

Z9/16. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 9.4.2024

## 113. Žádost o uznání vlastnického práva k pozemkům p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10, vše v k.ú. Stránice

### Anotace

Žadatel [REDACTED] - předžalobní výzva - žádost o uznání vlastnického práva k pozemkům p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 vše v k.ú. Stránice.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** předžalobní výzvu [REDACTED], zastoupeného advokátní kanceláří PRK Partners s.r.o., ze dne 13. 11. 2023 s žádostí o vyjádření statutárního města Brna, jako vlastníka pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10, vše v k.ú. Stránice, k návrhu na uznání vlastnického práva [REDACTED] a jeho rodičů [REDACTED] a [REDACTED] k předmětným pozemkům uplatněním institutu mimořádného vydržení,
- nesouhlasí** s uznáním vlastnického práva M [REDACTED] [REDACTED] k pozemkům p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 vše v k.ú. Stránice mimořádným vydržením dle ust. § 1095 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

### Stanoviska

**R9/73. Rada města Brna**, dne 6. 3. 2024, doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s uznáním vlastnického práva.  
Schváleno jednomyslně 9 členy.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.4.2024 v 09:55

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

26.3.2024 v 08:27

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (stránice majetek (1).pdf)	9 - 9
Příloha (stránice orto (1).pdf)	10 - 10
Příloha (stránice UP (2).pdf)	11 - 11
Příloha (Stránice návrh nového ÚP (1).pdf)	12 - 12
Příloha (Foto [REDACTED] (1).pdf)	13 - 14
Příloha (foto zahrada.pdf)	15 - 15
Příloha (Předžalobní výzva_město Brno_13112023.pdf)	16 - 18

## Důvodová zpráva

MO MMB eviduje předžalobní výzvu [REDAKCE], zastoupeného advokátní kanceláří PRK Partners s.r.o., ze dne 13. 11. 2023 s žádostí o vyjádření statutárního města Brna, jako vlastníka pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10, vše v k.ú. Stránice, k návrhu na uznání vlastnického práva [REDAKCE] k předmětným pozemkům uplatněním institutu mimořádného vydržení.

Právní zástupce, advokátní kancelář PRK Partners s.r.o, byl následně dopisem Majetkového odboru MMB informován o nutnosti projednání uznání vlastnického práva mimořádným vydržením v příslušných orgánech města.

Jedná se o **pozemky**:

- p. č. 1538/8, k.ú. Stránice, zahrada o výměře 36 m<sup>2</sup>
- p.č. 1538/10, k.ú. Stránice, zahrada o výměře 112 m<sup>2</sup>

Pozemky tvoří logický funkční celek s RD č.p. 799 ve vlastnictví žadatele. Pozemek p.č. 1538/8, k.ú. Stránice tvoří upravený, neoplocený prostor před rodinným domem č.p. [REDAKCE], ve vlastnictví navrhovatele, na kterém je situován přístupný chodník a vjezd do garáže tohoto rodinného domu. Pozemek p.č. 1538/10, k.ú. Stránice je užíván jako zahrada za rodinným domem č.p. 799 ve vlastnictví navrhovatele.

## **Majetkové poměry:**

Pozemky p.č. 1538/8 a 1538/10, k.ú. Stránice jsou vlastnictvím města Brna na základě ustanovení zák. 172/1991 Sb. Nabyvací listinou je kn. vl. 440, část PK 1915/14, k.ú. Žabovřesky.

## **Správa:**

Správcem pozemků je Odbor správy majetku MMB.

## **Historie projednání:**

Žadatel [REDAKCE] rodinný dům nabyt darovací smlouvou, účinnou ke dni 12. 3. 2020, od svých rodičů [REDAKCE], kteří žádali v roce 2017 na MO MMB nejprve o prodej/pronájem pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 v k.ú. Stránice a následně o vydržení z důvodu existující dohody o zřízení práva osobního užívání z roku 1984. ZMB v prosinci roku 2018 nesouhlasilo s uznáním vlastnického práva pro manžele [REDAKCE] a jejich syna, a to zejména v návaznosti na následující zjištěné skutečnosti:

Dohoda o zřízení práva osobního užívání (OSU) nebyla registrována státním notářstvím a právo OSU tak vůbec nevzniklo. Podmínka registrace pro vznik práva osobního užívání vyplývala v roce 1984 z § 205 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“) a nebyla tak naplněna. S výsledkem projednání byli manželé [REDAKCE] seznámeni a následně podal jejich syn, nynější žadatel [REDAKCE] žádost o prodej obou pozemků, které nabyt darovací smlouvou ke dni 12. 3. 2020.

V květnu roku 2021 byl orgánům města Brna předložen záměr a návrh prodeje pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 v k.ú. Stránice a zřízení služebnosti za kupní cenu:

Jednotková kupní cena (ke dni 21. 12. 2020)	6.500 Kč/m <sup>2</sup>
Kupní cena při výměře (36 m <sup>2</sup> + 112 m <sup>2</sup> ) x 6.500 Kč/m <sup>2</sup>	962.000 Kč

**Při projednání návrh prodeje na R8/150. schůzi Rady města Brna dne 19. 5. 2021 byla kupní cena navýšena z 6.500 Kč/m<sup>2</sup> na 10.000 Kč/m<sup>2</sup>. Žadatel novou kupní cenu, v celkové výši 1.482.000 Kč, původně odsouhlasil.**

Tento souhlas však žadatel [REDAKCE] vzápětí odvolal, kdy se dopisem, ze dne 10. 6. 2021, obrátil na Majetkový odbor MMB s žádostí o korektní jednání o kupní ceně, se sdělením, že cena 10.000 Kč/m<sup>2</sup> je naprosto nepřijatelná.

