

Z9/17. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.5.2024

80. Návrh na uznání vlastnického práva k části pozemku p.č. 1142/20 a části pozemku p.č. 1142/7 v k.ú. Bystrc

Anotace

Orgánům statutárního města Brna je předkládán k projednání návrh na uznání vlastnického práva k části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna, které žadatel užívá jako součást své oplocené zahrady.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** žádost [REDACTED] o uznání vlastnického práva k části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna, které [REDACTED] užívá jako součást své oplocené zahrady.
- nesouhlasí** s uznáním vlastnického práva [REDACTED] k části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc, a to na základě vydržení vlastnického práva dle příslušných ustanovení občanského zákoníku v platném znění.
- schvaluje** prodej části pozemku p. č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p. č. 1142/47 o výměře 1 m² v k. ú. Bystrc [REDACTED] za cenu obvyklou.

Stanoviska

**R9/075. schůze RMB konaná dne 20.3.2024, bod 68:
Schváleno jednomyslně 11 členy.**

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.5.2024 v 09:21

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.5.2024 v 15:16

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (ZMB_žádost [redacted].pdf)	8 - 9
Příloha (ZMB_Mapové přílohy [redacted].pdf)	10 - 13
Příloha (ZMB_foto [redacted].pdf)	14 - 17

Důvodová zpráva:

Orgánům statutárního města Brna je předkládán k projednání návrh na uznání vlastnického práva [REDAKCE] (dále také jen „žadatel“) k části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna, které žadatel užívá jako součást své oplocené zahrady.

Na základě údajů vedených v katastru nemovitostí, následného místního šetření a geodetického zaměření bylo zjištěno, že část pozemku p.č. 1142/20 a část pozemku p.č. 1142/47 v k.ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna jsou užívány žadatelem jako součást oplocené zahrady.

Žadatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1142/13 ostatní plocha, jiná plocha, pozemku p.č. 1093 ostatní plocha, jiná plocha, pozemku p.č. 1142/292 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 1142/294, vše v k.ú. Bystrc, zapsaných na LV č. 13029.

Žadatel užívá část pozemků p.č. 1142/20 a p.č. 1142/47 v k.ú. Bystrc jako součást své zahrady na pozemku p.č. 1142/13 v k.ú. Bystrc a proto požádal o uznání vlastnického práva k dotčeným částem pozemků dle občanského zákoníku, a to řádným vydržením.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1142/20 ostatní plocha, jiná plocha a pozemku p.č. 1142/47 ostatní plocha, ostatní komunikace v k.ú. Bystrc na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění.

Popis nemovité věci:

Dotčené části pozemku p.č. 1142/20 a pozemku p.č. 1142/47 v k.ú. Bystrc jsou součástí oplocené zahrady na pozemku p.č. 1142/13 v k.ú. Bystrc ve vlastnictví žadatele a jsou užívány žadatelem.

Skutkový stav:

Nemovitosti, zapsané na LV č. 13029 (tedy pozemek p.č. 1142/13 v k.ú. Bystrc, ke kterému jsou připloceny části předmětných pozemků ve vlastnictví SMB) nabyt žadatel do svého výlučného vlastnictví v roce 2011 na základě následujících nabyvacích titulů:

- usnesení o schválení dědické dohody sp. zn. 58 D 2867/2010-63 ze dne 17.2.2011, které nabylo právní moci dne 24.2.2011 (id. ¼ nemovitostí);
- darovací smlouva ze dne 12.10.2011 (id. ½ nemovitostí);
- darovací smlouva ze dne 12.10.2011 (id. ¼ nemovitostí).

Současně s držbou pozemku p.č. 1142/13 v k.ú. Bystrc se žadatel chopil i držby předmětných částí pozemku p.č. 1142/20 a pozemku p.č. 1142/47 v k.ú. Bystrc ve vlastnictví SMB, neboť tyto byly k jeho pozemku p.č. 1142/13 v k.ú. Bystrc připloceny.

O skutečnosti, že k pozemkům ve svém vlastnictví má připlocené i části pozemků č. 1142/20 a p.č. 1142/47 v k.ú. Bystrc ve vlastnictví SMB se žadatel dozvěděl v roce 2017 na základě upozornění ze strany SMB (dopis byl žadateli doručen 13.6.2017).

