



**DOŠLO DNE: 3.3.2023      SPISOVÁ ZN.: 14096/2022**

**Žadatel:**      ██████████, Ruská 915/34, 747 06 Opava

**Věc:**      Vydržení části pozemku parc.č. 1048/1 – trvalý travní porost,  
katastrální území Kylešovice

**Předmět a důvod:**

Jedná se o část pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. 1048/1 – trvalý travní porost, označeného dle nezapsaného geometrického plánu jako parc.č. 1048/36, o výměře 12m<sup>2</sup>, katastrální území Kylešovice.

Předmětná část pozemku tvoří součást zahrady u rodinného domu Ruská 915/34 ve vlastnictví žadatele. Žadatel požaduje s ohledem na výše uvedené okolnosti majetkoprávní vypořádání připločeného pozemku parc.č. 1048/36, o výměře 12m<sup>2</sup>, formou sepsání souhlasného prohlášení, na jehož základě bude v katastru nemovitosti zapsáno vlastnické právo k předmětnému pozemku v jeho prospěch.

V současné době probíhá směna částí pozemků parc.č. 1070/1 a parc.č. 1048/1, dle nezapsaného geometrického plánu označené jako parc.č. 1048/44, parc.č. 1048/33, parc.č. 1048/34, o celkové výměře 88m<sup>2</sup>, k.ú. Kylešovice, s vlastníkem přílehlé nemovitosti rodinného domu Ruská 798/28. Dále probíhá prodej nově zaměřeného pozemku parc.č. 1048/32 o výměře 11m<sup>2</sup>, s vlastníkem přílehlé nemovitosti rodinného domu Ruská 940/30.

**Stanovisko PORG:**      viz příloha

**Závěr:** Ze zjištěného stavu věci lze tvrdit, že držitel k Pozemku vydržel vlastnické právo, protože vykonával držbu více než deset let v dobré víře (v omluvitelném omylu), že mu pozemek patří. Proto doporučuji zaujmout stanovisko, že v daném případě došlo k vydržení vlastnického práva, a s držitelem dále jednat o majetkoprávním vypořádání (uzavření souhlasného prohlášení o vydržení vlastnického práva držitelem.

**SFC Opava a.s. :**      ze dne 22.8.2022 souhlasí s odprodejem

## Honková Radka

---

**Od:** Aichmaier David  
**Odesláno:** 16. března 2023 13:10  
**Komu:** Honková Radka  
**Předmět:** Stanovisko vydržení [REDAKCE]  
**Přílohy:** GP s nákresem.pdf; Vyjádření [REDAKCE].pdf; [REDAKCE] LV 600.pdf; zpmz3806-Kylešovice.pdf

### I.

Níže uvádím stanovisko, zda došlo k vydržení vlastnického práva k pozemku v k. ú. Kylešovice označeného novým parc. č. 1048/36 o výměře 12 m<sup>2</sup> dle geometrického plánu č. 3820 – 1/2023 (dále jen „**Pozemek**“), který je dle výpisu z katastru nemovitostí ve vlastnictví města Opavy.

Pozemek přiléhá k pozemku parc. č. 1048/10 o výměře 583 m<sup>2</sup> v k. ú. Kylešovice (dále jen „**pozemek parc. č. 1048/10**“), který vlastní p. [REDAKCE] (dále jen „**držitel**“). Držitel nabyl pozemek parc. č. 1048/10 do svého vlastnictví na základě darovací smlouvy ze dne 8. 4. 2002. Pozemek parc. č. 1048/10 je zahradou obklopující rodinný dům držitele a společně s Pozemkem tvoří jeden oplocený funkční celek, oba pozemky jsou takto společně držitelem zřejmě již od roku 2002 drženy a užívány. Držitel v současnosti tvrdí, že k Pozemku vydržel vlastnické právo, neboť jej užívá více než deset let jako vlastní.

### II.

Dle § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník, dále jen „**NOZ**“) 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 soudní judikatura. Podle ní k nabytí vlastnictví vydržením stačí pouze tzv. domnělý právní titul. Tím se rozumí 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 - existence domnělého právního titulu nabytí včetně okolností jeho vzniku a jeho povahy (koupě, darování, dědictví aj.), poměr plochy nesporně nabytého pozemku a sporného pozemku, možnost zjištění nesouladu užívání a vlastnictví pozemků z jejich tvaru v katastrální mapě a v terénu, povaha pozemků - zda tvoří jeden funkční celek, existence společného oplocení, ad.

