

Z9/30. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 11.11.2025

## 77. Návrh na uznání vlastnického práva k pozemkům p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10 vše v k. ú. Stránice formou souhlasného prohlášení

### Anotace

Je předkládán návrh [REDACTED] na uznání vlastnického práva k pozemkům p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice, formou souhlasného prohlášení. V probíhajícím občanském soudním řízení o určení vlastnického práva, vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 14 C 194/2024 proti statutárnímu městu Brnu, dosud nebylo meritorně rozhodnuto. Lze předpokládat, že [REDACTED] prokáže nepřetržitou a nerušenou držbu pozemků jím a jeho rodiči po zákonem stanovenou vydržecí dobu dle § 1095 občanského zákoníku. Statutární město Brno zjevně nedisponuje relevantními skutečnostmi ani důkazy, které by mohly prokazovat nepoctivý úmysl [REDACTED] či jeho rodičů při uchopení držby v roce 1984 a ti tak ke dni 1. 1. 2019 vydrželi vlastnické právo k předmětným pozemkům ([REDACTED] nabytí podíl ve výši id. 1/3 a jeho rodiče nabyli podíl ve výši id. 2/3 do SJM).

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. bere na vědomí

- žalobu [REDACTED] zastoupeného společností PRK Partners s.r.o., advokátní kancelář, vedenou u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 14 C 194/2024 o určení vlastnického práva k pozemkům [REDACTED]
- závěry právního stanoviska zpracovaného dne 27. 7. 2025 Mgr. Janem Burdychem, advokátem, k posouzení existence mimořádného vydržení pozemků p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice žalobcem [REDACTED]
- informaci [REDACTED] o úmrtí obou jeho rodičů, tj. [REDACTED] (zemřelého v roce 2020) a [REDACTED] (zemřelé v roce 2024), kteří jsou tak nyní zahrnuti do předkládaného souhlasného prohlášení dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), neboť ke dni 1. 1. 2019 nabyli do společného jmění manželů podíl ve výši id. 2/3 na pozemcích 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,
- skutečnost, že toto souhlasné prohlášení bude podkladem pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a pro dodatečné projednání dědictví po [REDACTED] a [REDACTED], vše ve prospěch [REDACTED]

##### 2. souhlasí

s uznáním vlastnického práva

- [REDACTED] k podílu ve výši id. 1/3 k pozemkům p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice,
- zemřelých manželů, [REDACTED] k jejich podílu ve

společném jmění manželů ve výši id. 2/3 k pozemkům p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice,

a to mimořádným vydržením dle ust. § 1095 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

### 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, 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 podílu ve výši id. 1/3 na pozemku p. č. 1538/8 a pozemku p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice, ve prospěch [REDACTED] k podílu ve společném jmění manželů ve výši id. 2/3 na pozemku p. č. 1538/8 a pozemku p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice ve prospěch manželů [REDACTED] a [REDACTED] a za podmínek uvedených v souhlasném prohlášení, které tvoří přílohu č...tohoto zápisu.

### Stanoviska

Návrh byl předložen na schůzi **R9/150. Rady města Brna** dne 5. 11. 2025. Výsledek projednání bude sdělen.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

4.11.2025 v 09:30

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

3.11.2025 v 16:14

### Obsah materiálu

|                                                                                                                                                                                            |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Návrh usnesení                                                                                                                                                                             | 1 - 2   |
| Obsah materiálu                                                                                                                                                                            | 3 - 3   |
| Důvodová zpráva                                                                                                                                                                            | 4 - 9   |
| Příloha (Ortofoto 2025.pdf)                                                                                                                                                                | 10 - 10 |
| Příloha (Mapa svěření 2025.pdf)                                                                                                                                                            | 11 - 11 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Stránice - 1538_8 (1).pdf)                                                                                                                                        | 12 - 13 |
| Příloha (Report z ÚPmB - Stránice - 1538_10.pdf)                                                                                                                                           | 14 - 15 |
| Příloha (foto zahrada.pdf)                                                                                                                                                                 | 16 - 16 |
| Příloha (Foto [REDACTED] (1).pdf)                                                                                                                                                          | 17 - 18 |
| Příloha (LV [REDACTED] k 31. 10. 2025.pdf)                                                                                                                                                 | 19 - 20 |
| Příloha (LV SMB k 31. 10. 2025.pdf)                                                                                                                                                        | 21 - 22 |
| Příloha k usnesení (Souhlasné prohlášení_město Brno_[REDACTED]<br>[REDACTED]_track.pdf)                                                                                                    | 23 - 25 |
| Informační dokument (právní stanovisko - posouzení tvrzeného<br>mimořádného vydržení nemovitých věcí (pozemky parcelních čísel 1538_8 a<br>1538_10, k. ú. Stránice) 27.07.2025_signed.pdf) | 26 - 34 |