Před žadatelem byli vlastníky nemovitostí na LV č. 13029 rodiče žadatele, [REDAKCE] a [REDAKCE] kteří tyto nemovitosti nabyli na základě kupní smlouvy ze dne 8.11.1962.

Dle vyjádření samotného žadatele bylo oplocení pozemku ve vlastnictví žadatele p.č. 1142/13 k.ú. Bystrc (v rámci něhož byly k tomuto pozemku připloceny části předmětných pozemků ve vlastnictví SMB) vybudováno cca v roce 1973 v době výstavby opěrné zdi v rámci stavby budovy pošty na sousedním pozemku. Oplocení pozemku p.č. 1142/13 k.ú. Bystrc sestává z vlnitého plechu umístěného na podezdívce – ke stavbě plotu, kdo plot vystavěl a k jeho existenci se nepodařilo dohledat žádné záznamy.

Právní argumentace:

Institut vydržení je specifickým způsobem nabytí vlastnického práva osobou, která po zákonem stanovenou dobu věc drží jako vlastník. Vydržením se tak mění faktický stav (držba) na stav právní, neboť po uplynutí stanovené doby a při splnění dalších podmínek se z držitele stává vlastník. Po splnění všech podmínek dojde posledního dne vydržecí doby k nabytí vlastnického práva přímo ze zákona a současně zániku vlastnického práva původního vlastníka.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), rozlišuje vydržení řádné (ustanovení § 1089 a násl.) a vydržení mimořádné (ustanovení § 1095), přičemž rozdíl mezi těmito instituty je v povinnosti prokazovat oprávněnost držby (tj. právní titul držby) a v délce vydržecí doby.

Účinky řádného vydržení nastanou po splnění zákonem stanovených podmínek, zejména pak, že:

- musí jít o způsobilý předmět vydržení
- držitel musí být oprávněným držitelem, tzn. musí být v dobré víře, že mu věc patří a podle toho s ní zachází
- uplynutí vydržecí doby (u nemovitých věcí 10 let od počátku běhu doby, u movitých 3 roky)
- nepřetržitost držby po celou její dobu.

Do celkové vydržecí doby lze (za určitých podmínek) započítat dobu, po kterou měl právní předchůdce věc ve své oprávněné držbě.

Po splnění všech podmínek dojde posledního dne vydržecí doby k nabytí vlastnického práva přímo ze zákona a současně zániku vlastnického práva původního vlastníka.

Podmínky vydržení upravuje ustanovení § 1089 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. K tomu lze vyjít i z rozsáhlé ustálené judikatury Nejvyššího soudu, případně z početných pravomocně skončených soudních řízení provedených nalézacím soudem v obdobných věcech o určení vlastnického práva vydržením, v nichž bylo město žalováno a neuspělo.

Právní posouzení žádosti:

V dané věci je nutné posoudit jednak držbu žadatele a jednak držbu jeho právních předchůdců:

Právní předchůdci žadatele se chopili držby předmětných částí pozemků (nyní ve vlastnictví SMB) cca v roce 1972, kdy došlo k oplocení jejich pozemku p.č. 1142/13 k.ú. Bystřice (pokud vycházíme z tvrzení žadatele).

Samotný žadatel se chopil držby předmětných částí pozemků ve vlastnictví SMB v roce 2011 a nejpozději dne 13.6.2017 se dozvěděl o skutečnosti, že společně se svým majetkem užívá části pozemků, které nejsou jeho vlastnictví.

S ohledem na uvedenou dobu trvání držby žadatele (v letech 2011 – 2017) lze konstatovat, že v jeho případě nedošlo k uplynutí 10leté vydržecí doby a on sám tak nemohl předmětné pozemky vydržet.

V této souvislosti je nutné posoudit rovněž otázku, zda je v daném případě možné do celkové vydržecí doby žadatele také započítat dobu, po kterou měli předmětné části pozemků ve své oprávněné držbě právní předchůdci žadatele (od cca roku 1972 do roku 2011). K této otázce se opakovaně vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svých rozhodnutích – poprvé v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2128/2005 „Námítka držitele, že sporný pozemek vydržel již jeho právní předchůdce, nemůže mít kladný vliv na výsledek řízení o určení, že vlastníkem pozemku je držitel, jestliže právní předchůdce na držitele sporný pozemek nepřevodil (neoznačil ho ve smlouvě) a převedl na něj pouze pozemky jiné v hranicích a výměře dané příslušným katastrálním operátem.“ a dále např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 821/2010 „Nabyli-li někdo na základě převodní smlouvy vlastnictví k určitému řádně označenému pozemku, nemůže si při uplatňování vydržení pozemku sousedního započítat dobu, po kterou jej měl v držbě jeho právní předchůdce, jestliže již ten sousední pozemek vydržel. Pokud by sporný pozemek právní předchůdci držitele vydrželi, zůstal by v jejich vlastnictví. Právní nástupce by ho mohl vydržet jen tehdy, jestliže by jeho dobrá víra o tom, že na základě převodní smlouvy nabyli i sporný pozemek, trvala do doby, kdy uplynula vydržecí doba deseti let.“.