### III.

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

- Držiteli svědčí k nabytí vlastnictví vydržením domnělý právní titul, kterým je darovací smlouva z roku 2002.
- Držitel Pozemek drží po dobu více než deset let.
- Pozemek tvoří s pozemky v nepochybném vlastnictví držitele ucelený a společně oplocený funkční celek, kterým je zahrada obklopující rodinný dům držitele.
- Poměr rozlohy Pozemku (12 m<sup>2</sup>) a pozemku parc. č. 1048/10 (583 m<sup>2</sup>) činí přibližně 1:50, rozloha Pozemku vůči pozemku parc. č. 1048/10 je tedy zanedbatelná.
- Nesoulad faktického užívání Pozemku s jeho evidencí v katastru nemovitostí nelze běžným náhledem v terénu ani v katastrální mapě zjistit, hranice Pozemku (daná oplocením) vede v terénu ve společné linii s oplocením okolních (sousedních) pozemků.

#### IV.

Za zjištěného stavu věci lze tvrdit, že držitel k Pozemku vydržel vlastnické právo, protože vykonával držbu více než deset let v dobré víře (v omluvitelném omylu), že mu Pozemek patří. Proto doporučuji zaujmout stanovisko, že v daném případě došlo k vydržení vlastnického práva, a s držitelem dále jednat o majetkoprávním vypořádání (uzavření souhlasného prohlášení o vydržení vlastnického práva držitelem).

Mgr. David Aichmaier  
právník oddělení právního  
odbor právní a organizační Magistrátu města Opavy

Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava  
Tel.: +420 553 756 273  
Fax: +420 553 756 141  
e-mail: [david.aichmaier@opava-city.cz](mailto:david.aichmaier@opava-city.cz)  
[www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)

---

Tento e-mail byl skenován Bitdefenderem

Statutární město Opava  
Odbor majetku města

MMOPP00NQ6WF

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY	Spis. značka
podatelna -11-	
Došlo: 03. 03. 2023	Zpra: HOLI.
Č.j.: 34220/2023	Sk. znih.
Přílohy: 1 / Poč. lis. 1	

### Vyjádření k výzvě majetkoprávního vypořádání

Výzvou čj. MMOP 24152/2023/14096/2022/MMI ze dne 15.2.2023 jste mě, jako vlastníka rodinného domu na ul. Ruská č.p. 915/34, vyzvali k majetkoprávnímu vypořádání části pozemku k.ú. Kylešovice p.č. 1048/1 nově označeného p.č. 1048/36 o výměře 12 m<sup>2</sup>, nacházející se v oplocené zahradě mého rodinného domu, a to formou odkoupení tohoto nově vzniklého pozemku.

K dané záležitosti sděluji následující:

Na základě darovací smlouvy ze dne 8.4.2002 jsem nabyl následující nemovitosti v k.ú. Kylešovice:

- Pozemek p.č. 1048/17 zast.plocha a nádvoří včetně rodinného domu č.p. 915
- Pozemek p.č. 1048/19 zast.plocha a nádvoří včetně stavby bez čp/če
- Pozemek p.č. 1048/10 zahrada

dále jen („darované nemovitosti“)

Darované nemovitosti jsem nabyl v rozsahu oplocené zahrady, tak jak ji užívali mí rodiče (dárci). Po celou dobu (tj. až do doby doručení Vašeho sdělení ze dne 15.2.2023) jsem neměl nejmenší pochybnost, že kromě darovaných nemovitostí se v oplocené zahradě nachází i pozemek jiného vlastníka. Všechny pozemky v rámci oplocené zahrady jsem proto držel v dobré víře, že jsou v mém vlastnictví na základě výše uvedené darovací smlouvy, a proto došlo z mé strany k vydržení uvedeného pozemku p.č. 1048/36 k.ú. Kylešovice.

S ohledem na popsání okolností vydržení, zejména pak s ohledem na datum nabytí darovaných nemovitostí do mého vlastnictví lze konstatovat, že posouzení vydržení bude podléhat působnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a to s ohledem na ustanovení § 3028 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), podle kterého se právní poměry týkající se práv věcných řídí ustanoveními NOZ, ale jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Předpokladem nabytí vlastnictví pozemku vydržením v souladu s § 134 OZ byla nepřetržitá oprávněná držba po dobu deseti let.

