

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

158. Návrh na (ne)uznání vlastnického práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice (městská část Brno-Židenice) formou souhlasného prohlášení

Anotace

Je variantně předkládán k projednání návrh manželů [REDAKCE] na mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, a to uznáním vlastnického práva formou souhlasného prohlášení. Manželé [REDAKCE] sou vlastníky sousedních pozemků p. č. 2227/1 a p. č. 2229, oba v k. ú. Židenice, ke kterým jsou pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice připloceny.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** skutečnost, že manželé [REDAKCE] jako vlastníci pozemků, ke kterým jsou pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice připloceny, mají za to, že byly splněny podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva.

Varianta A

2. souhlasí

s uznáním vlastnického práva manželů [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 ve společném jmění manželů) a [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2) k pozemkům:

- p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²
- p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,

oba v k. ú. Židenice.

3. schvaluje

souhlasné prohlášení dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění, mezi statutárním městem Brnem, na straně jedné, a manžely [REDAKCE] na straně druhé, týkající se uznání vlastnického práva mimořádným vydržením dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k pozemkům:

- p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²
- p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,

oba v k. ú. Židenice, a za podmínek uvedených v souhlasném prohlášení, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Varianta B

4. nesouhlasí

s uznáním vlastnického práva manželů [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 ve společném jmění manželů) a [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2) k pozemkům:

- p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²

- p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m2,
oba v k. ú. Židenice.

Stanoviska

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/142.** konané dne 3. 9. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

1.9.2025 v 19:23

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.9.2025 v 09:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (orto mapa.pdf)	12 - 12
Příloha (mapa.pdf)	13 - 13
Příloha (UP 1.pdf)	14 - 15
Příloha (UP 2.pdf)	16 - 17
Příloha k usnesení (Souhlasne prohlášení [redacted] Zidenice.pdf)	18 - 20

Důvodová zpráva

Úvod

Je variantně předkládán k projednání návrh manželů [REDAKCE] na mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, a to uznáním vlastnického práva formou souhlasného prohlášení dle vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

Jako Varianta A je navrhováno souhlasit s uznáním vlastnického práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice.

Jako Varianta B je pak navrhováno nesouhlasit s uznáním vlastnického práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice.

[REDAKCE] jsou vlastníky sousedních pozemků [REDAKCE] oba v k. ú. Židenice, ke kterým jsou pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice připojeny.

Materiál byl stažen z projednání R9/131. schůze Rady města Brna konané dne 21. 5. 2025, bod č. 75.

Majetkové poměry

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků:

- p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²,
 - p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,
- oba v k. ú. Židenice, a to na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního pracoviště pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

[REDAKCE] jsou vlastníky pozemků:

[REDAKCE] oba v k. ú. Židenice, a to na základě Pozemkové knihy vložka 2561/ k. ú. Židenice, CD. 1407/56 – usnesení Státního notářství ze dne 15. 12. 1952 a CD. 4540/55 usnesení Státního notářství ze dne 18. 11. 1954, na základě smlouvy směnné NZ-567/2002 ze dne 27. 5. 2002, právní účinky vkladu práva ke dni 28. 5. 2002 a na základě smlouvy kupní ze dne 8. 1. 2010, právní účinky vkladu práva ke dni 12. 1. 2010.

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2794 pro k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního pracoviště pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 ve společném jmění manželů [REDAKCE] a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 ve vlastnictví [REDAKCE]

Popis pozemků

Pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice jsou součástí oplocené zahrady na pozemcích [REDAKCE] oba v k. ú. Židenice ve vlastnictví manželů [REDAKCE] a tvoří funkční celek s rodinným domem. Nachází se zde oplocená předzahrádka při ulici Filipínského.

Stavební úřad nemá k dispozici dokumentaci týkající se výstavby oplocení ani žádné další dokumenty týkající se předmětných pozemků v k. ú. Židenice.

Pozemek p. č. 2228 v k. ú. Židenice je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení zemního kabelového NN a přípojkových skříní SS dle čl. 2. smlouvy v rozsahu GP 3215-45/2016 ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., IČO: 280 85 400, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno.

Informace k využití předmětných pozemků v k. ú. Židenice dle platného Územního plánu města Brna jsou uvedeny v příloze k materiálu (report z ÚPmB).

Popis situace

Na Majetkový odbor MMB se obrátili manželé [redacted] jako vlastníci sousedních pozemků [redacted] oba v k. ú. Židenice s tím, že mají za to, že byly splněny podmínky pro uznání vlastnického práva mimořádným vydržením k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice.

[redacted] se stal vlastníkem spoluvlastnického podílu na sousedních pozemcích [redacted] oba v k. ú. Židenice na základě dědictví v letech 1952 a 1954. Zbývajícím spoluvlastnickým podílem na pozemcích p. č. 2227/1 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice nabyli manželé [redacted] do vlastnictví v letech 2002 a 2010. Pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice fungují jako předzahrádka před rodinným domem. Vše je ohraničeno historicky umístěným oplocením.