Ze strany MO MMB byl žadatel informován o zadání nezávislého ZP, o jehož výsledku by měl být ihned informován.

Obvyklá cena dle ZP ze dne 20. 7. 2021 byla stanovena takto:

Jednotková cena ..... 8 500 Kč/m<sup>2</sup>

Obvyklá cena pozemků při celkové výměře 148 m<sup>2</sup> ..... 1 258 000 Kč vč. DPH.

Dopisem ze dne 30. 8. 2021 byl [REDAKCE] informován o ceně ze znaleckého posudku s žádostí o sdělení, zda je z jeho strany stále zájem na předložení návrhu projede za těchto cenových podmínek do orgánů města.

Dne 30. 9. 2021 byla městu zaslána předžalobní výzva Mgr. Reginy Komárkové, advokátky, která převzala právní zastoupení ve věci narovnání zjevně sporných vztahů k pozemkům p.č. 1538/8 a 1538/10 v k.ú. Stránice, obec Brno. Ve výzvě bylo tvrzeno mj., že: ...**“stav zápisu v katastru nemovitostí a Vaše tvrzení vlastnického práva neodpovídají skutečnosti a vlastnické právo k předmětným pozemkům svědčí mému mandantovi...”**

Po obdržení dopisu ze strany MO MMB se zamítavým stanoviskem k uznání vlastnického práva MUDr. Sedláčkovi, byla proti městu podána žaloba k Městskému soudu v Brně (44 C 304/2021) na určení vlastnického práva, která však byla následně pro své procesní nedostatky zamítnuta.

#### **Aktuální stav:**

Nyní MO MMB eviduje žádost o vyjádření statutárního města Brna, jako vlastníka pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10, vše v k.ú. Stránice, k návrhu na uznání vlastnického práva [REDAKCE] k předmětným pozemkům uplatněním institutu mimořádného vydržení.

S účinností nového občanského zákoníku byl do právního řádu včleněn institut tzv. mimořádného vydržení (§ 1095 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. ("OZ"), dle kterého *"Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl."* Dvojnásobnou vydržecí dobou je doba 20 let.

Žadatel tvrdí, že již nežádá o uznání vlastnického práva na základě prostého vydržení, jak se o to pokoušel dříve žalobou, ale nyní odkazuje na vydržení mimořádné, které podkládá dvěma rozhodnutími Nejvyššího soudu, a to:

- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022, ve kterém je uvedeno, že podmínkou mimořádného vydržení není poctivá držba ani držba oprávněná, ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. O nepoctivý úmysl jde, jestliže jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu — tj. např. držitel se úmyslně vetřel v držbu svémocně nebo se v ni vloudil potajmu nebo lstí. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá.
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 ze dne 10. 5. 2023, ve kterém se uvádí, že podmínkou mimořádného vydržení je, že držitel není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby, to, že později zjistí, že vlastníkem věci je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek mimořádného vydržení, není tím dotčen ani nepoctivý úmysl — taková vědomost nemá za následek zánik držby nikoli v nepoctivém úmyslu. Vlastník, který chce zabránit v průběhu vydržecí doby mimořádnému vydržení, tak může učinit v zásadě jen žalobou napadající držbu nebo tvrdící nepoctivý úmysl žadatele při jejím nabytí.

Žadatel tak naplnění podmínek institutu mimořádného vydržení odvozuje od:

1. *nedostatku nepoctivého úmyslu rodičů a jeho osoby v okamžiku uchopení držby*
2. *splnění vydržecí doby 20 let*

Požadavky [REDAKCE]:

*S ohledem na výše uvedené žadatel [REDAKCE] zastoupený AK, statutární město Brno vyzývá k uzavření souhlasného prohlášení o vlastnickém právu pana [REDAKCE] k uvedeným pozemkům v jím odpovídajícím spoluvlastnickém podílu o velikosti 1/3 a dále k součinnosti k uznání vlastnického práva rodičů pana [REDAKCE], kteří nabyli mimořádným vydržením do společného jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3. Vzhledem k tomu, že pan [REDAKCE] zemřel (2020), bude následně potřeba učinit další kroky u pozůstalostního soudu k doprojednání dědictví a poté uzavřít souhlasné prohlášení s osobami (dědici) s potvrzeným dědickým nárokem. Datum nabytí vlastnického práva mimořádným vydržením považují za den 1. 1. 2019.*

Stanovisko MO MMB – prověření archivních materiálů:

MO MMB předkládá orgánům města materiál v podobě nesouhlasu s uznáním vlastnického práva manželů Sedláčkovým a [REDAKCE] v návaznosti na následující zjištěné skutečnosti:

Dohoda o zřízení práva osobního užívání (OSU), uzavřená mezi Obvodním národním výborem Brno II a [REDAKCE] a [REDAKCE] nebyla registrována státním notářstvím a právo OSU tak vůbec nevzniklo z níže uvedených důvodů. Podmínka registrace pro vznik práva osobního užívání vyplývala v roce 1984 z § 205 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“).

Bylo zjištěno, že rozhodnutím o přidělení pozemku do osobního užívání, vydaným Obvodním národním výborem Brno II, odborem plánovacíma finančním ze dne 12. 9. 1984, č.j. OSU 1484/84 bylo rozhodnuto o přidělení pozemku p. č. 1538/8 a pozemku p. č. 1538/10 v k.ú. Stránice do osobního užívání manž. Sedláčkovým a jejich synovi, Tomáši Sedláčkovi, za účelem zřízení předzahrádky a zahrádky u rodinného domu.

Dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku byla dne 24. 9. 1984 uzavřena a následně byl na Státní notářství Brno-město podán návrh na registraci dohody o zřízení práva osobního užívání pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 v k.ú. Stránice.

Dne 28. 12. 1984 však Státní notářství Brno-město rozhodlo v řízení o registraci předmětné dohody o zastavení řízení s odůvodněním, že jeden z účastníků dohody, a to [REDAKCE] není zletilý (16 let). Jeho právní úkon (tj. uzavření dohody) musel být schválen příslušným opatrovnickým soudem. Dále Státní notářství uvedlo, že rozhodnutí opatrovnického soudu nebylo k registračnímu řízení předloženo (skutečnost notářství ověřilo na u Městského soudu v Brně – proveden záznam do spisu R II 528/84) a proto pro nesplnění této zákonné podmínky bylo registrační řízení zastaveno.

Proti tomuto rozhodnutí mohli účastníci registračního řízení podat odvolání do 15 dnů od doručení ke krajskému soudu v Brně.

MO MMB má zato, že s informací o zastavení řízení o registraci dohody byli navrhovatelé srozuměni, neboť v té době byl účinný zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), který ve svém § 62 označuje za účastníky řízení o registraci smluv účastníky smlouvy (dohody) a dále se v § 64 uvádí, že rozhodnutí státního notářství, kterým se smlouva registruje nebo se zamítá návrh na registraci, se doručí všem účastníkům smlouvy, popřípadě jejich právním nástupcům.

Přes toto vědomí manželé [REDAKCE] a p. [REDAKCE] v držbě pozemků dál pokračovali a nepodnikli kroky k nápravě tohoto stavu, tj. zejména zajištění rozhodnutí opatrovnického soudu o souhlasu s uzavřením

dohody o zřízení práva osobního užívání pro v té době nezletilého [REDAKCE], tak aby OSU nakonec vzniklo.

**MO MMB zdůrazňuje**, že vyvrácení mimořádného vydržení v případném soudním sporu bude, vzhledem k současné nové rozhodovací praxi soudů, obtížnější než u řádného vydržení, a to zejména s přihlédnutím k následujícím skutečnostem:

- Občanský zákoník v § 1095 zjevně vychází z toho, že v průběhu dvojnásobné vydržecí doby nutné pro mimořádné vydržení má vlastník dost prostoru pro uplatnění jeho práva, a proto není třeba na držbu pro mimořádné vydržení klást tak přísné nároky, jako na držbu vedoucí k vydržení řádnému, tj. že stačí „pouze“ nedostatek nepoctivého úmyslu držitele a uplynutí doby.
- Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo mimořádné vydržení popírá.
- Dle judikatury (22 Cdo 2307/2022 NS) se v případě mimořádného vydržení vlastně jedná o negativní vymezení dobré víry držitele, kdy tento je přesvědčen, že držbou nepůsobí nikomu újmu a jedná poctivě v obecném slovy smyslu.
- Existence nedostatku nepoctivého úmyslu držitele se posuzuje při uchopení držby a nesleduje se po celé období držby. Pozdější zjištění držitele např. že vlastníkem je někdo jiný než držitel, neznamená zánik podmínek mimořádného vydržení.

Současně je však názoru, že dle dostupných podkladů, vč. dohledaných archivních dokumentů, přístupu žadatelů k celé situaci, kdy střídali žádosti o prodej předmětných pozemků s předžalobními výzvami, má statutárním město Brno stále možnost obstát v soudním sporu, který bude s největší pravděpodobností následovat po vyslovení nesouhlasu Zastupitelstva města Brna s uznáním vlastnického práva.

#### **Aktuální projednání v orgánech města:**

**23. Komise majetková RMB dne 22. 3. 2024 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:**

Rada města Brna

1. bere na vědomí předžalobní výzvu [REDAKCE], zastoupeného advokátní kanceláří PRK

Partners s.r.o., ze dne 13. 11 .2023 s žádostí o vyjádření statutárního města Brna, jako vlastníka pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10, vše v k.ú. Stránice, k návrhu na uznání vlastnického práva [REDAKCE] a jeho rodičů [REDAKCE] a [REDAKCE] k předmětným pozemkům uplatněním institutu mimořádného vydržení,

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s uznáním vlastnického práva [REDAKCE] a [REDAKCE] k pozemkům p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 vše v k.ú. Stránice mimořádným vydržením dle ust. § 1095 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**Hlasování: 11 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel**

**Usnesení bylo přijato**

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

**R9/73. Rada města Brna dne 6. 3. 2024**

1. bere na vědomí

předžalobní výzvu [redacted], zastoupeného advokátní kancelář PRK Partners s.r.o., ze dne 13. 11. 2023 s žádostí o vyjádření statutárního města Brna, jako vlastníka pozemků p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice, k návrhu na uznání vlastnického práva [redacted] a jeho rodičů [redacted] k předmětným pozemkům uplatněním institutu mimořádného vydržení,