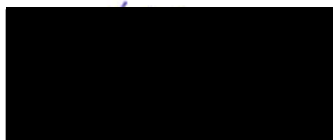
Držitelem je podle § 129 OZ ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Oprávněným držitelem je pak podle § 130 OZ takový držitel, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Podle OZ je tedy základní podmínkou vydržení vlastnického práva k věci držba věci, tj. nakládání s věcí jako s vlastní, které může spočívat ve faktickém (fyzickém) ovládnutí věci nebo v tzv. právním panství nad věcí, kdy držitel právními úkony projevuje svou vůli nakládat s věcí jako s vlastní. K přeměně právního institutu držby na právní institut vlastnictví pak podle OZ dochází pouze tehdy, je-li držba věci oprávněná, tj. pokud je držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc patří, a pokud oprávněná držba trvá po celou zákonem stanovenou dobu, která činí u nemovitých věcí deset let.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22Cdo 1253/99, ze dne 9.11.2000 „*Posouzení, je-li držitel 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. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří.*“

Rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2451/2011 pak dále stanoví, že dobrou víru držitele nevylučuje, že si nenechal nabytý pozemek odborně vymezit (např. geometrem), a rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1733/2012, pak uvádí, že pro posouzení držby nabyvatele pozemku jako oprávněné není nutné, aby nabyvatel text smlouvy a svou představu o jejím předmětu porovnal s katastrální mapou nebo se zaměřením hranic pozemku.

**S ohledem na výše uvedené okolnosti navrhuji majetkoprávní vypořádání pozemku p.č. 1048/36 o výměře 12 m<sup>2</sup> k.ú. Kylešovice formou sepsání souhlasného prohlášení, na jehož základě bude v katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo k předmětnému pozemku v můj prospěch.**

Děkuji a jsem s pozdravem



Ruská 915/34, Opava

## Honková Radka

---

**Od:** kovar@sfc.cz  
**Odesláno:** 22. srpna 2022 17:00  
**Komu:** Honková Radka  
**Kopie:** Kokošek Michal  
**Předmět:** RE: Žádost o vyjádření

Dobrý den,

Souhlasím s odprodejem.

Děkuji a jsem s pozdravem

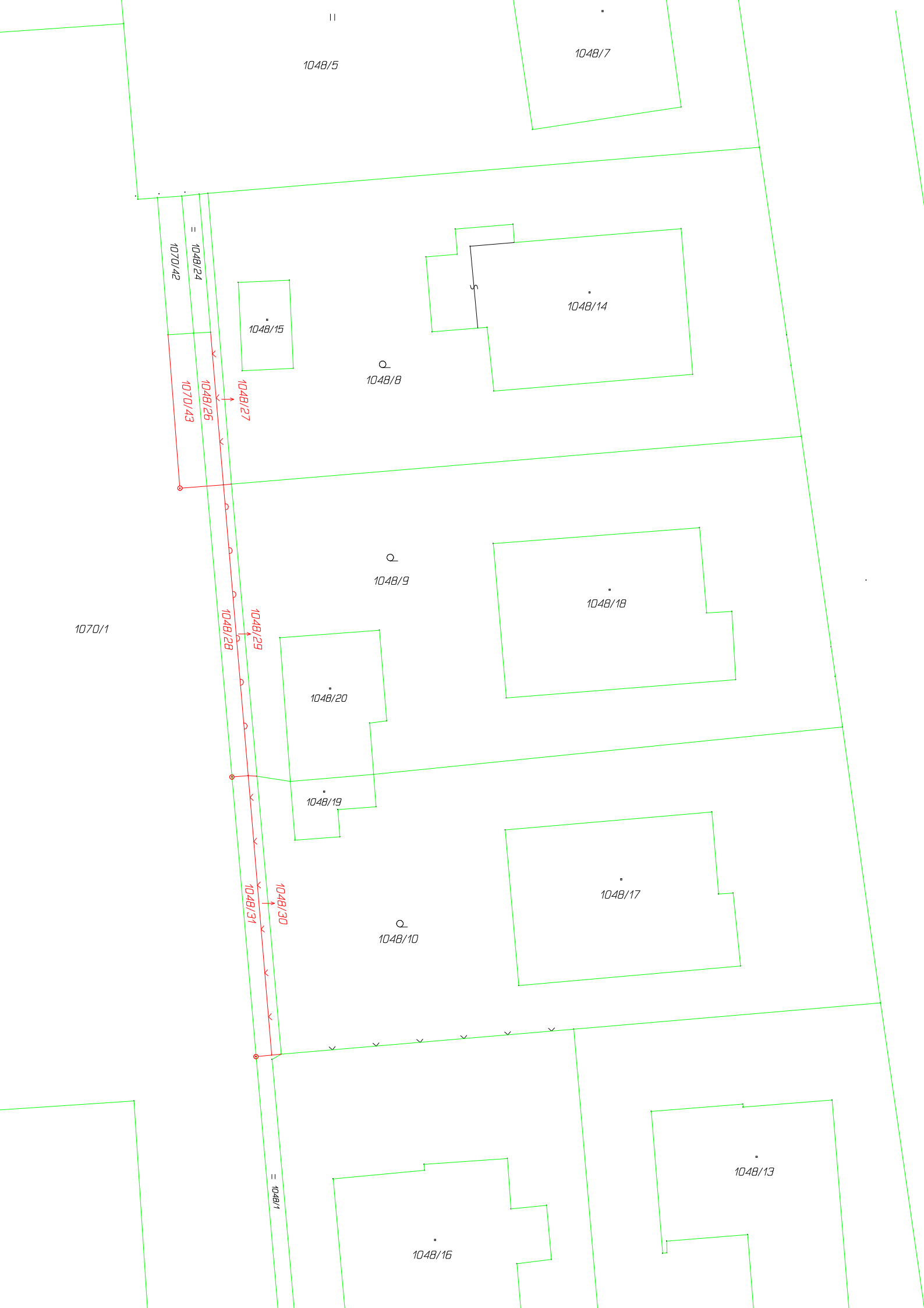
**Roman Kovář**  
místopředseda představenstva