Manželé [redacted] zjistili, že předzahrádka umístěná na pozemcích p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, která tvoří funkční celek s pozemky [redacted] oba v k. ú. Židenice, a je historicky oplocená, není v jejich vlastnictví. Po celou dobu od 50. let 20. století vycházeli [redacted] a následně [redacted] z tehdy již zaužívaného stavu, který byl dán minimálně od roku 1945 a nerušeně užívali předzahrádku v celé její výměře až po historické oplocení. Manželé [redacted] se domnívali, že užívané pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice jsou součástí jejich zahrady s rodinným domem na pozemcích p. č. 2227/1 a p. č. 2229, oba v k. ú. Židenice, a tedy drželi a užívali předzahrádku i v části zasahující na pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, když tyto byly a jsou připloceny. Manželé [redacted] užívali a užívají pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice jako vlastní, když je obdělávali a pečovali o ně až po oplocení. Hranice daná oplocením pak nebyla nikdy nikým zpochybňována. Manželé [redacted] nebyli nikdy statutárním městem Brnem ani městskou částí upozorněni, že faktický stav neodpovídá stavu právnímu a ani jim jinak nebyl vytkán výkon vlastnického práva, který jim nepřísluší.

Tato držba trvá minimálně od roku 1952, tedy více jak 70 let, proto došlo k mimořádnému vydržení vlastnického práva a manželé [redacted] jsou tak vlastníky i pozemků p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice.

V terénu je hranice pozemků tvořena plotem s betonovou podezdívkou, který byl v této hranici vybudován pravděpodobně před rokem 1945. Rodinný dům [redacted] který je součástí pozemku p. č. [redacted] v k. ú. Židenice, byl vybudován ve 30. letech 20. století.

[redacted] ku 1952, respektive od roku 1954, podílovým spoluvlastníkem id. 1/2 pozemků [redacted] oba v k. ú. Židenice o celkové výměře 873 m². Manželé [redacted] se stali podílovými spoluvlastníky id. 1/2 pozemků [redacted] oba v k. ú. Židenice v roce 2002, respektive v roce 2010.

Po celou dobu od 50. let 20. století až dosud manželé [redacted] a následně i [redacted] pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice užívali jako součást své oplocené zahrady spolu s rodinným domem, tak s nimi i nakládali, neboť byli přesvědčeni o tom, že jim náleží k nim vlastnické právo. Ve své držbě rovněž nebyli nikým rušeni, a to ani statutárním městem Brnem či městskou částí.

Manželé [redacted] neměli povědomí o skutečnosti, že mají k pozemkům ve svém vlastnictví rovněž připlocené pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, které nejsou v jejich vlastnictví.

Z výše uvedeného manželé [redacted] dovozují, že na základě všech výše uvedených skutečností, kdy nerušeně užívali pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, a udržovali je v dobré víře jako oprávnění držitelé po dobu více jak 20 let, tyto pozemky nabyli na základě mimořádného vydržení vlastnického práva.

Celková výměra pozemků ve vlastnictví manželů [redacted] činí 873 m², výměra omylem držených pozemků p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice činí celkem 140 m².

Žádost o vydržení

Manželé [redacted] se obrátili na Majetkový odbor MMB s návrhem na mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice.

Manželé [redacted] mají za to, že byly v souladu s ustanovením § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, splněny podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva, když uplynula doba delší než 20 let.

[redacted] se stal vlastníkem větší části pozemků [redacted] (pozemky dříve označeny jako pozemek [redacted], oba v k. ú. Židenice v letech 1952 a 1954, kdy jako nezletilý pozemky zdědil. Takto oplocená předzahrádka se zde tehdy již nacházela, a to minimálně od roku 1945. Zbývající části pozemků p. č. 2227/1 a p. č. 2229, oba v k. ú. Židenice nabyli manželé [redacted] později do svého vlastnictví.

S ohledem na výše uvedené manželé [redacted] dovozují, že jejich vlastnické právo k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice vzniklo mimořádným vydržením. Současný stav v katastru nemovitostí tak neodpovídá skutečnému stavu. Proto tedy navrhuji vyřešit věc mimosoudně formou souhlasného prohlášení, na základě kterého by došlo v souladu se skutečným stavem k zápisu vlastnického práva manželů [redacted] k id. 1/2 pozemků p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice a [redacted] k id. 1/2 pozemků p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice. Veškeré náklady jsou připraveni nést manželé [redacted]

Judikatura

Judikatura týkající se otázek vydržení dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se rovněž použije i na problematiku vydržení dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

V dané věci je třeba poukázat i na existenci soudní judikatury Nejvyššího soudu ČR ve věci rozhodování soudů v otázkách oprávněné držby nemovité věci vedoucí k vydržení nemovité věci. Judikatura Nejvyššího soudu ČR vycházející z presumpce dobré víry držitele, připouští oprávněnou držbu v případě, že držitel se chopí i (části) sousedního pozemku, který ve skutečnosti nekoupil, jedním z hledisek pro posouzení oprávněnosti držby je i porovnání výměr koupeného a omylem drženého pozemku. Oprávněnou držbu nelze podle okolností výjimečně vyloučit ani v případě, že výměra drženého sousedního pozemku dosahuje až 50% výměry skutečně koupeného pozemku, za zcela výjimečných okolností i více. Ve prospěch dobré víry držitele pozemku svědčí i to, že nabytý a držený pozemek tvoří ohrazený ucelený funkční celek, pozemek byl připlocen k pozemku právních předchůdců držitele, přičemž přístup na něj byl možný jen z nemovitosti držitele. Významná je i skutečnost, že skutečný vlastník pozemku po celou dobu držby nedal najevo svůj nesouhlas a nebránil své vlastnické právo. Jsou-li dány uvedené skutečnosti, pak lze dobrou víru držitele vyloučit jen v případě, že jsou tu okolnosti, ze kterých vyplývá, že držitel věděl nebo musel vědět, že drží cizí pozemek (jeho část). Naopak dobrou víru držitele nevylučuje, že si nenechal nabytý pozemek odborně vymezit (např. geometrem).