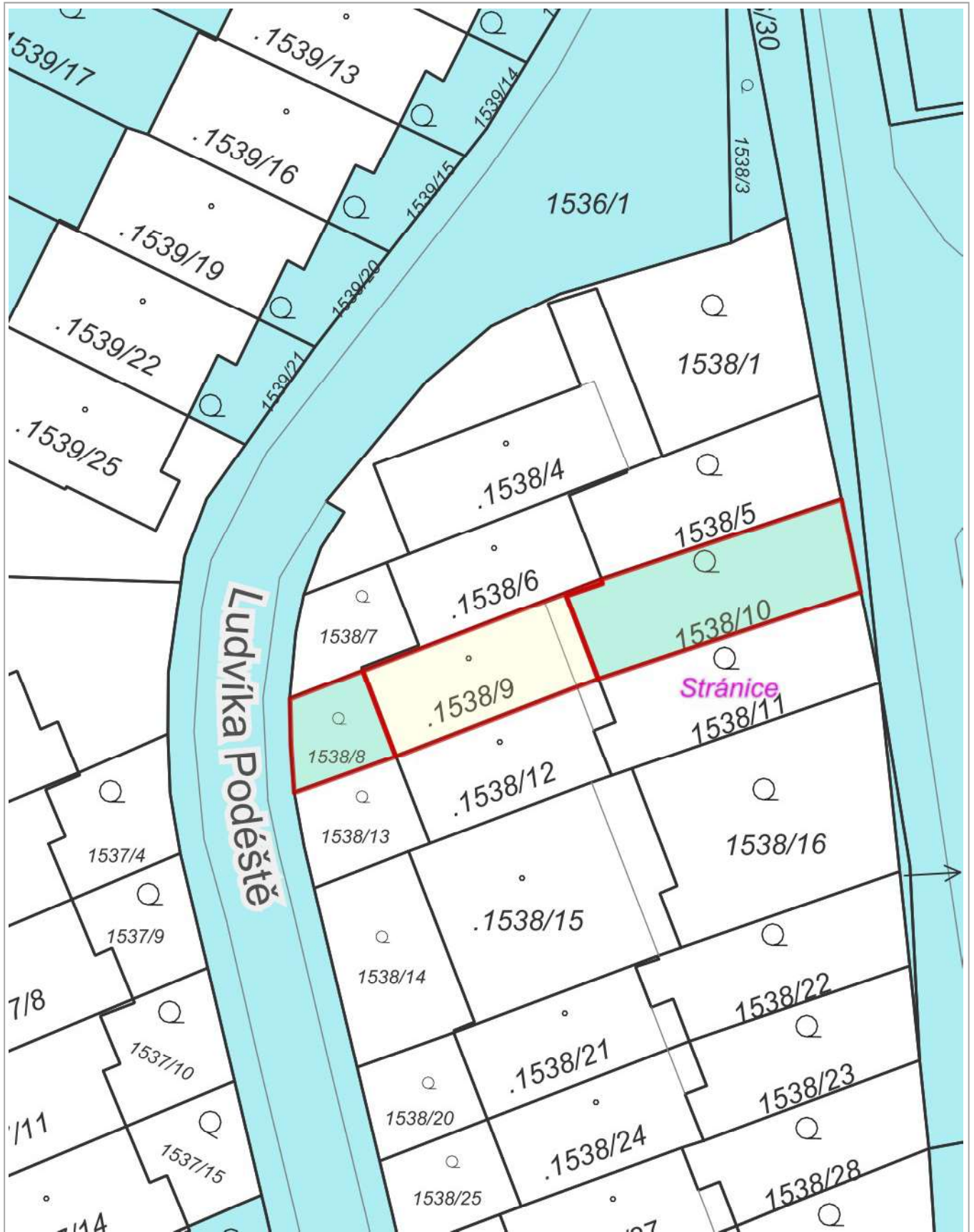
2. doporučuje

**Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit** s uznáním vlastnického práva [redacted] [redacted] k pozemkům p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10 vše v k. ú. Stránice mimořádným vydržením dle ust. § 1095 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**Schváleno jednomyslně 9 členy.**