Z uvedených rozhodnutí vyplývá, že by pokud právní předchůdci splnili ostatní podmínky pro vydržení (což nebylo v dané věci posuzováno), uplynula by v jejich případě celá vydržecí doba a oni by předmětné části pozemků ve vlastnictví SMB vydrželi. Lze tak konstatovat, že **s ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, nelze započítat dobu, po kterou měli předmětné části pozemků ve své oprávněné držbě právní předchůdci žadatele, do celkové vydržecí doby žadatele.**

S ohledem na skutečnost, že žadatel nesplnil zákonem stanovenou podmínku uplynutí vydržecí doby v délce 10-ti let a do celkové vydržecí doby nelze dle aktuální judikatury Nejvyššího soudu ČR započítat dobu, po kterou měli předmětné části pozemků ve své oprávněné držbě právní předchůdci žadatele, MO MMB nedoporučuje souhlasit s uznáním vlastnického práva žadatele k předmětným pozemkům ve vlastnictví SMB.

Průběh projednání v orgánech města:

Komise majetková RMB na R9/KM/24. zasedání konaném dne 7.3.2024, bod 51:

Rada města Brna

1. bere na vědomí žádost [REDAKCE] o uznání vlastnického práva k části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna, které [REDAKCE] užívá jako součást své oplocené zahrady,

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s uznáním vlastnického práva [REDAKCE] k části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc, a to na základě vydržení vlastnického práva dle příslušných ustanovení občanského zákoníku v platném znění.

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro

R9/075. schůze RMB konaná dne 20.3.2024, bod 68:

Bylo hlasováno bez rozpravy o upraveném usnesení.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

žádost [REDAKCE] o uznání vlastnického práva k části pozemku p. č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p. č. 1142/47 o výměře 1 m² v k. ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna, které [REDAKCE] užívá jako součást své oplocené zahrady,

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s uznáním vlastnického práva [REDAKCE] k části pozemku p. č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p. č. 1142/47 o výměře 1 m² v k. ú. Bystrc, a to na základě vydržení vlastnického práva dle příslušných ustanovení občanského zákoníku v platném znění.

3. schvaluje

záměr prodeje části pozemku p. č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p. č. 1142/47 o výměře 1 m² v k. ú. Bystrc za cenu obvyklou

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej části pozemku p. č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p. č. 1142/47 o výměře 1 m² v k. ú. Bystrc [REDAKCE] za cenu obvyklou.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Závěr:

S ohledem na výše uvedený skutkový i právní stav a doplnění navrhovaných usnesení ze strany Rady města Brna je Zastupitelstvu města Brna navrhováno:

- nesouhlasit s uznáním vlastnického práva [REDACTED] k části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc, a to na základě vydržení vlastnického práva dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, v platném znění;
- schválit prodej části pozemku p.č. 1142/20 o výměře 126 m² a části pozemku p.č. 1142/47 o výměře 1 m² v k.ú. Bystrc [REDACTED] za cenu obvyklou.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0287349/2017

listy: 2

přílohy: 2

druh:



mmb1es6557f390 Doručeno: 11.07.2017

2/2

Statutární město Brno
Ing. Ludmila Procházková
Majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

V Brně dne 10. 7. 2017

Doporučeně

OPB/Šonková

K č.j. MMB/0244597/2017
Sp. zn. 6300/MO/MMB/0326442/2016

Věc: Titul užívání části pozemku p.č. 1142/20 a části pozemku p.č. 1142/47 v k.ú. Bystrc

Vážení,

obracím se na Vás na základě upozornění ze dne 7. 6. 2017 v otázce titulu užívání částí pozemků parc. č. 1142/20 a části pozemku parc. č. 1142/47 v k.ú. Bystrc (dále jen „**dotčené pozemky**“). V předmětném upozornění žádáte uvedení dokladu, nebo jakéhokoliv právního důvodu, na základě kterých užívám výše uvedené části pozemků.