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2451/2011 ze dne 23. 8. 2011

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. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Otázka, zda držitel věci byl v dobré víře, není otázkou skutkovou, ale právní.

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1096/2010 ze dne 25. 1. 2012

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.

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 3332/2014 ze dne 9. 9. 2014

Samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho oprávněnou držbu podle občanského zákoníku.

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 361/2014 ze dne 26. 2. 2014

Ačkoliv samotná okolnost nevykonávání vlastnického práva na existenci tohoto práva nemá žádný vliv, pokud vlastník k předmětu svého vlastnictví nevykonává obsah vlastnických práv, vystavuje se možnému riziku vydržení vlastnického práva jinou osobou.

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2724/2009 ze dne 23. 5. 2011

Nabude-li někdo pozemek, a přitom se v důsledku omluvitelného omylu (vyvolaného např. tím, že mu převodce předá pozemek v hranicích, jak jej sám užíval) uchopí i držby části sousední parcely, bude držitelem oprávněným a jeho držba může vyústit ve vydržení. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele v takovém případě je i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Omluvitelný omyl, a tedy i oprávněnou držbu, nelze vyloučit ani v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až 50 % výměry pozemku koupeného výjimečně i více, například půjde-li o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem. Při zvažování otázky, zda osoba, která se spolu s koupeným pozemkem ujala držby části sousední parcely, byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části parcely (tedy pozemku vymezeného hranicí držby), je třeba přihlídnout i k tomu, že pozemky byly pod společným oplocením, že právní předchůdce je užíval ve stejném rozsahu a takto je také kupujícímu jako předmět kupní smlouvy předal. Je též třeba přihlídnout k postoji původního vlastníka části sousední parcely; pokud léta její užívání držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho parcely.

rozsudek Nejvyššího soud České republiky sp. zn. 22 Cdo 4663/2010 ze dne 18. 4. 2012

Nabude-li někdo vlastnické právo k pozemku, a přitom se v důsledku omluvitelného omylu (vyvolaného např. tím, že mu převodce předá pozemek v hranicích, jak jej sám užíval) uchopí i držby sousedního pozemku, bude držitelem oprávněným.

V případech, kdy někdo nabude vlastnictví k pozemku a současně se uchopí držby části nebo celého sousedního pozemku, právním titulem držby je v takovém případě nabývací titul ke skutečně vlastněnému pozemku (kupní či darovací smlouva, závěť či rozhodnutí v dědickém řízení apod.); i když jde o tzv. putativní titul, je postačující. Ani samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho oprávněnou držbu.

Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Při posouzení oprávněnosti držby záleží i na tvaru pozemků a jejich umístění v terénu. U pozemku pravidelného tvaru lze zpravidla lépe odhadnout výměru než u pozemku nepravidelného; to platí i o pozemku na rovině oproti členitému terénu. Význam hraje i společné oplocení, rozsah užívání právním předchůdcem apod. Jestliže ani vlastník sousedního (drženého) pozemku si neuvědomil, že nabyvatel (jeho předchůdci) drží i část jeho pozemku, bude to nasvědčovat objektivní omluvitelnosti omylu.

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022

V tomto rozhodnutí byly formulovány právní věty týkající se podmínek mimořádného vydržení:

I. Podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o.z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o.z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten drží věc v přesvědčení, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá.

II. Držiteli, který se dovolává mimořádného vydržení, se započte vydržecí doba předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“; není třeba, aby byl předchůdce držitelem poctivým, anebo oprávněným.

Tento judikát se od dříve zastávaných odborných názorů liší v náhledu na to, zda institut mimořádného vydržení vyžaduje poctivost držby a potažmo, zda držitel musí být ohledně své držby v dobré víře. Nejvyšší soud České republiky v judikátu zaujal stanovisko, že k mimořádnému vydržení postačuje pouze pravost držby a nevyžaduje se řádnost ani poctivost držby.

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 ze dne 10. 5. 2023

Podmínkou mimořádného vydržení je, že držiteli není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby; to, že snad později zjistí, že vlastníkem věci (subjektem drženého práva) je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek pro mimořádné vydržení.

Ujme-li se nabyvatel spolu s pozemkem, který nabyt byl do vlastnictví, i držby části sousedního pozemku, neznamená to bez dalšího, že jedná v nepoctivém úmyslu, a to dokonce ani tehdy, je-li jeho držba nepoctivou ve smyslu ustanovení § 992 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku. Samotná nedbalost držitele totiž držbu v nepoctivém úmyslu nezakládá, nutný je úmysl držitele.

Soudní spory statutárního města Brna

Statutární město Brno vedlo několik soudních sporů o určení vlastnictví, ve kterých bylo uznáno vlastnické právo k pozemkům či částem pozemků fyzickým osobám.

Jednalo se například o oplocené předzahrádky na ulici Hansmannova v k. ú. Černá Pole. Statutární město Brno zde vyzvalo vlastníky nemovitých věcí, kteří užívali zaplocené předzahrádky, k vydání bezdůvodného obohacení za jejich bezesmluvní užívání. Bezdůvodné obohacení nebylo ze strany uživatelů uhrazeno, proto statutární město Brno podalo žaloby k Městskému soudu v Brně. Uživatelé předzahrádek měli ve většině případů za to, že předmětné pozemky či jejich části vydrželi, jelikož je užívali dlouhá desetiletí spolu se svými rodinnými domy.