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

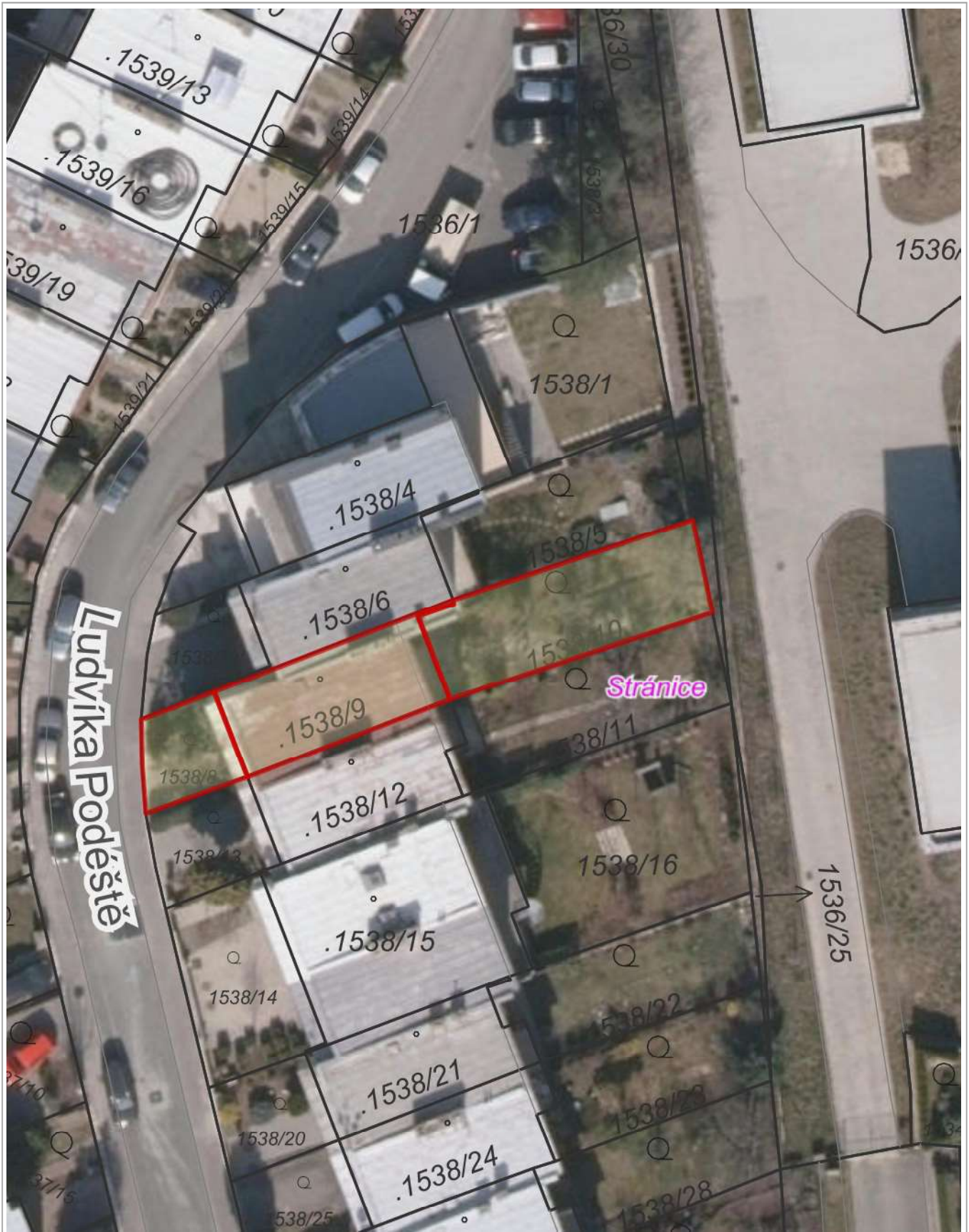




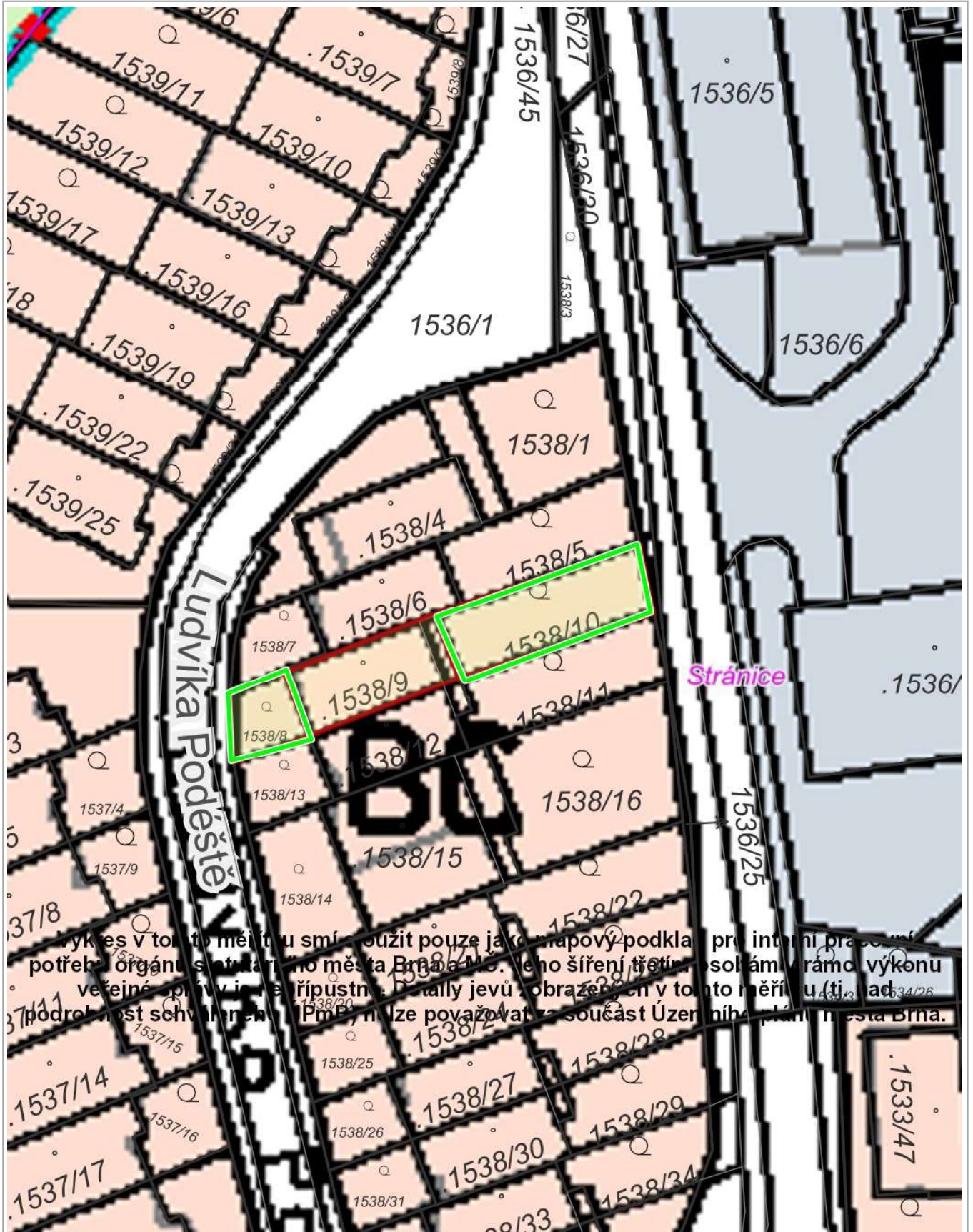
10 m

1 : 350

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



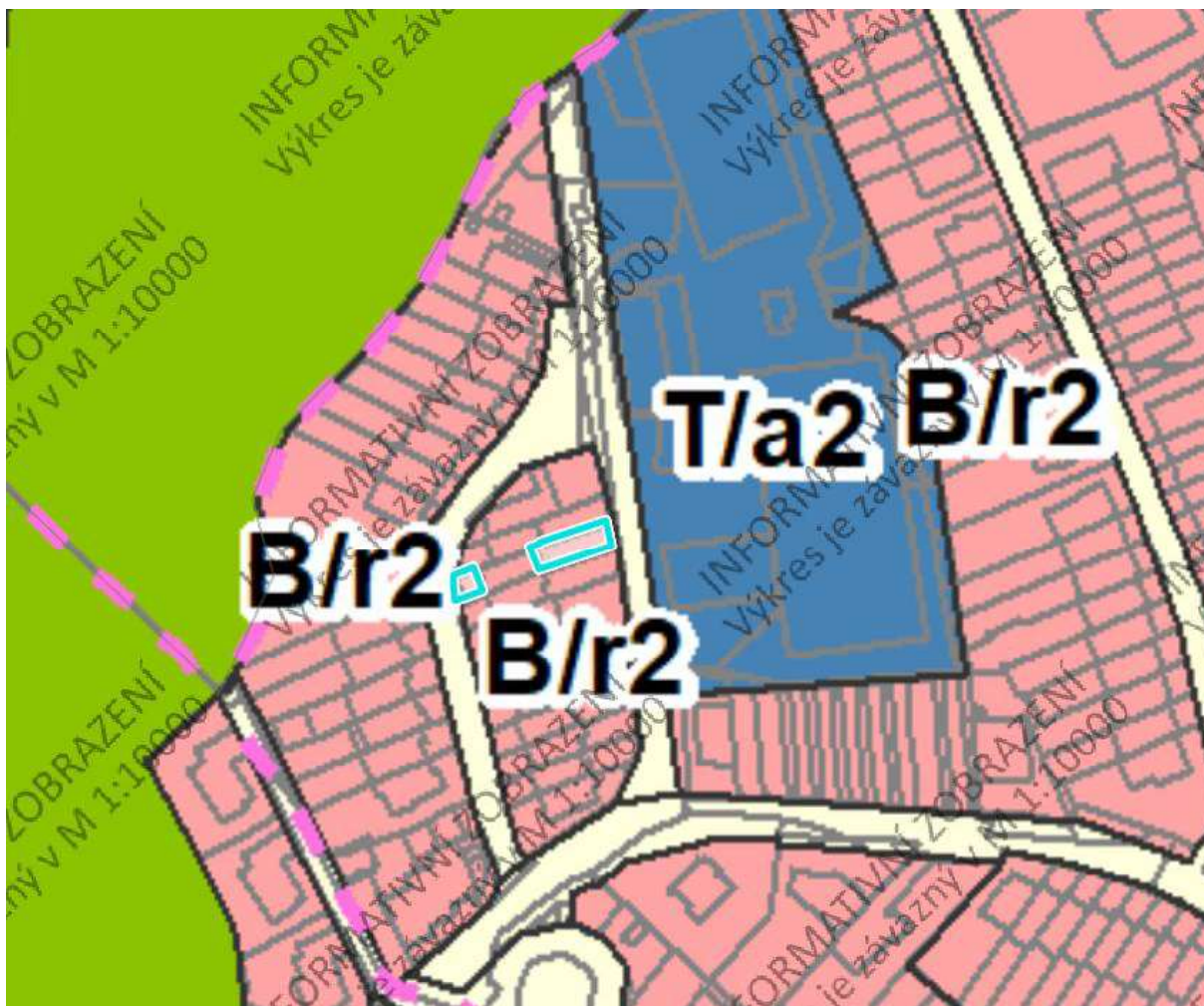
1 : 350



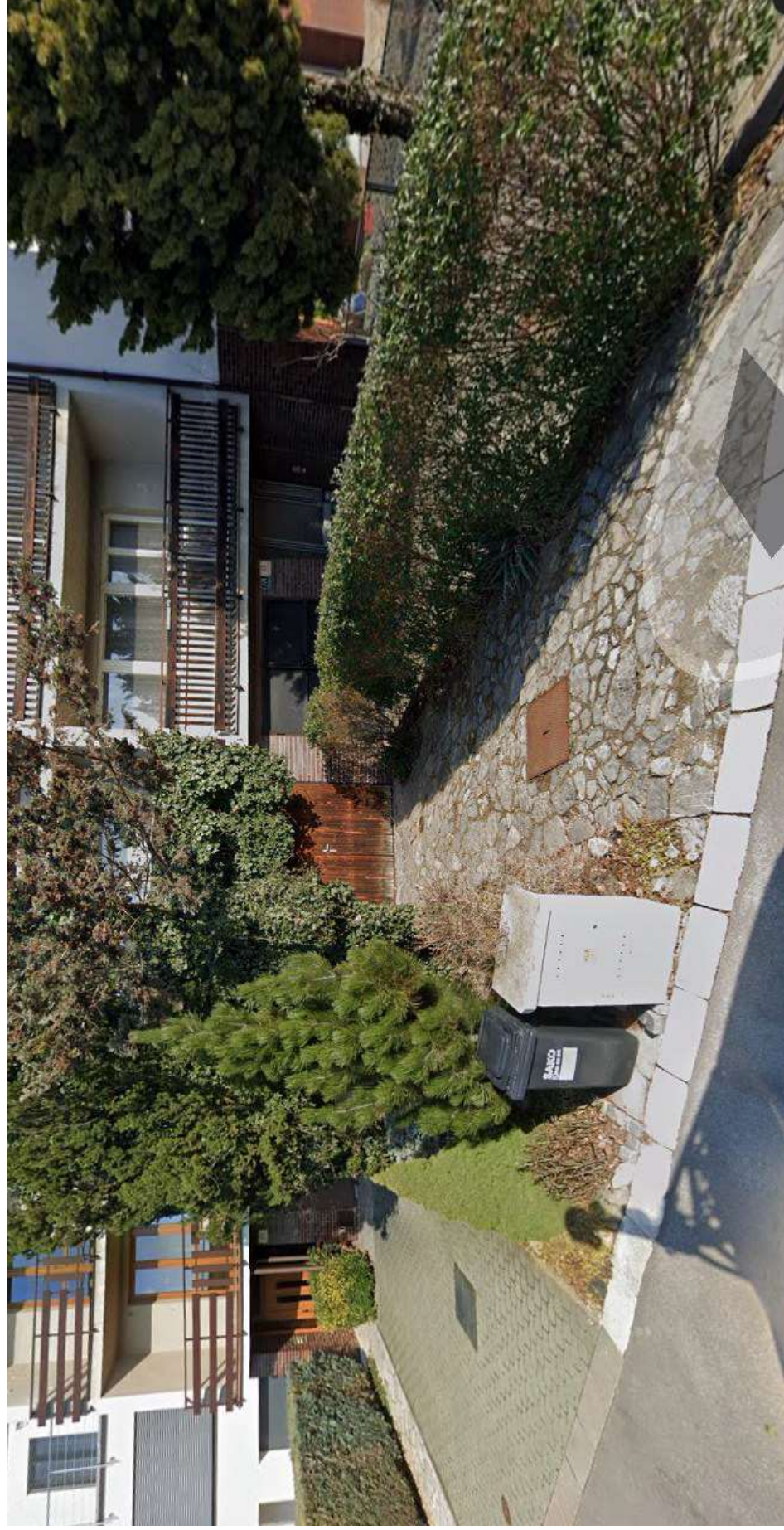
Vykres v tomto měřítku smí být použit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřeby úřadu statutárního města Brna M. S. Jeho šíření třetími osobami v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazené v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schválené ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



1 : 472



Pozemky p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 vše v k.ú. Stránice jsou dle návrhu nového ÚP situované ve stabilizované ploše bydlení rezidenčního



2. obr. pohled na pozemek p.č. 1538/10





9:49:11/KVĚ/2017

## DATOVOU SCHRÁNKOU

## Statutární město Brno

Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Malinovského nám. 3  
601 67 Brno

Praha, 13. 11. 2023

## Stránice – [redacted] r. [redacted] š [redacted] k [redacted] a [redacted] á – předžalobní výzva

Vážení,