Jsem vlastníkem části pozemků parc. č. 1142/13, parc. č. 1093 a parc. č. 1142/292, které s dotčenými pozemky bezprostředně sousedí. Jak sami ve svém upozornění uvádíte, v rámci užívání těchto svých pozemků užívám dlouhodobě i část dotčených pozemků. Na tento údajný přesah mého užívání pozemků jsem z Vaší strany poprvé upozorněn až nyní v průběhu roku 2017, jak vyplývá z Vašeho upozornění.

Předmětné části dotčených pozemků totiž již nejsou ve vlastnictví Statutárního města Brna, nýbrž na základě vydržení se staly mým vlastnictvím. Z toho plyne, že k dalšímu užívání nepotřebuji dalšího titulu, kdy toto je a bude realizováno na základě mého vlastnického práva.

Předmětnou část dotčených pozemků užívám v dobré víře (vizte ustanovení § 7 občanského zákoníku) a na těchto pozemcích fakticky má rodina působí již od roku 1963, kdy byly výše zmíněné bezprostředně sousedící pozemky zakoupeny mými rodiči. Pozemky byly v původním vlastnictví mé [redacted] [redacted] od které jsem tyto nabyl darovací smlouvou ze dne 12. 10. 2011. Má rodina i já jsme se po celou dobu našeho vlastnictví pozemků domnívali, že hranice staveb kopírují hranice pozemků, neboť jsme neměli sebemenší důvod domnívat se cokoliv jiného. Jsou tedy naplněny všechny podmínky vydržení, tedy způsobilá věc, titul, dobrá víra, držba i uplynutí dostatečně dlouhé doby.

V náš prospěch pak hovoří i rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2451/2011 ze dne 23. 8. 2011, kde se jasně říká: „Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části“. Fakt, že majitel pozemku dlouhodobě nejevil zájem o tuto část a dokonce sám inicioval realizaci oplocení pozemku v současném rozsahu, jen přispívá k naší dobré víře. Současně lze zmínit i rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1096/2010 ze dne 25. 1. 2012, který tvrdí že: „Při úvaze o dobré víře držitele, jenž se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho vlastnictví, je nutné brát zřetel na postoj vlastníka takto držené části sousedního pozemku. Jestliže vlastník trpěl držiteli užívání části svého pozemku po řadu let, je pak nezbytné vycházet z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho pozemku.“

Ve prospěch naší dobré víry dále hovoří i fakt, že jsme výše uvedenou část dotčených pozemků užívali řádně a starali se o ni jako o vlastní více, než 50 let. Oplocení pozemku v současném rozsahu s přesahem na pozemek parc. č. 1142/20 a parc. č. 1142/47 bylo realizováno již v roce cca 1973, kdy byla stavba plotu a opěrné zdi provedena subjektem Brnoinvesta v rámci prováděné výstavby na sousedních pozemcích. Veškeré další úpravy a užívání pozemku byly tak dle vědomí naší rodiny a vědomí mého činěny v dobré víře. Dobrou víru lze usuzovat mj. i ze souhlasného postoje vlastníka dotčeného pozemku, tj. města Brna. Město Brno nám nikdy nedalo sebemenší záminku pochybovat nad správným vymezením pozemků v našem vlastnictví tak, jak je dnes užíváme. Tím se myslí využívání pozemků i s přesahem na dotčené pozemky.