Jedním z výše uvedených sporů bylo řízení vedené u Městského soudu v Brně pod č. j. 108 C 5/2020 ve věci žalobců manželů [redacted] proti žalovanému statutárnímu městu Brnu, jehož předmětem bylo určení vlastnictví k pozemku p. č. 1229 v k. ú. Černá Pole. Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 20. 7. 2021, sp. zn. 108 C 5/2020-93 bylo určeno, že manželé [redacted] jsou vlastníky předmětného pozemku. Statutární město Brno podalo proti rozsudku odvolání, o kterém rozhodl Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 12. 10. 2022, sp. zn. 19 Co 17/2022-123, kterým potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Proti rozsudku odvolacího soudu brojilo statutární město Brno dovoláním k Nejvyššímu soudu České republiky, který svým usnesením ze dne 21. 11. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1001/2023-143 dovolání odmítl.

Obdobně bylo rozhodnuto i v případě určení vlastnického práva k pozemkům p. č. 1238 a p. č. 1240/2, oba v k. ú. Černá Pole.

V případě pozemku p. č. 493/2 v k. ú. Ivanovice byl rovněž veden u Městského soudu v Brně soudní spor o určení vlastnictví, č. j. 19 C 92/2017. V tomto případě došlo k podepsání souhlasného prohlášení, a to v návaznosti na vývoj soudního řízení, když soud v rámci předběžného posouzení dospěl k závěru, že považuje námitku vydržení vlastnického práva fyzickou osobou k předmětnému pozemku za oprávněnou.

Soudní spor o určení vlastnictví je rovněž veden u pozemků p. č. 2823/2 a p. č. 2823/3 a částí pozemků p. č. 2822/3, p. č. 2822/4 a p. č. 2802, vše v k. ú. Žabovřesky. Spor je vedený u Městského soudu v Brně pod č. j. 62 C 26/2019. Soud prvního stupně vyhověl námitce vydržení vlastnického práva ze strany fyzické osoby. Krajský soud v Brně následně rozhodoval o podaném odvolání, když dne 4. 6. 2025 vydal rozsudek č. j. 49 Co 158/2024-177, který nabyt právní moci dne 3. 7. 2025. Krajský soud v Brně v celém rozsahu potvrdil rozsudek prvního stupně a zavázal statutární město Brno k náhradě nákladů řízení.

Spor o určení vlastnictví je rovněž veden u Městského soudu v Brně pod č. j. 116 C 217/2024, v rámci kterého se [redacted] domáhá uznání vlastnického práva mimořádným vydržením k pozemku p. č. 614/2 o výměře 25 m² v k. ú. Lesná. Pozemek p. č. 614/2 v k. ú. Lesná je připojen k pozemku p. č. 614/1 o výměře 127 m² v k. ú. Lesná ve vlastnictví [redacted]

Soud v tomto případě konstatoval, že k mimořádnému vydržení stačí vydržiteli prokázat, že měl držbu práva, které odpovídá nabývanému právu po celou příslušnou vydržecí dobu, tj. po dobu 20 let. Ostatní skutečnosti, které jsou předpokladem pro vydržení jsou ve prospěch vydržitele presumována a na protistraně tak leží břemeno důkazní a břemeno tvrzení, že tyto předpoklady splněny nebyly.

Soud dále konstatoval, že o nepoctivý úmysl jde, jestliže jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá. Držiteli je třeba prokázat nepoctivý úmysl k okamžiku, kdy se chopil držby.

Historie projednání

Materiál byl předložen k projednání **Komisi majetkové RMB R9/KM/49.**, bod č. 28.

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení: *Pan Ing. Roman Vašina podal návrh na stažení bodu z jednání z důvodu nedostatečných podkladů. Majetková komise dále žádá Majetkový odbor o řádné prošetřování podkladů v případech uplatnění vydržení vlastnického práva. V důvodové zprávě musí být popsán skutkový stav.*

Hlasování: 8 – pro, 0 - proti, 1 – se zdržel

Bod byl stažen.

Mgr. Josef Háluzá	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	omluvena	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro

Vzhledem k výše uvedenému oslovil Majetkový odbor MMB městskou část Brno-Židenice s dotazem, zda v minulosti oslovila manžele [REDAKCE] ve věci týkající se užívání pozemků p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice.

Na toto reagoval Odbor dopravy, majetku a životního prostředí městské části Brno-Židenice s tím, že nedohledal žádné podklady či dokumenty týkající se výzvy adresované manželům [REDAKCE] že užívají předmětné pozemky v k. ú. Židenice bez právního důvodu a aby si tak upravili užívací vztah k pozemkům či je koupili, případně vyklidili.

Materiál byl stažen z projednání **R9/131. schůze Rady města Brna** konané dne 21. 5. 2025, bod č. 75.

Poté oslovil dne 29. 5. 2025 Majetkový odbor MMB Odbor stavebního řádu MMB s dotazem, který byl položen radními města Brna, zda bylo v minulosti vedeno nějaké stavební či obdobné řízení týkající se pozemků p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, v rámci kterého byli účastníky řízení právě manželé [REDAKCE]

Na to Odbor stavebního řádu MMB reagoval dne 13. 6. 2025 přepisem, ve kterém sdělil, že v archivu stavebního úřadu se nenachází žádné spisy týkající se předmětných pozemků v k. ú. Židenice.

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **R9/KM/55. Komisí majetkovou RMB** konanou dne 21. 8. 2025 pod bodem č. 62.