## **Důvodová zpráva**

Majetkový odbor MMB eviduje výzvu Městského soudu v Brně k vyjádření statutárního města Brna, jakožto žalovaného a vlastníka pozemků p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, oba v k. ú. Stránice, k návrhu na uznání vlastnického práva, ke dni 1. 1. 2019, k uvedeným pozemkům, a to uplatněním institutu mimořádného vydržení ve prospěch [REDAKCE] (podíl id. 1/3) a jeho rodičů [REDAKCE] a [REDAKCE] (podíl id. 2/3). Jedná se o věc, která je v současné době předmětem sporu – žaloby [REDAKCE] zastoupeného spol. PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář, proti statutárnímu městu Brnu o určení vlastnického práva k pozemkům, vedený u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 14 C 194/2024.

Dle dostupných informací rodiče [REDAKCE] ke dni 1. 1. 2019 nabyli do společného jmění manželů podíl ve výši id. 2/3 na pozemcích 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.

[REDAKCE] ke dni 1. 1. 2019 nabyl podíl ve výši id. 1/3 na pozemcích 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.

V případě schválení souhlasného prohlášení bude toto podkladem pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a dále podkladem pro dodatečné projednání dědictví po [REDAKCE] [REDAKCE], vše ve prospěch [REDAKCE]

### **1. Předmět dispozice:**

- **pozemek p. č. 1538/8, k. ú. Stránice** – zahrada o výměře 36 m<sup>2</sup> (upravený, neoplocený prostor před rodinným domem č. p. [REDAKCE] na ul. Ludvíka Podéště [REDAKCE] tvořící chodník a vjezd do garáže domu, užívaného pouze M [REDAKCE]),
- **pozemek p. č. 1538/10, k. ú. Stránice** – zahrada o výměře 112 m<sup>2</sup> (užívaný [REDAKCE] [REDAKCE] jako oplocená zahrada za rodinným domem č. p. [REDAKCE]).

Pozemky funkčně souvisejí s rodinným domem č. p. [REDAKCE] který je umístěn na pozemku p.č. 1538/9 v k.ú. Stránice. Obě nemovitosti jsou ve vlastnictví [REDAKCE]

### **2. Majetkové poměry:**

Pozemky p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, oba v k. ú. Stránice jsou ve vlastnictví statutárního města Brna na základě zákona č. 172/1991 Sb. Nabývací listinou je kn. vl. 440, část PK 1915/14, k. ú. Stránice.

### **3. Správa:**

Správcem pozemků je Odbor správy majetku MMB.

### **4. ÚPmB:**

Informace o využití pozemků dle platného ÚPmB – viz aktuální report z ÚPmB v příloze tohoto materiálu.

### **5. Historie projednání:**

- **Rok 2017-2018:**

Rodiče [REDACTED] původně žádali o prodej/pronájem pozemků a následně o jejich vydržení ještě dle zákona č. 40/ 1964 Sb. Občanský zákoník na základě dohody o osobním užívání z roku 1984. Dohoda však nebyla registrována státním notářstvím, a právo tak nevzniklo. Zastupitelstvo města Brna v prosinci 2018 nesouhlasilo s uznáním vlastnického práva vydržením, 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 v ZMB byli manželé [REDACTED] seznámeni.

- **Rok 2020** – [REDACTED] nabyl rodinný dům a pozemek pod ním na základě darovací smlouvy od rodičů a podal novou žádost o prodej obou pozemků p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice.
- **Rok 2021-2022** – Orgánům statutárního města Brna byl předložen návrh prodeje obou pozemků za kupní cenu stanovenou ORE (k 21. 12. 2020) nejprve na 6 500 Kč/m<sup>2</sup>, následně navýšenou R8/150. Radou města Brna dne 19. 5. 2021 na 10 000 Kč/m<sup>2</sup>. [REDACTED] tuto cenu odmítl, požadoval korektní jednání o ceně a došlo k vypracování znaleckého posudku (zadal MO MMB), který stanovil obvyklou cenu 8 500 Kč/m<sup>2</sup> (ke dni 20. 7. 2021). [REDACTED] byl o této ceně dle ZP informován, ale k prodeji nedošlo.

[REDACTED] zaslal předžalobní výzvu a následně i podanou žalobu (44 C 304/2021), která však byla z procesních nedostatků vzniklých na straně [REDACTED] zamítnuta.