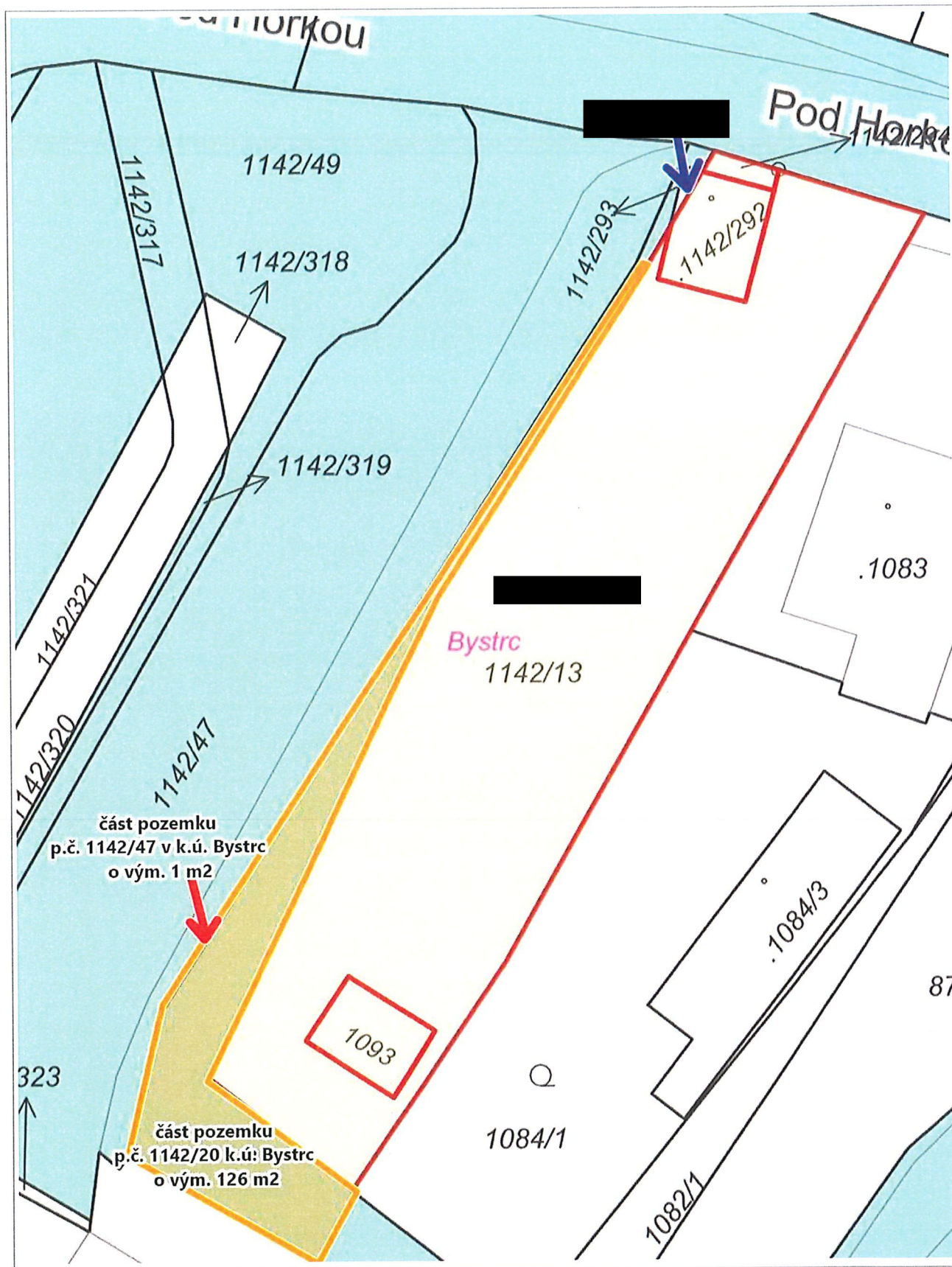
S ohledem na uvedené skutkové a právní okolnosti máme za to, že jsou splněny podmínky pro vydržení předmětné části dotčených pozemků a to konkrétně v rozsahu 126m² pro p.č. 1142/20 a 1m² pro p.č. 1142/47. **Proto navrhujeme uznání našeho vlastnického práva k částem dotčených pozemků vyznačených jako pozemek parc. č. 1142/20 a parc. č. 1142/47 v katastrálním územní Bystrc, a to formou souhlasného prohlášení dle § 66 odst. 1 písm. a) vyhl. ČÚZK č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.**

S pozdravem



Příloha:

- Výkaz dosavadního a nového stavu výměr ze dne 15. 9. 2016

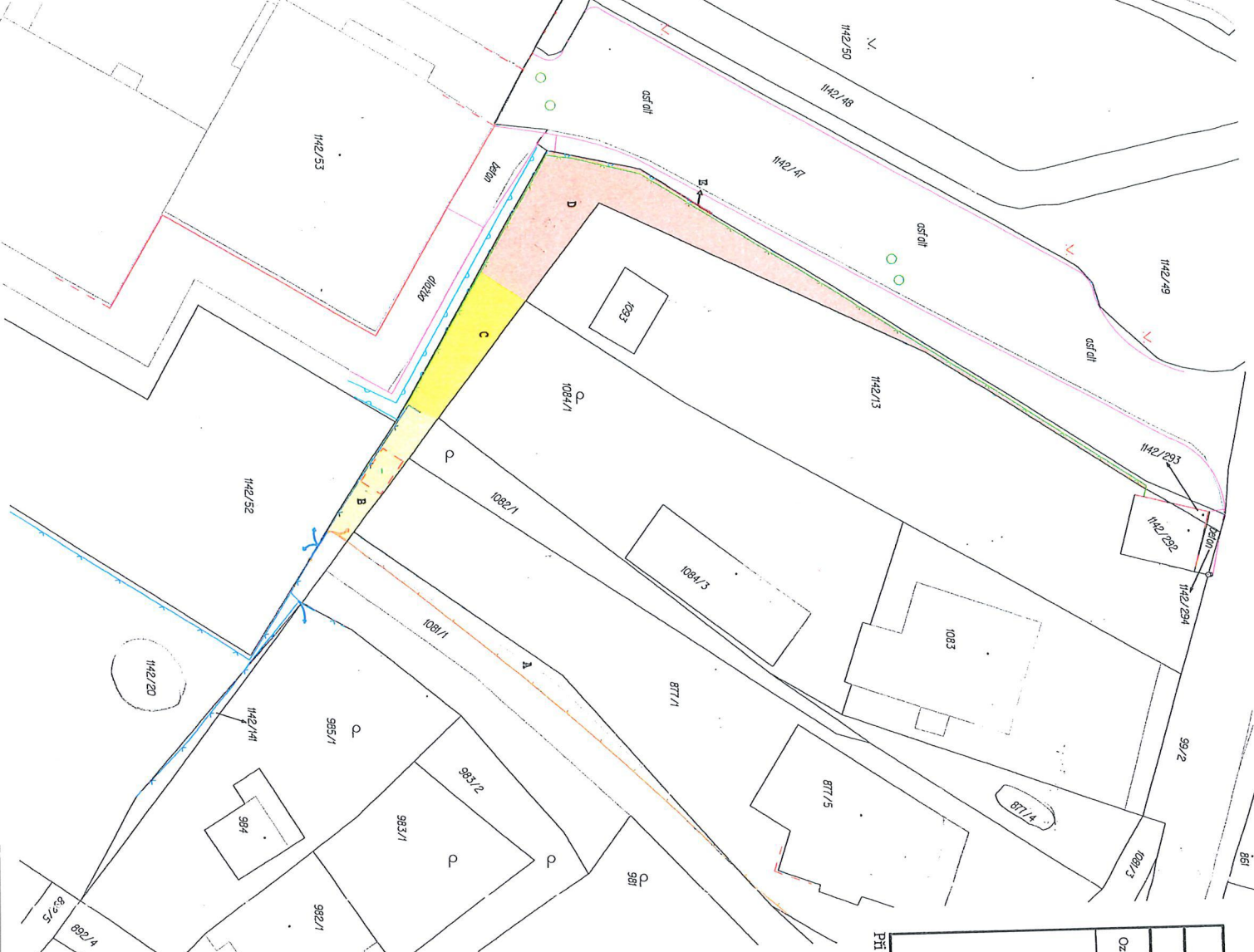


1 : 280

RÚJIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



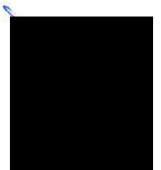


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU VÝMĚR

Dosavadní stav		Nový stav	
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely m ²
1081/1	2	A (zahradě) zbytek p.č. 1081/1	45 44
1142/20	12	B (zahradě) C (zahradě) D (zahradě, zeď) zbytek p.č. 1142/20	27 42 26 73
1142/47	6	E (zeď) zbytek p.č. 1142/47	1 55
			56

Př. vypracování případného g.pl. může vzniknout rozdíly ve výměrách v důsledku zaokrouhlení souřadnic a výměr.