obracíme se na Vás v právním zastoupení [redacted] r. [redacted] e [redacted] a, [redacted] r. [redacted] 1968, bytem [redacted] a, Moravský Krumlov a paní [redacted] a, [redacted] r. [redacted] a, bytem [redacted] a 634, 672 01 [redacted] ý [redacted] r, ve věci pozemků parc. čísla 1538/8 a 1538/10, k. ú. Stránice (dále jen „nemovitosti“).

Navazujeme na předchozí komunikaci v této věci, kdy našeho klienta, pana [redacted] e [redacted] a, zastupovala Mgr. Regina Komárková, advokátka. Vzhledem k podstatné změně, která nastala s novou judikaturou Nejvyššího soudu, Vám zasíláme tuto výzvu, týkající se výše uvedených pozemků. Tyto pozemky, které má nyní v katastru nemovitostí zapsané ve vlastnictví Statutární město Brno, jsou předzahrádkou a zahradou u domu ve vlastnictví našeho klienta a slouží jen pro potřeby tohoto domu, nemohou mít jiné využití.

### 1. Stručně rekapitulace

K pozemkům 1538/8 a 1538/10 k. ú. Stránice (nemovitostem) byla dne 24. 9. 1984 uzavřena Dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku, na jejímž základě mělo dojít k bezplatnému přidělení pozemků do osobního užívání rodičům (manželům [redacted] i [redacted] e [redacted] a) pana [redacted] a k podílu také panu [redacted] r. [redacted] i. Vzhledem k tehdejší nezletilosti pana [redacted] e [redacted] a a nezajištění souhlasu opatrovníckého soudu k uzavření dohody o zřízení práva osobního užívání, zastavilo Státní notářství Brno-město řízení o registraci dohody.