- **Rok 2024** – na Majetkový odbor MMB se opětovně obrátil [REDACTED], právně zastoupený nově PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář, o vyjádření statutárního města Brna jakožto vlastníka pozemků p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10 v k. ú. Stránice k návrhu na uznání vlastnického práva [REDACTED] prostřednictvím institutu mimořádného vydržení. Žádost byla předložena k projednání:

✚ Z9/16. Zastupitelstvo města Brna dne 9. 4. 2024 vzalo na vědomí předžalobní výzvu ze dne 13. 11. 2023 [REDACTED], zastoupeného advokátní kanceláří PRK Partners s.r.o., 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 a nesouhlasilo s uznáním vlastnického práva [REDACTED] a [REDACTED] 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.

- **Rok 2025** – probíhá nové soudní řízení o určení vlastnického práva na základě mimořádného vydržení (14 C 194/2024).

## 6. **Aktuální stav 2025:**

Nyní Majetkový odbor MMB eviduje žádost Městského soudu v Brně o vyjádření statutárního města Brna, jako vlastníka pozemků p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice, k tvrzení žalobce v žalobě na uznání vlastnického práva [REDAKCE] k předmětným pozemkům uplatněním institutu mimořádného vydržení v rámci sporu vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 14 C 194/2024.

#### Institut 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.

❖ Relevantní judikatura Nejvyššího soudu České republiky:

- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky 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 České republiky sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 ze dne 10. 5. 2023, ve kterém se uvádí, že 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 [REDAKCE] při jejím nabytí.

[REDAKCE] tak naplnění podmínek institutu mimořádného vydržení odvozuje od:

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

#### **7. Právní stanovisko advokáta města k pravděpodobnosti zamítnutí žaloby**

S ohledem na postupný vznik a vývoj nové judikatury u institutu mimořádného vydržení byl z důvodu právního posouzení míry pravděpodobnosti úspěšného ukončení sporu osloven Mgr. Burdych s žádostí o vyhotovení právního stanoviska (*viz informační dokumenty materiálu*).

##### Hlavní zjištění právního stanoviska

- Historie užívání pozemků - [REDAKCE] a jeho rodiče začali předmětné pozemky (p. č. 1538/8 a 1538/10, vše v k.ú. Stránice) užívat již v roce 1984, a to jako předzahrádku a zahradu k rodinnému domu. Užívání navazovalo na rozhodnutí Obvodního národního výboru Brno II a na uzavřenou dohodu o zřízení práva osobního užívání. Tato dohoda však nebyla z důvodu opomenutí schválení opatrovníckým soudem nikdy registrována státním notářstvím, a právně tak právo osobního užívání nevzniklo.
- Skutečné užívání a dobrá víra – Přesto [REDAKCE] pozemky fakticky užívali více než 40 let nepřetržitě, udržovali je a hradili z nich daň z nemovitých věcí. Jejich jednání bylo v souladu

s tehdejšími rozhodnutími ONV a existovala reálná představa, že užívají pozemky oprávněně. Nelze tedy dovozovat, že by při uchopení držby jednali lstivě nebo v nepoctivém úmyslu.

- Právní rámec mimořádného vydržení – Podle občanského zákoníku (§ 1095) a aktuální judikatury Nejvyššího soudu není pro mimořádné vydržení nutné prokázat právní titul ani „poctivou držbu“ ve smyslu dobré víry. Podmínkou je pouze uplynutí vydržecí doby (20 let) a absence prokázaného nepoctivého úmyslu při uchopení držby. Vydržecí doba uplynula již 1. 1. 2019.
- Důkazní břemeno – Povinnost prokázat nepoctivý úmysl nese statutární město Brno. Vzhledem k okolnostem případu a časovému odstupu je prakticky vyloučeno, že by město mohlo opatřit relevantní důkazy.
- Srovnání s okolní zástavbou – Všichni ostatní vlastníci řadových rodinných domů v ulici Ludvíka Podéště jsou současně vlastníky svých předzahrádek a zahrad. Sporný stav u domu [redacted] vznikl výhradně administrativním pochybením v roce 1984.

## 8. Závěr advokátního stanoviska – shrnutí:

Z provedeného právního posouzení vyplývá, že šance statutárního města Brna na úspěch v soudním řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 14 C 194/2024 jsou velmi nízké. [redacted] a jeho rodiče se chopili držby předmětných pozemků již v roce 1984 na základě dohody o zřízení práva osobního užívání uzavřené s tehdejšími Obvodními národními výbory Brno II. Přestože tato dohoda nebyla z formálních důvodů zaregistrována a právo osobního užívání tak právně nevzniklo, existuje silný podklad pro závěr, že [redacted] jednali v přesvědčení, že jim svědčí oprávnění pozemky užívat. Nelze proto dovozovat jejich nepoctivý úmysl.

Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu jednoznačně stanoví, že pro mimořádné vydržení postačí uplynutí vydržecí doby (20 let) a absence prokázaného nepoctivého úmyslu při uchopení držby. Důkazní břemeno ohledně existence nepoctivého úmyslu přitom leží výhradně na vlastníku, tedy na statutárním městu Brnu. Vzhledem k časovému odstupu více než 40 let nelze předpokládat, že by město disponovalo důkazy, které by bylo možné v soudním řízení uplatnit. Vydržecí doba uplynula k 1. 1. 2019, aniž by ze strany statutárního města Brna byly podniknuty právně účinné kroky, jež by běh této doby přerušily nebo držbu zpochybnily.

Za těchto okolností je vysoce pravděpodobné, že soud žalobě [redacted] vyhoví a určí jeho vlastnické právo k dotčeným pozemkům. Pokračování v soudním sporu by tedy s největší pravděpodobností vedlo pouze k navýšení nákladů na právní zastoupení a soudní výlohy, aniž by bylo reálné očekávat úspěch. Naopak dobrovolné uznání nároku by umožnilo ukončit spor rychle a bez dalších výdajů a odpovídalo by povinnosti obce jednat s péčí řádného hospodáře.

S ohledem na uvedené skutečnosti je navrhováno schválit souhlasné prohlášení, které zahrnuje zemřelé rodiče [redacted] neboť ke dni 1. 1. 2019 nabyli do společného jmění manželů podíl ve výši id. 2/3 na pozemcích p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice, a [redacted] který nabyl podíl ve výši id. 1/3, mimořádným vydržením dle ust. § 1095 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

## Historie projednání:

- ✚ **57. Komise majetková RMB dne 18. 9. 2025 hlasovala o předloženém návrhu usnesení a dále požádala o doplnění zápisu o text ve znění: Rozhodnutím bývalého Obvodního národního**

výboru Brno II ze dne 12.9.1984 byly přiděleny navrhovateli a jeho rodičům pozemky p.č. 1538/8 a p.č. 1538/10 v k.ú. Stránice do osobního užívání.

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 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, což neučinili.

Dohoda o zřízení práva osobního užívání tedy nebyla registrována státním notářstvím a právo osobního užívání k předmětným pozemkům tak vůbec nevzniklo. Podmínka registrace pro vznik práva osobního užívání vyplývala v roce 1984 z § 205 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

## Rada města Brna

### 1. bere na vědomí

žalobu [REDAKCE] zastoupeného společností PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář, vedenou u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 14 C 194/2024 o určení vlastnického práva k pozemkům, závěry právního stanoviska zpracovaného dne 27. 7. 2025 Mgr. Janem Burdychem, advokátem, k posouzení existence mimořádného vydržení pozemků p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k.ú. Stránice žalobcem [REDAKCE]

### 2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

#### souhlasit

s uznáním vlastnického práv [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,

### 3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

#### s c h v á l i t

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 [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 pozemku p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10 vše v k. ú. Stránice a za podmínek uvedených v souhlasném prohlášení.

Hlasování: 11 – 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               | pro               | omluven           | pro                  | pro               | pro        | pro                     | pro                 | pro                | omluven           | pro              | pro                   | pro               |

 **R9/146. Rada města Brna, dne 1. 10. 2025**

1. bere na vědomí

- žalobu [REDACTED], zastoupeného společností PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář, vedenou u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 14 C 194/2024 o určení vlastnického práva k pozemkům,
- závěry právního stanoviska zpracovaného dne 27. 7. 2025 Mgr. Janem Burdychem, advokátem, k posouzení existence mimořádného vydržení pozemků p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10, vše v k. ú. Stránice žalobcem [REDACTED]

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit

s uznáním vlastnického práva [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,