e-mail: [kovar@sfc.cz](mailto:kovar@sfc.cz)  
mobil: +420 603786720



Slezský fotbalový klub Opava a.s.  
Lípová 105/2, 746 01 Opava

[www.sfc.cz](http://www.sfc.cz)



1048/5

1048/7

= 1048/24  
1070/42

1048/15

1048/14

Q  
1048/8

1070/43

1048/27

1048/26

Q  
1048/9

1048/18

1070/1

1048/28

1048/29

1048/20

1048/19

1048/17

1048/31

1048/30

Q  
1048/10

1048/13

= 1048/1

1048/16



## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m <sup>2</sup>	
1048 / 1	1	33	travní p.	1048 / 1	43	travní p.			2						
				1048 / 32	11	travní p.				1048 / 1		1388		11	
				1048 / 33	12	travní p.				1048 / 1		1388		12	
				1048 / 34	22	travní p.				1048 / 1		1388		22	
				1048 / 35	12	travní p.				1048 / 1		1388		12	
				1048 / 36	12	travní p.				1048 / 1		1388		12	
				1048 / 37	21	travní p.				1048 / 1		1388		21	
1070 / 1	1	20	ostat. pl. sport. pl.	1070 / 1	19	90	sport. pl. ostat. pl.		2						
				1070 / 44	54	jiná pl.				1070 / 1		1388		54	
*	1	21	78		1	21	77								

\* Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357/2013 Sb.

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na díly parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
1048 / 1		55800		43		1048 / 35		55800		12	
1048 / 32		55800		11		1048 / 36		55800		12	
1048 / 33		55800		12		1048 / 37		55800		21	
1048 / 34		55800		22							

### GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemků

Vyhotovitel: **Petr Jaroš**  
zeměměřické práce  
U Potoka 114  
747 35 Hněvošice

Číslo plánu: 3820 – 1 / 2023

Okres: Opava

Obec: Opava

Kat. území: Kylesovice

Mapový list: OP 8 – 4 / 43

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

dle seznamu souřadnic

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: **Ing. Rudolf Ťaptuch**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95

Dne: 27.01.2023 Číslo: 8 / 2023

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ing. Věra Lyková  
KÚ pro Moravskoslezský kraj  
KP Opava  
PGP-196/2023-806  
2023.02.01 09:56:28 +01'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

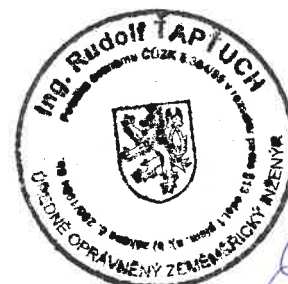
Jméno, příjmení: **Ing. Rudolf Ťaptuch**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 364/95