Pozemky byly nicméně již před touto dobou fakticky a prokazatelně užívány spolu s domem, který se nachází na pozemku parc. číslo 1538/9, k. ú. Stránice manželé [redacted] ni a panem [redacted] n [redacted] n. Dále došlo k uzavření Dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku parc. číslo 1538/9, která byla uzavřena dne 15. 10. 1979, kolaudace domu byla



vydána dne 3. 12. 1979. Spoluvlastníky byli manželé [REDACTED] /i (2/3) a [REDACTED] r. [REDACTED] š [REDACTED] k (1/3).

Současným jediným vlastníkem pozemku parc. číslo 1538/9, jehož součástí je rodinný dům č.p. 779, je [REDACTED] r. [REDACTED] š [REDACTED] k, když dne 12. 3. 2020 byla uzavřena darovací smlouva, na jejímž základě na něj rodiče převedli 2/3 podíl na tomto pozemku.

## 2. Mimořádné vydržení

Jsme si vědomi, že v dané věci proběhlo soudní řízení u Městského soudu v Brně (44 C 304/2021), v němž došlo k zamítnutí žaloby o určení vlastnického práva. Současná situace je odlišná a vychází z jiných předpokladů. Výsledek tohoto soudního řízení, kterým bylo zamítnutí z formálních důvodů, nemá a nemůže mít vliv na vlastnická práva k těmto nemovitostem v současné době, z důvodu změny okolností a právních předpisů, jak vysvětlujeme níže.