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

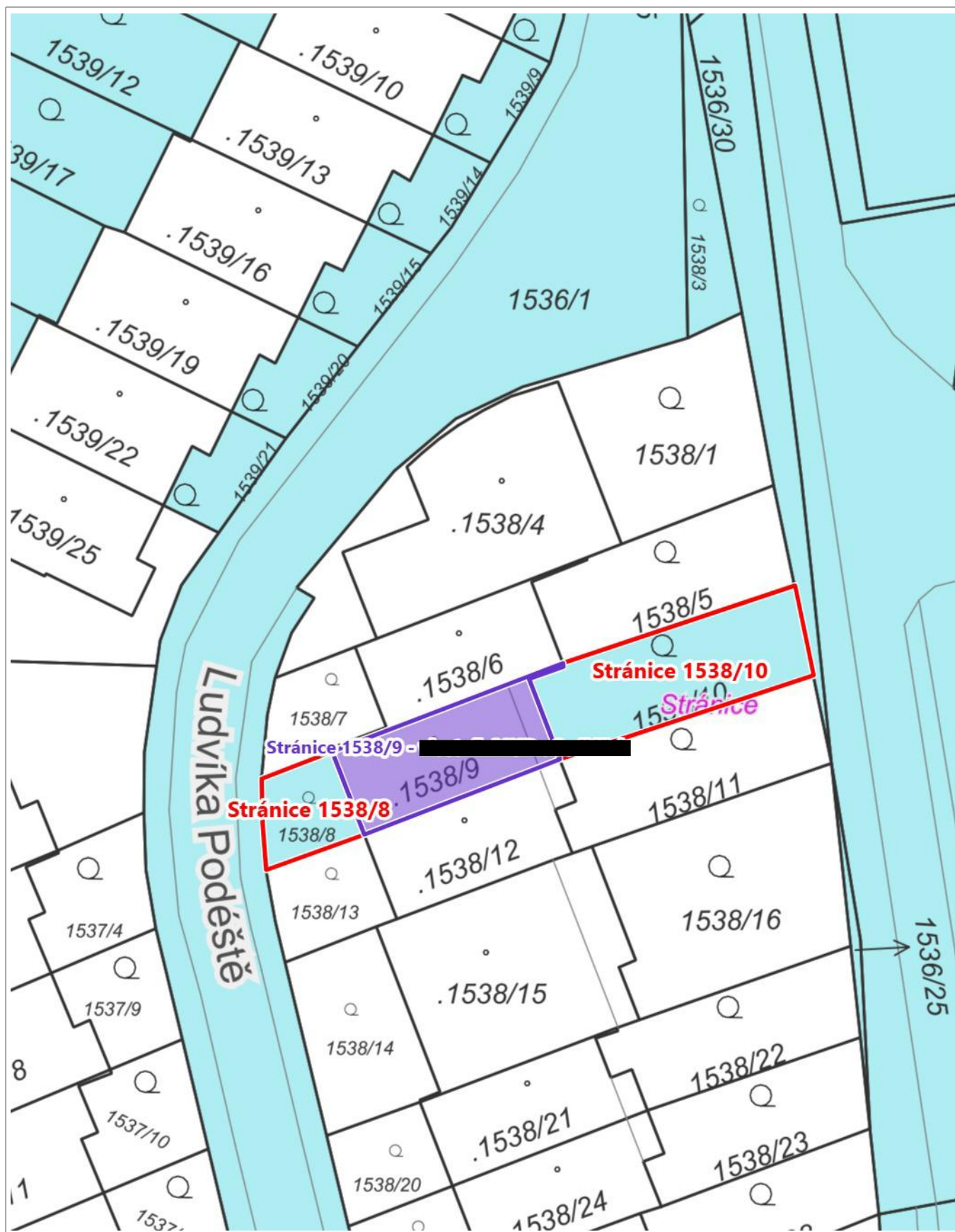
souhlasné prohlášení dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění, mezi statutárním městem Brnem, na straně jedné a [REDACTED], na straně druhé, týkající se uznání vlastnického práva mimořádným vydržením dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k pozemku p. č. 1538/8 a p. č. 1538/10 vše v k. ú. Stránice a za podmínek uvedených v souhlasném prohlášení.