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě B:
Rada města Brna

1. bere na vědomí

skutečnost, že manželé [redacted] jako vlastníci pozemků, ke kterým jsou pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice připojeny, mají za to, že byly splněny podmínky pro mimořádné vydržení

Varianta B

4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

s uznáním vlastnického práva manželů [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 ve společném jmění manželů) a [redacted] (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2) k pozemkům:

- p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²

- p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,

oba v k. ú. Židenice.

Hlasování: 8 – pro, 0 - proti, 0 – se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	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	omluvena	pro	omluven	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	omluven	omluven	pro

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/142.** konané dne 3. 9. 2025.

Výsledek bude sdělen ústně na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Závěr

Pokud jsou naplněny zákonné podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, pak by v případném soudním sporu o určení vlastnictví byli manželé [redacted] jako oprávnění držitelé pozemků p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice úspěšní a statutární město Brno by tak čelilo nadbytečné žalobě spolu s negativními, zejména ekonomickými, dopady (úhrada nákladů soudního řízení).

Podmínkami pro mimořádné vydržení v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, je vydržecí doba 20 let u nemovitých věcí, přičemž nemusí být prokázán právní titul držby. Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 k mimořádnému vydržení postačuje pouze pravost držby a nevyžaduje se řádnost ani poctivost držby. Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 je podmínkou mimořádného vydržení, že držiteli není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby. Institut mimořádného vydržení je možné uplatnit ode dne 1. 1. 2019 v souladu s přechodnými ustanoveními občanského zákoníku.

Statutární město Brno o pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice fakticky nepečovalo a jejich faktické držitele v jejich držbě nikterak nerušilo.

S ohledem na uvedené skutkové i právní okolnosti je jako Varianta A navrhováno souhlasit s uznáním vlastnického práva manželů [redacted] k pozemkům:

- p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²,

- p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,

oba v k. ú. Židenice, a to ke spoluvlastnickému podílu ve společném jmění manželů ve výši id. 1/2 na pozemcích p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice ve prospěch manželů [REDAKCE] a ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2 na pozemcích p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice ve prospěch [REDAKCE] formou souhlasného prohlášení dle vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

[REDAKCE] se od roku 1952, respektive od roku 1954, až dosud spolu s manželkou [REDAKCE] od roku 2002, respektive od roku 2010, vlastníky sousedních pozemků p. č. 2227/1 a p. č. 2229, oba v k. ú. Židenice, ke kterým jsou připloceny pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice. Po celou dobu manželé [REDAKCE] pozemky nerušeně užívali a starali se o ně. Vůči manželům [REDAKCE] jako oprávněným držitelům byly splněny podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva.

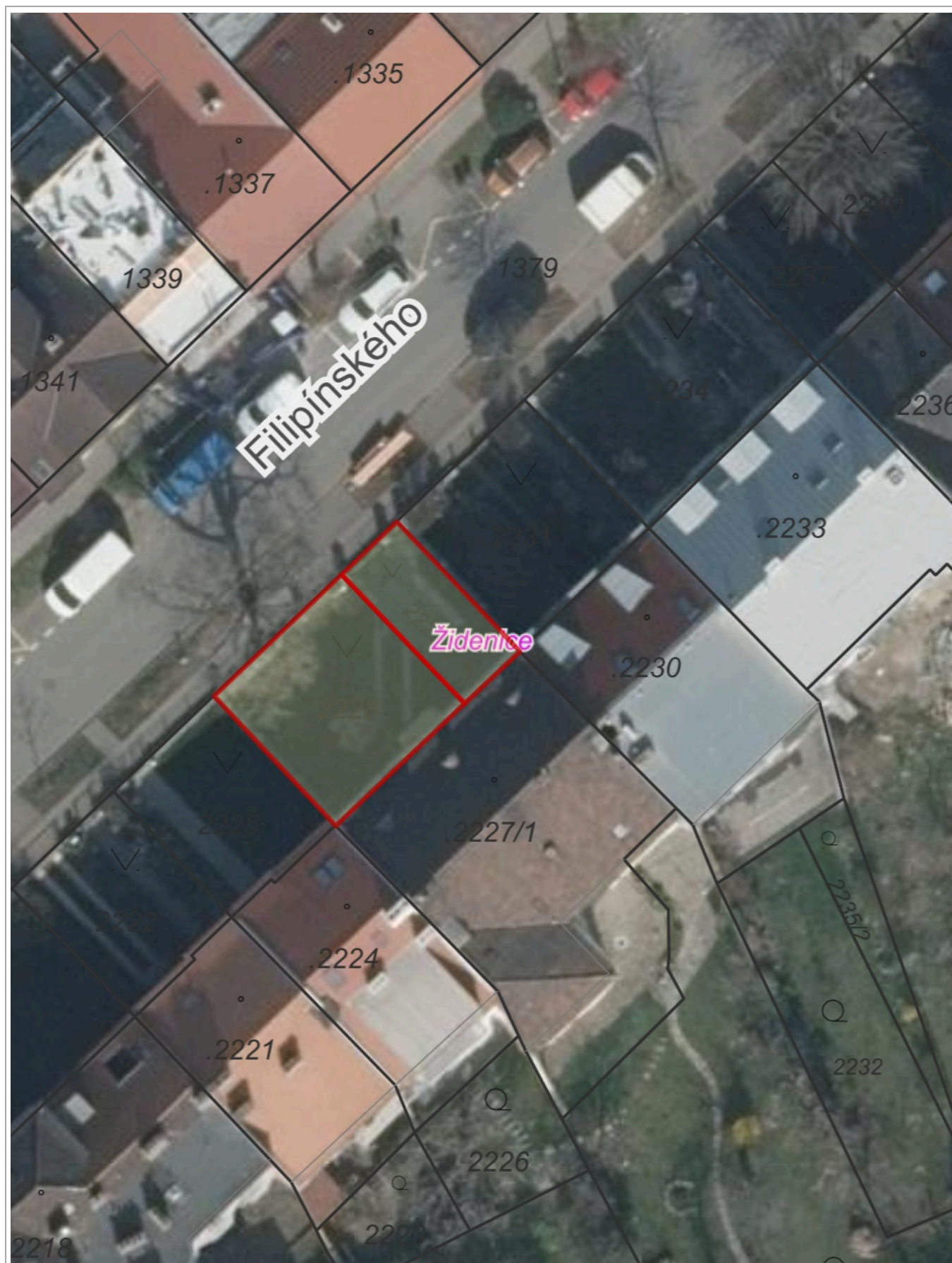
Jako Varianta B je pak navrhováno nesouhlasit s uznáním vlastnického práva manželů [REDAKCE] pozemkům:

- p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²,
- p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,

oba v k. ú. Židenice, a to ke spoluvlastnickému podílu ve společném jmění manželů ve výši id. 1/2 na pozemcích p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice ve prospěch manželů [REDAKCE] a ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2 na pozemcích p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice ve prospěch [REDAKCE]



Pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice



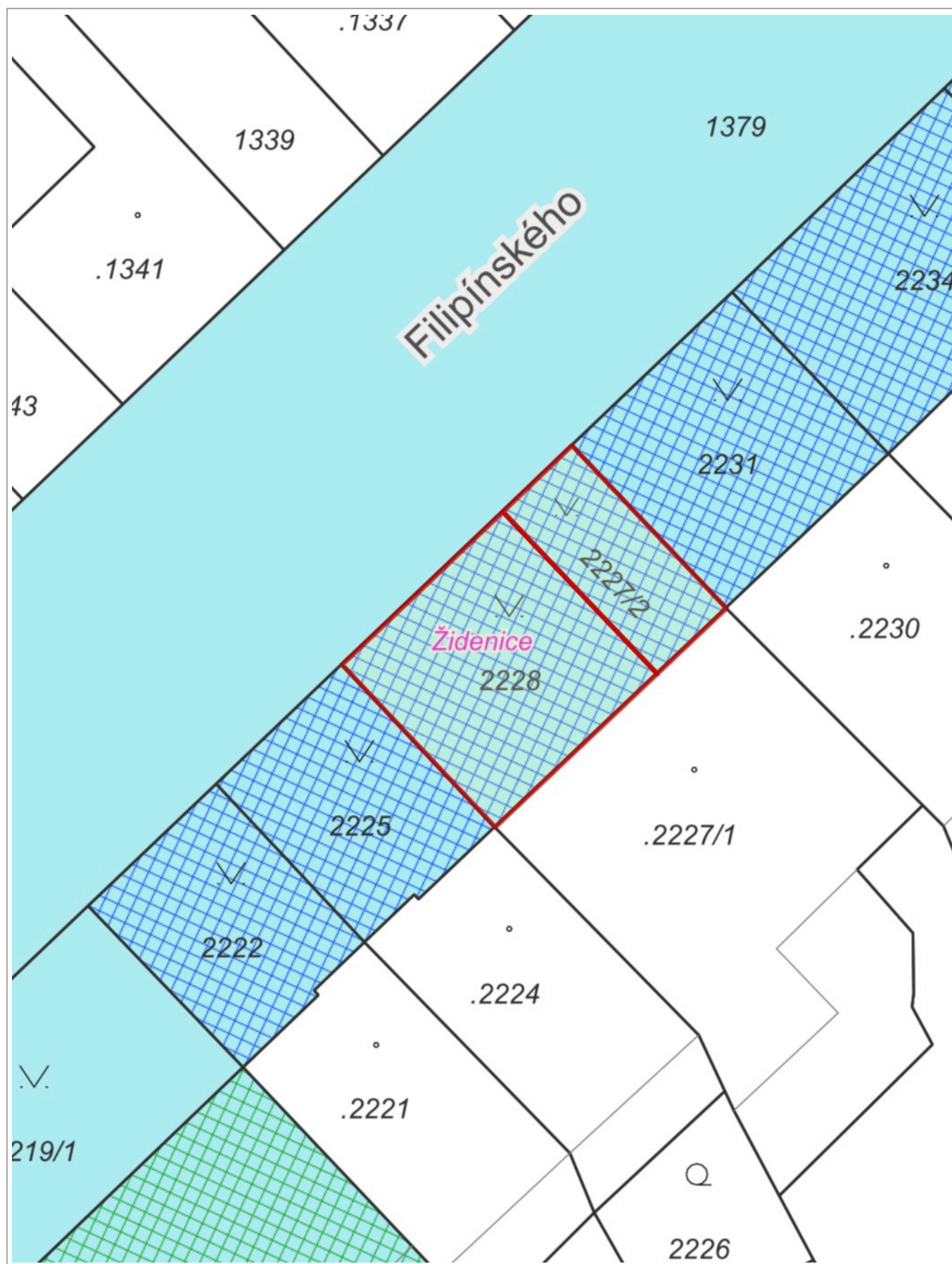
0 5 m 10 m

1 : 297

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Pozemky p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice

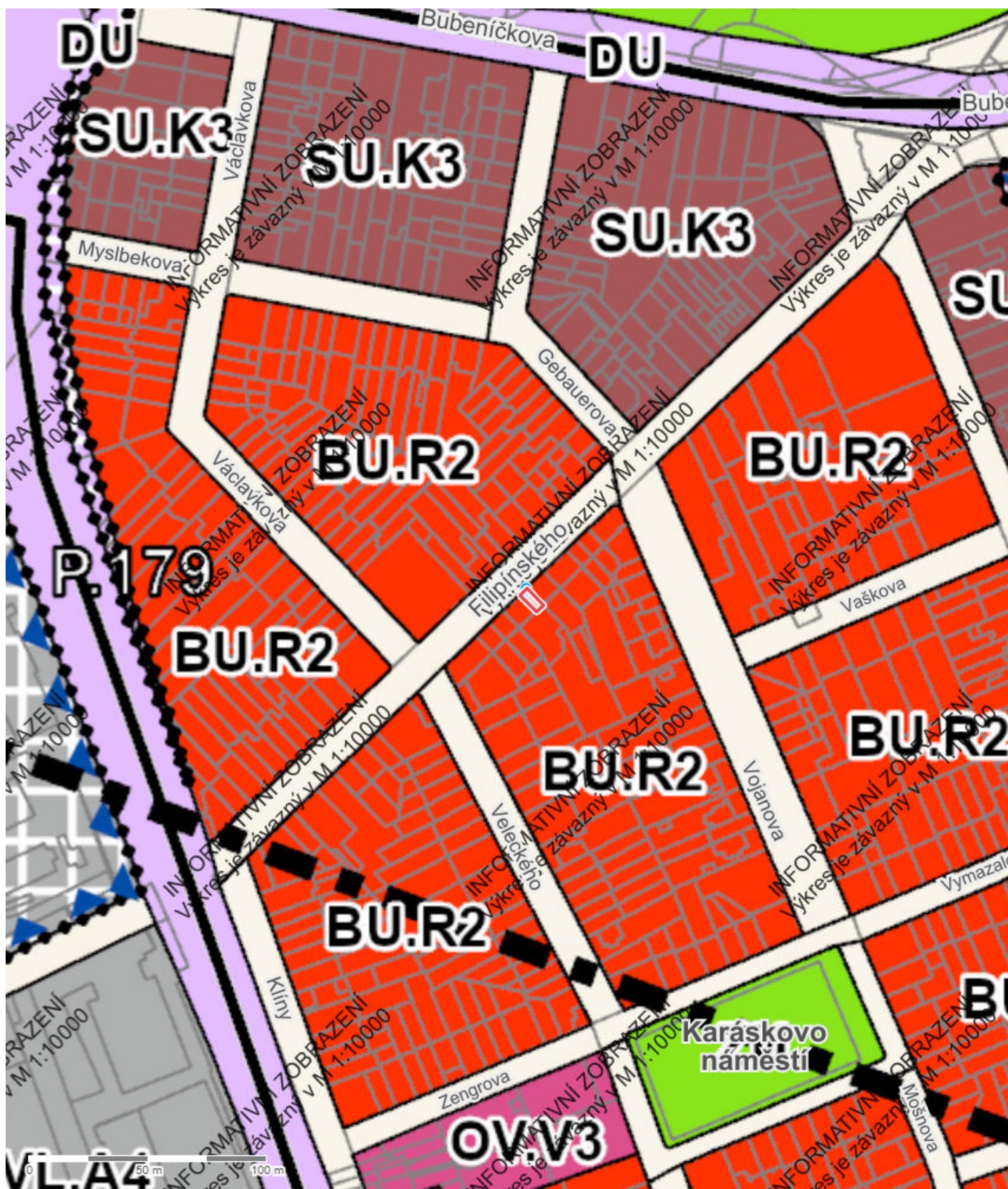


0 5 m 10 m

1 : 236

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2227/2, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	2227/2
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	42 m ²
Výměra dle geometrie	42 m ²
Stav parcely k	01.07.2025