- Legenda:
- hraniče parcel dle KN
 - vnitřní hraniče dle KN
 - 7988/3 parcelní číslo dle KN
 - hřbitov
 - hroby plot
 - plešový plot
 - dřevěný plot
 - opětná zeď
 - rozhraní pozemků
 - konštrukce



d.ov.: 15.9.2016
č.ov.: 307/2016

VYČÍSLENÍ VÝMĚR

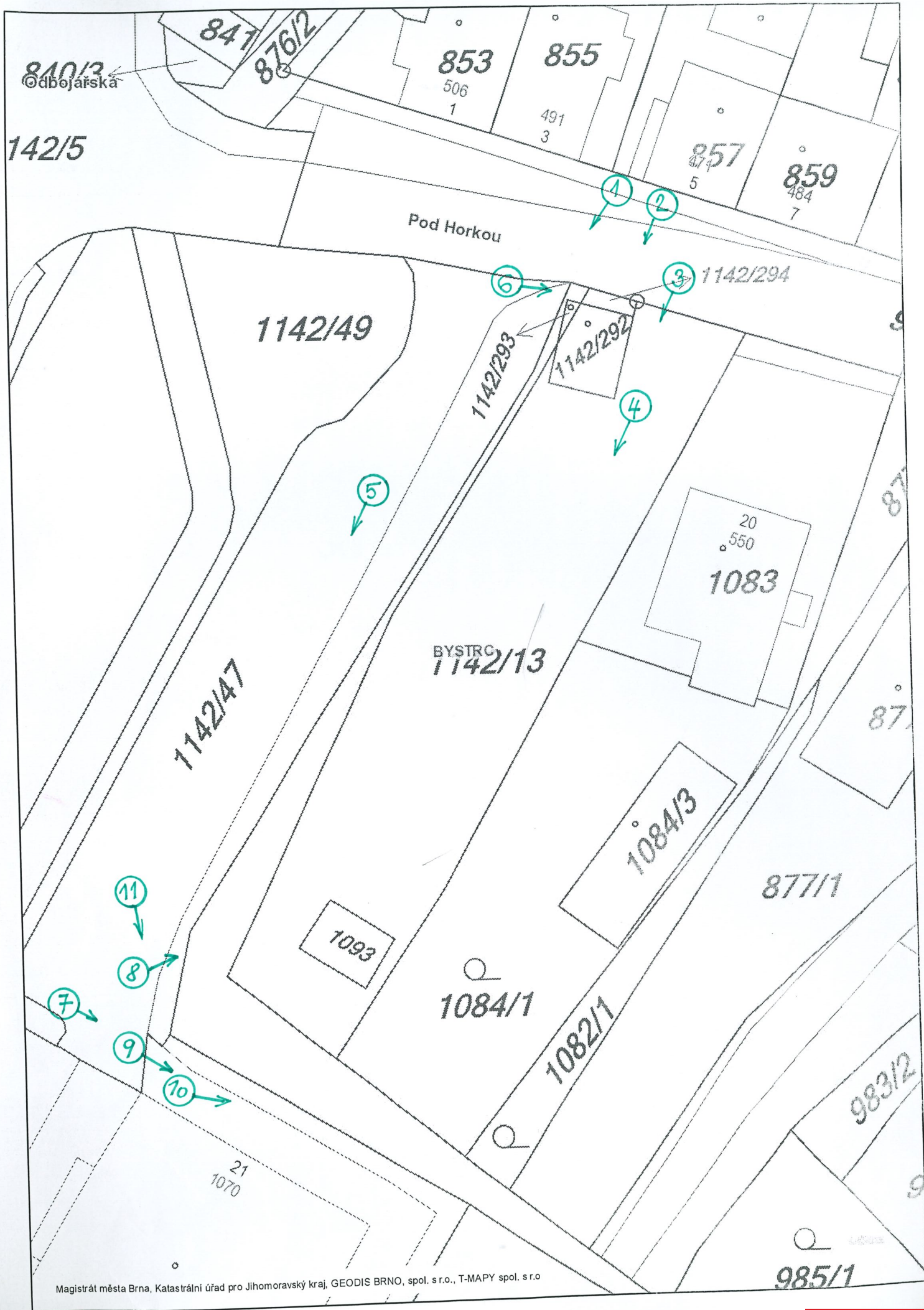
Porovnání dosavadního a nového stavu parcel

Zak. č.: 219/2016
1:350

Objednatel: Magistrát města Brna, Malinovského nám. 3, Brno
Obec: Kat. úz.: Brno, Bystrc
Mapový list: DKM
Datum zaměření: srpen-září 2016



Mapkart s.r.o.
Soutřady 4
625 00 Brno



k-u! Bystre



1



2



K. W. Dyobce



3



4

k.u. Bystre



5



7