Je nesporné a doložitelné, že oba pozemky jsou, resp. v určených podílech byly, od konce 70. let užívány manželi [REDACTED] a panem [REDACTED] a ti z nich hradili i daň z nemovitosti a na své náklady zajišťovali veškerou správu a údržbu všech těchto nemovitostí.

S účinností nového občanského zákoníku byl do právního řádu včleněn institut tzv. mimořádného vydržení (§ 1095 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. ("OZ")), dle kterého "*Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.*" Dvojnásobnou vydržecí dobou je doba 20 let, současně platí, že k vydržení po nabytí účinnosti občanského zákoníku mohlo dojít nejdříve k 1. 1. 2019 (§ 3066 OZ). Všechny tyto podmínky byly v tomto případě splněny, proto nastaly účinky, s nimiž právní předpisy spojují následky mimořádného vydržení, tj. nabytí vlastnického práva ve prospěch osoby, která nemovitost užívá.

K uvedenému institutu nebyla doposud k dispozici příslušná judikatura Nejvyššího soudu, která by podala výklad příslušných zákonných ustanovení, tak se stalo až v loňském a letošním roce. Po jejím prostudování bude zřejmé, že tato naše výzva je podložená a oprávněná. Níže uvádíme jen některé důležité části.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022 platí, že podmínkou mimořádného vydržení není poctivá držba ani držba oprávněná, ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. O nepoctivý úmysl jde, jestliže jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu – tj. např. držitel se úmyslně vetřel v držbu svémocně nebo se v ni vloudil potajmu nebo lstí. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá.

V rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 ze dne 10. 5. 2023 jsou tyto závěry dále rozvedeny. Podmínkou mimořádného vydržení je, že držiteli není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby, to, že později zjistí, že vlastníkem věci je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek mimořádného vydržení, není tím dotčen ani nepoctivý úmysl – taková vědomost nemá za následek zánik držby nikoli v nepoctivém úmyslu. Vlastník, který chce zabránit v průběhu vydržecí doby mimořádnému vydržení, tak může učinit v zásadě jen žalobou napadající držbu nebo tvrdící nepoctivý úmysl žadatele při jejím nabytí.

\* \* \*

Z výše uvedeného vyplývá, že pro účely mimořádného vydržení není zapotřebí doložit ani vlastnický titul, ani dobrou víru držitele, podmínkami jsou nedostatek nepoctivého úmyslu při uchopení držby a splnění vydržecí doby.

Všechny tyto podmínky jsou našimi klienty splněny. Nedostatek nepoctivého úmyslu je v dané situaci evidentní, nemovitosti byly užívány již před uzavřením (a i při jejím uzavření a poté) Dohody o zřízení práva osobního užívání nemovitostí, která nebyla později registrována, nemovitosti měly být nabyty bezplatně, tj. naši klienti se oproti původnímu stavu neobohacují. Na uvedeném splnění předpokladů nic nemění ani snahy klientů vyřešit otázku vlastnictví dohodou s Vámi, jak vyplývá z judikatury, protože k předání držby ani jiné dohodě nedošlo.

S ohledem na výše uvedené Vás vyzýváme k uzavření souhlasného prohlášení o vlastnickém právu pana [REDACTED] a [REDACTED] k uvedeným pozemkům v jím odpovídajícím spoluvlastnickém podílu o velikosti 1/3 a dále k součinnosti k uznání vlastnického práva rodičů pana [REDACTED] a [REDACTED], kteří nabyli mimořádným vydržením do společného jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3. Vzhledem k tomu, že pan [REDACTED] zemřel (2020), bude následně potřeba učinit další kroky u pozůstalostního soudu k doprojednání dědictví a poté uzavřít souhlasné prohlášení s osobami (dědici) s potvrzeným dědickým nárokem. Datem nabytí vlastnického práva mimořádným vydržením je 1. 1. 2019, proto je třeba postupovat ve vztahu ke všem vydržitelům.

Žádáme Vás o Vaše stanovisko k výše uvedenému do jednoho (1) měsíce od doručení této výzvy.

V případě, že ve shora stanovené lhůtě nedojde k uzavření souhlasného prohlášení o vlastnickém právu našeho klienta [REDACTED]. [REDACTED] a [REDACTED] ke spoluvlastnickému podílu o výši 1/3 k nemovitostem, budeme považovat Vaše stanovisko za celkově negativní a budeme nuceni domáhat se napravení právního stavu všemi zákonnými prostředky, včetně podání soudní žaloby a tento přípis považujte prosím za předžalobní výzvu dle platných právních předpisů. Takový postup s sebou může nést další náklady, jejichž plné uhrazení, včetně případně vzniklé náhrady škody, budeme taktéž požadovat.

Za účelem podrobnějšího vyjasnění situace a nalezení dohody v této věci jsme připraveni se sejít a vše objasnit také osobně. V tomto případě Vás žádáme o navržení vhodného termínu jednání. V případě, že osobní schůzku nebudete považovat za nezbytnou a souhlasíte s naším návrhem, kontaktujte nás a návrh souhlasného prohlášení a dalšího postupu ohledně zbývajících spoluvlastnického podílu manželů Sedláčkových Vám zašleme.

S pozdravem,

JUDr. Jakub Lichnovský, MHA  
Advokát  
Partner PRK Partners advokátní kancelář, s.r.o.

  
i.s. Mgr. Jana Pekařová, advokát

#### **Přílohy:**

Plná moc k zastupování JUDr. Jakub Lichnovský, MHA a substituční plná moc pro Mgr. Janu Pekařovou, advokáta