**Schváleno jednomyslně 10 členy.**

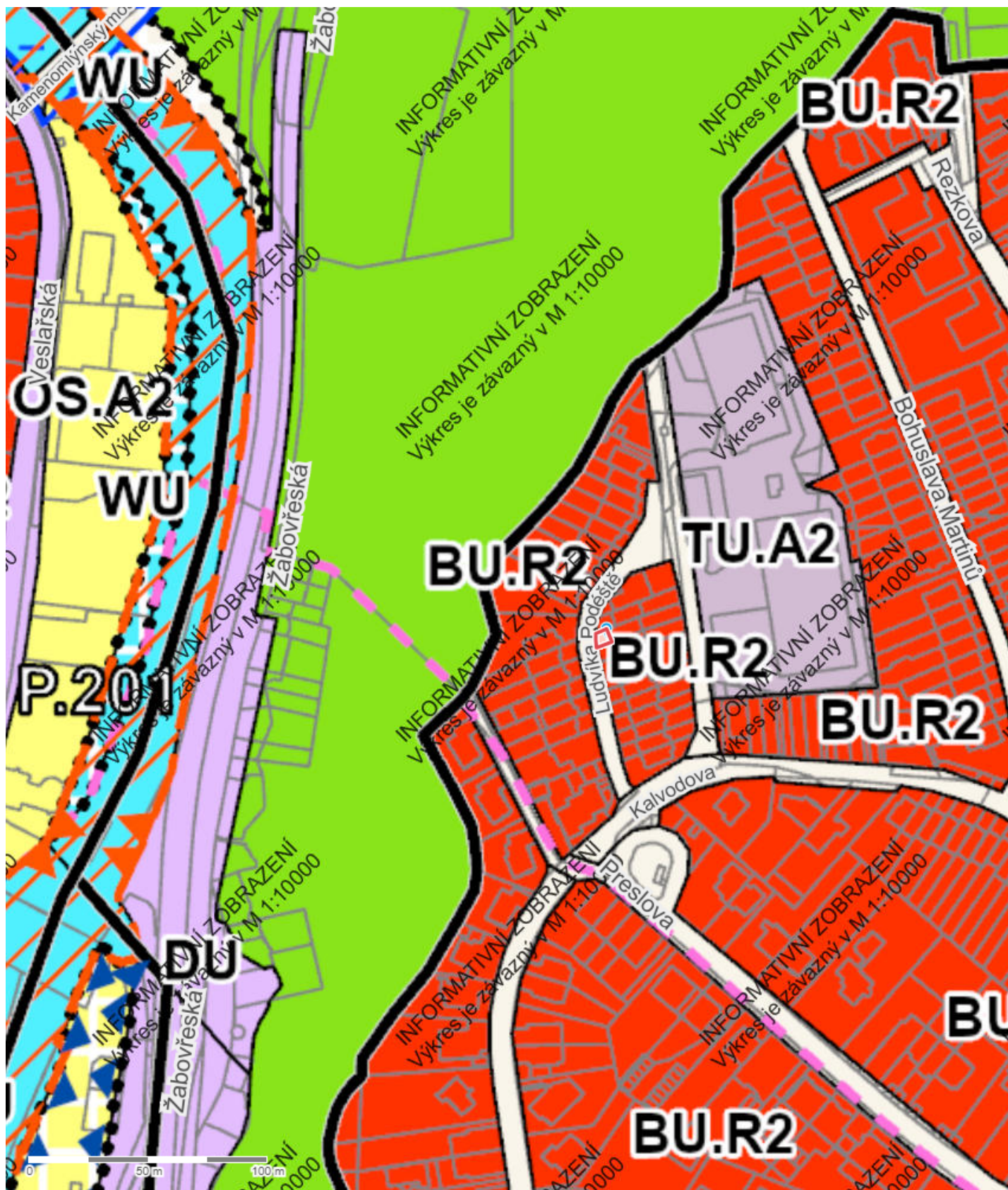
|                  |               |                           |                 |                    |              |                       |         |                    |                     |                |
|------------------|---------------|---------------------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------------------|---------|--------------------|---------------------|----------------|
| JUDr.<br>Vaňková | Mgr.<br>Černý | RNDr.<br>Chvátal<br>Ph.D. | JUDr.<br>Kerndl | Ing.<br>Podivinská | Bc.<br>Aberl | Ing. arch.<br>Bořecký | Bořecký | Ing.<br>Kratochvíl | JUDr.<br>Matonohová | JUDr.<br>Oliva |
| pro              | pro           | pro                       | pro             | pro                | pro          | pro                   | pro     | pro                | --                  | pro            |

 Návrh byl předložen na schůzi **R9/150. Rady města Brna** dne 5. 11. 2025.  
*Výsledek projednání bude sdělen.*





## Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 1538/8, k.ú. Stránice



## Parcela

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Katastrální území    | Stránice          |
| Číslo parcely        | 1538/8            |
| List vlastnictví     | 10001             |
| Druh pozemku         | zahrada           |
| Způsob využití       | –                 |
| Výměra dle KN        | 36 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 36 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.08.2025        |

