pozemků státu za účelem výstavby sídliště. Ze strany stavebníka sídliště (KIU) nedošlo k řádnému vytyčení pozemků, vlastníci si postavili ploty v dobré víře v hranici svého vlastnictví.

U třech pozemků na základě žádosti oslovených vlastníků byl zpracován právní rozbor k vydržení vlastnického práva.

██████████ (parc.č. 1153/210, 42 m²): žádost o prodej pozemku

██████████ (parc.č. 1153/211, 37 m²): žádost o bezúplatný převod
odbor právní : žadatelka nenabyla vlastnické právo vydržením, pozemek nabyl vydržením její předchůdce (otec 15.9.2015 zemřel). Odbor právní doporučuje prodej pozemku za sníženou cenu.

██████████ (parc.č. 1153/212, 22 m²): žádost o bezúplatný převod
odbor právní: žadatelka vydržela vlastnické právo vydržením

██████████ (parc.č. 1153/213, 15 m²): žádost o bezúplatný převod
odbor právní: žadatelka vydržela vlastnické právo vydržením

Situace: Viz. snímek katastrální mapy + geometrický plán + foto

Stanoviska:

MK: 18.5.2020 doporučuje :

██████████ – prodej části pozemku nově označeného dle GP jako parc.č. 1153/210, 42 m², za kupní cenu dle zásad platných do 9.9.2019, tj. 800,00 Kč/m²

██████████ – prodej části pozemku nově označeného dle GP jako parc.č. 1153/211, 37 m², za sníženou kupní cenu, tj. 200,00 Kč/m²

██████████ – uzavření souhlasného prohlášení o vydržení vlastnického práva u části pozemku nově označeného dle GP jako parc.č. 1153/212, 22 m²

██████████ – uzavření souhlasného prohlášení o vydržení vlastnického práva u části pozemku nově označeného dle GP jako parc.č. 1153/213, 15 m²,

Hlasování: 8 – 0 - 0

Vydržení vlastnického práva k pozemkům označených novými parc. č. 1153/212 a parc. č. 1153/213 ležícím v katastrálním území Kylešovice

Komu: Ing. Taťána Tomšíková, odbor majetku města
Od koho: Mgr. David Aichmaier, odbor právní a organizační, oddělení právní
Kopie: Mgr. Antonín Binar, vedoucí odboru právního a organizačního

I.

Právní oddělení bylo požádáno o vypracování stanoviska, zda došlo k vydržení vlastnického práva k pozemkům ležícím v katastrálním území Kylešovice označených novými parc. č. 1153/212 o výměře 22 m² a parc. č. 1153/213 o výměře 15 m² dle geometrického plánu č. 3349-32/2016 (dále také jen „sporné pozemky“), které jsou dle výpisu z katastru nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Opavy (dále jen „město“).

Sporný pozemek parc. č. 1153/212 přiléhá k pozemkům parc. č. 1191/2 o výměře 63 m² a parc. č. 1197 o výměře 407 m² ležícím v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „pozemky parc. č. 1192/1 a parc. č. 1197“), které vlastní p. [REDACTED] (dále jen „držitel č. 1“).

Sporný pozemek parc. č. 1153/213 přiléhá k pozemku parc. č. 1199 o výměře 836 m² ležícím v katastrálním území Kylešovice (dále také jen „pozemek parc. č. 1199“), který vlastní p. [REDACTED] (dále jen „držitel č. 2“).

Držitel č. 1 nabyl pozemky parc. č. 1192/1 a parc. č. 1197 do svého vlastnictví na základě darovací smlouvy ze dne 15. 10. 2003 od své matky. Pozemky parc. č. 1192/2 a parc. č. 1197 tvoří jeden funkční celek se sporným pozemkem parc. č. 1153/212, a jsou takto společně držitelem č. 1 od r. 2003 drženy a užívány. Součástí pozemku parc. č. 1197 je budova č. p. 27, rodinný dům, který držitel č. 1 užívá k bydlení.

Držitel č. 2 nabyl pozemek parc. č. 1199 do svého vlastnictví postupně děděním po svém otci na základě rozhodnutí o dědictví D 1813/1986 Státního notářství v Opavě ze dne 13. 1. 1987 (takto nabyl spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2) a na základě darovací smlouvy ze dne 11. 3. 2002 od své matky (takto nabyl zbývající spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2). Pozemek parc. č. 1199 tvoří jeden funkční celek se sporným pozemkem parc. č. 1153/213, a jsou takto společně držitelem č. 2 od r. 2002 drženy a užívány. Součástí pozemku parc. č. 1197 je budova č. p. 28, rodinný dům, který držitel č. 2 užívá k bydlení.

Město vyzvalo v roce 2016 držitele č. 1 i držitele č. 2 k majetkoprávnímu řešení sporných pozemků – a to buď jejich koupí držiteli nebo přenecháním do nájmu. Držitel č. 1 i držitel č. 2 odpověděli společným dopisem, ve kterém uvedli, že sporné pozemky jsou jimi samotnými a jejich právními předchůdci užívány více než třicet let v dobré víře, bez vědomosti o neoprávněnosti užívání, a navrhli městu bezúplatný převod sporných pozemků do svého vlastnictví (případně jejich odkup za symbolickou cenu). Vzniká tak otázka posouzení, zda držitelé nevydrželi ke sporným pozemkům vlastnické právo, a jelikož se jedná o skutkově i právně v zásadě stejný případ u obou držitelů, je tímto stanoviskem tato otázka řešena společně ohledně držitele č. 1 i držitele č. 2.

II.

Při posouzení otázky, zda držitelé mohli nabýt vlastnické právo vydržením ke 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 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 ObčZ 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 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.

III.

V posuzovaném případě lze konstatovat následující skutečnosti, které svědčí pro vydržení vlastnického práva držitelů ke sporným pozemkům:

- Držitelům svědčí k nabytí vlastnictví vydržením domnělé právní tituly, kterými jsou darovací smlouvy a rozhodnutí v dědickém řízení. Domnělými právními tituly navíc přešlo na držitele vlastnické právo od osob jim blízkých – v takovém případě lze u držitelů předpokládat menší míru opatrnosti.
- Držitelé sporné pozemky drží po dobu více než deset let.
- Sporné pozemky tvoří s pozemky v nepochybném vlastnictví držitelů ucelené funkční celky.
- Nesoulad faktického užívání pozemků s jejich evidencí v katastru nemovitostí nelze z jejich tvaru v katastrální mapě a v terénu běžným náhledem zjistit.

IV.

Pro rozhodnutí ve věci je nutné posoudit, zda byli držitelé v dobré víře, že jim sporné pozemky patří. Zda pozemky 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 daných případech lze tuto dobrou víru u obou držitelů konstatovat, respektive nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by ji vylučovali. **Za daného stavu věci tak lze tvrdit, že držitel č. 1 vydržel vlastnické právo ke spornému pozemku parc. č. 1153/212 a držitel č. 2 vydržel vlastnické právo ke spornému pozemku parc. č. 1153/213.**

Proto doporučuji zaujmout stanovisko, že v daném případě došlo k vydržení vlastnického práva držitelů ke sporným pozemkům, a s držiteli dále jednat o majetkoprávní vypořádání sporných pozemků (uzavření souhlasného prohlášení o vydržení vlastnického práva držiteli).

Zpracovatel:

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