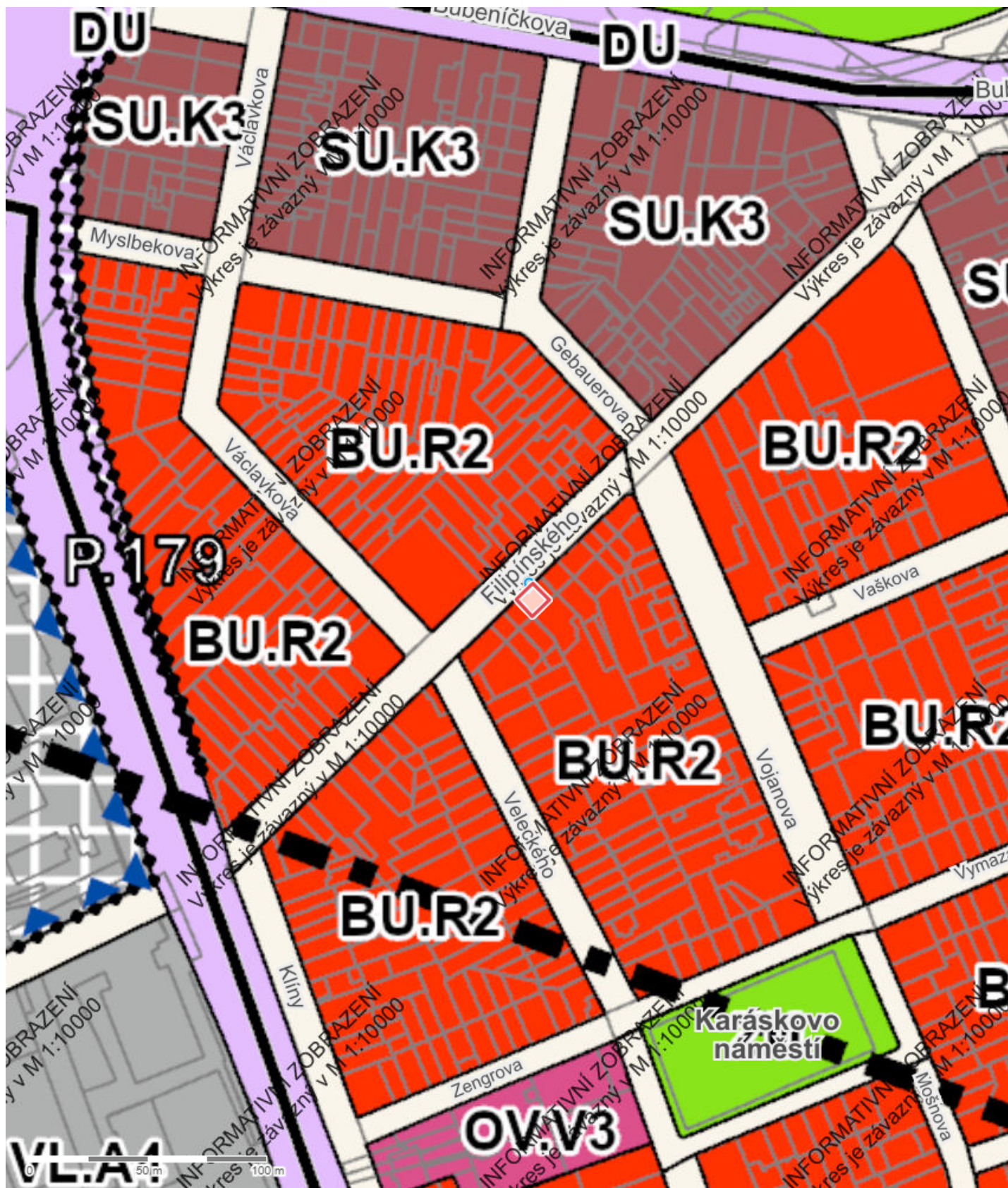
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	42 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.15 Židenice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 2228, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	2228
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	zeleň
Výměra dle KN	98 m ²
Výměra dle geometrie	98 m ²
Stav parcely k	01.07.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	98 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.15 Židenice
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Souhlasné prohlášení

učiněné dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění

Statutární město Brno

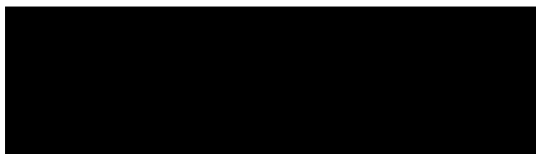
IČO: 449 92 785

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

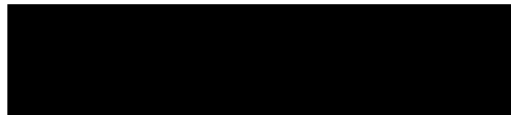
k podpisu oprávněna Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna, na základě pověření ze dne 10. 1. 2024, č. j. MMB/0016670/2024

na straně první

a



a



a



na straně druhé

s o u h l a s n ě p r o h l a š u j í

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemků:
 - p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²,
 - p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,oba v k. ú. Židenice, které jsou zapsány na LV č. 10001 pro k. ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Statutární město Brno prohlašuje, že uznává vlastnické právo manželů [redacted]
[redacted] ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 ve společném jmění manželů a [redacted]
[redacted] ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 k pozemkům:
 - p. č. 2227/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 42 m²,
 - p. č. 2228, ostatní plocha, zeleň, o výměře 98 m²,oba v k. ú. Židenice, a to na základě mimořádného vydržení vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Strany tímto souhlasně prohlašují, že [redacted] nabyli vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 ve společném jmění manželů na pozemcích p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice a [redacted] ke

spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 na pozemcích p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice, a to na základě mimořádného vydržení vlastnického práva.

4. Strany uvádějí, že práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice nejsou mezi nimi sporná ani pochybná.
5. [REDAKCE] berou na vědomí, že pozemek p. č. 2228 v k. ú. Židenice je zatížen věčným břemenem zřizování a provozování vedení zemního kabelového NN a přípojkových skříní SS dle čl. 2. smlouvy v rozsahu GP 3215-45/2016 ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., IČO: 280 85 400, se sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno.
6. Strany souhlasí, aby toto souhlasné prohlášení bylo podkladem k provedení vkladu vlastnického práva k pozemkům p. č. 2227/2 a p. č. 2228, oba v k. ú. Židenice do katastru nemovitostí ve prospěch [REDAKCE] ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 ve společném jmění manželů a ve prospěch [REDAKCE] ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2.
7. [REDAKCE] podpisem tohoto prohlášení potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů po účely splnění práv a povinností dle tohoto prohlášení. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr.
8. Toto souhlasné prohlášení je vyhotoveno ve čtyřech vyhotoveních, přičemž statutární město Brno obdrží jedno vyhotovení, [REDAKCE] obdrží každý po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude předáno příslušnému katastrálnímu úřadu.
9. Strany společně prohlašují, že si toto prohlášení před jeho podpisem pozorně přečetly, že bylo sepsáno podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho připojují své vlastnoruční popisy.

Doložka

dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Toto souhlasné prohlášení bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/.... zasedání konaném dne2025.

V Brně dne

V _____ dne

Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí MO MMB

[REDAKCE]

[REDACTED]

[REDACTED]