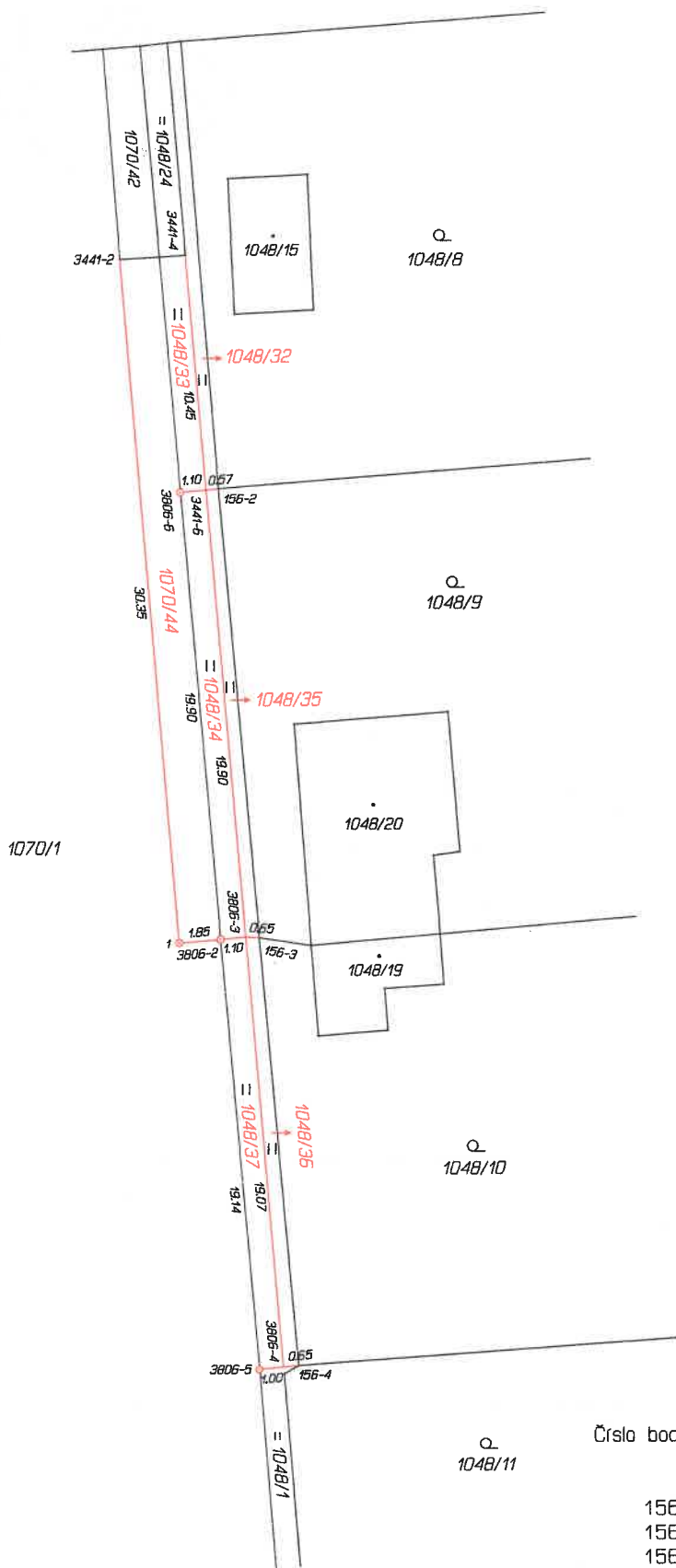
Dne: - 1 -02- 2023 Číslo: 7/2023

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



*(Handwritten signature)*



Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu    Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
156-2	495986.39	1089550.51	3	znak na plotě
156-3	495984.65	1089570.41	3	:
156-4	495983.00	1089589.35	3	znak na plotě
3441-2	495990.71	1089540.33	3	sloupek
3441-4	495987.81	1089540.16	3	:
3441-6	495986.94	1089550.56	3	sloupek
3806-2	495986.36	1089570.47	3	znak z plastu
3806-3	495985.26	1089570.37	3	sloupek
3806-4	495983.66	1089589.41	3	sloupek
3806-5	495984.72	1089589.51	3	znak z plastu
3806-6	495988.07	1089550.65	3	:
1	495988.19	1089570.61	3	znak z plastu



zdroj dat: © statutární město  
Opava - Všechna práva



**Foto ul. Ruská**