## 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      | 35 m <sup>2</sup> (98%)  |

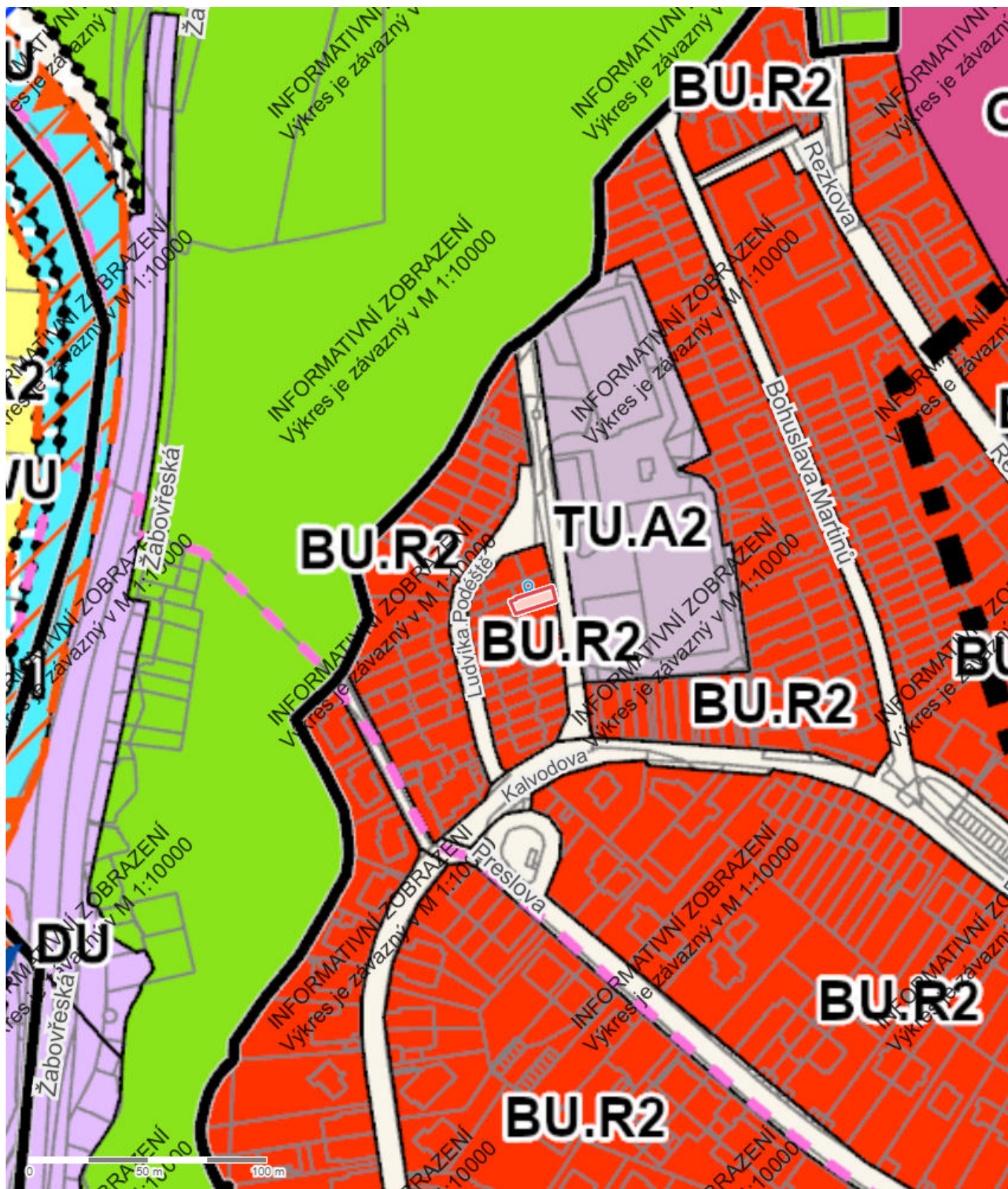
## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

|                                               |                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| Stav                                          | plocha stabilizovaná           |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | PU                             |
| Název RZV                                     | Veřejná prostranství všeobecná |
| Struktura zástavby                            | –                              |
| Výšková úroveň zástavby                       | –                              |
| Podrobnější využití                           | –                              |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 1 m <sup>2</sup> (2%)          |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |                                  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| Koridor plošně vymezený                           | –                                |
| Zóna se shodným charakterem                       | Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice |
| 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. 1538/10, k.ú. Stránice



## Parcela

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Katastrální území    | Stránice           |
| Číslo parcely        | 1538/10            |
| List vlastnictví     | 10001              |
| Druh pozemku         | zahrada            |
| Způsob využití       | –                  |
| Výměra dle KN        | 112 m <sup>2</sup> |
| Výměra dle geometrie | 112 m <sup>2</sup> |
| Stav parcely k       | 01.08.2025         |

## Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

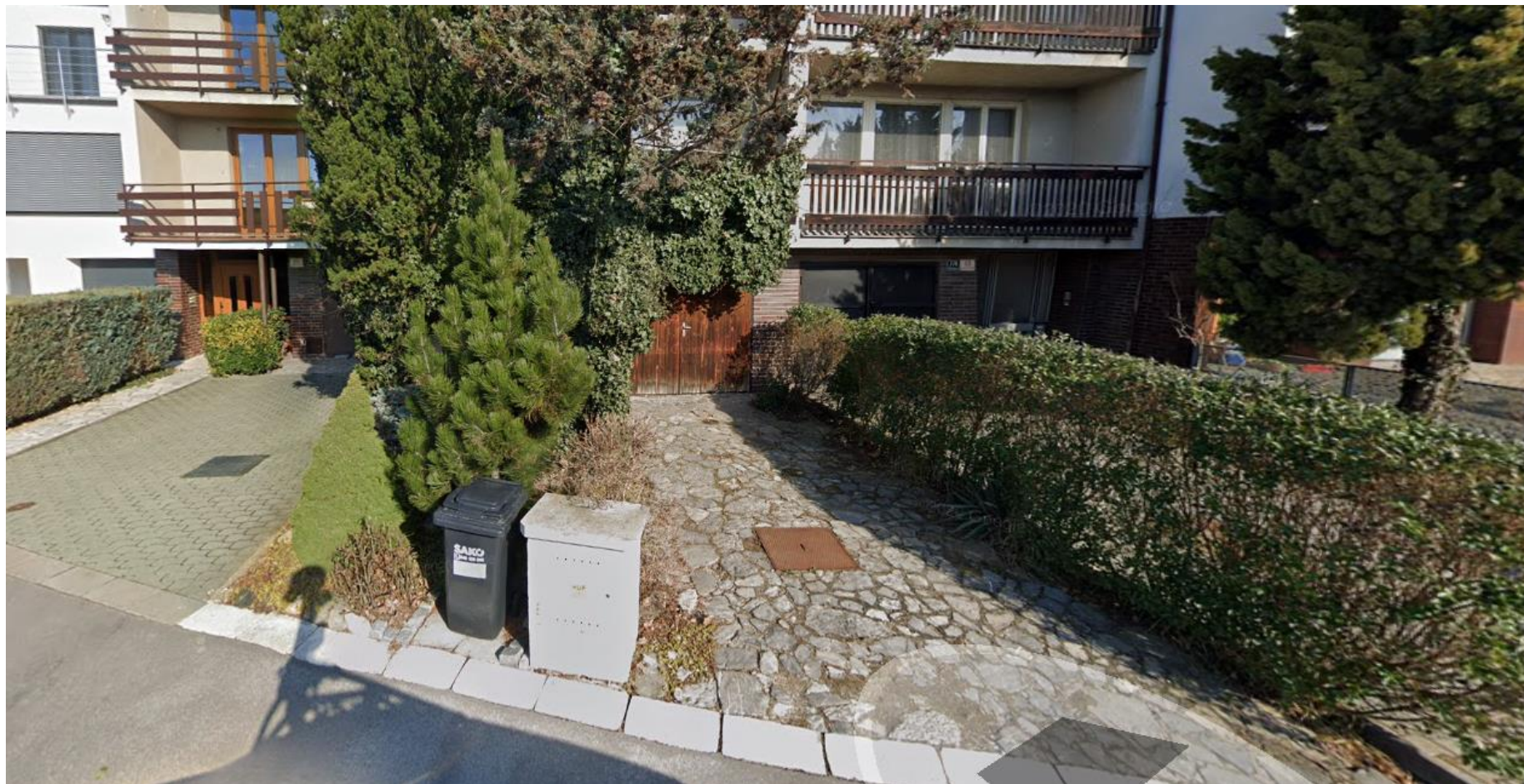
|                                               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Stav                                          | plocha stabilizovaná      |
| Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) | BU                        |
| Název RZV                                     | Bydlení všeobecné         |
| Struktura zástavby                            | rezidenční nízkopodlažní  |
| Výšková úroveň zástavby                       | 3-10 m                    |
| Podrobnější využití                           | –                         |
| Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV      | 112 m <sup>2</sup> (100%) |

## Další informace z ÚPmB

|                                                   |                                  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| Koridor plošně vymezený                           | –                                |
| Zóna se shodným charakterem                       | Z3.16 Masarykova čtvrť, Stránice |
| 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        | –                                |



9:49 11/KVÉ/2017



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





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 870

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.10.2025 09:48:21

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: sfww pro Statutární město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                          |               |       |
| Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno | 44992785      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany                                                                                                                           |
|---------|------------|--------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1538/8  | 36         | zahrada      |                | ochr.pásmo<br>nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond |
| 1538/10 | 112        | zahrada      |                | ochr.pásmo<br>nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 CNR ZE DNE 24.4.1991 O PRECHODU NEKTERÝCH VECÍ Z MAJETKU ČR DO VLASTNICTVÍ OBCÍ.

POLVZ:183/1992

Z-3700183/1992-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 CNR ZE DNE 24.4.1991 O PRECHODU NEKTERÝCH VECÍ Z MAJETKU ČR DO VLASTNICTVÍ OBCÍ-PARAGRAF 1.

POLVZ:39/1994

Z-3700039/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

| Parcela                                                                                                                                                                                         | BPEJ | Výměra[m2] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR<br>Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.<br>strana 1 |      |            |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2025 09:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|         |       |     |
|---------|-------|-----|
| 1538/8  | 20840 | 36  |
| 1538/10 | 20840 | 112 |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.10.2025 09:46:47

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

## 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

nar. [REDACTED]

bytem [REDACTED]

straně druhé

### souhlasně prohlašují

- Statutární město Brno je v katastru nemovitostí zapsaným výlučným vlastníkem pozemků p. č. 1538/8 zahrada o výměře 36 m<sup>2</sup> a p.č. 1538/10 zahrada o výměře 112 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Stránice, které jsou zapsány na LV č. 10001 pro k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jen "**předmět vydržení**").
- Statutární město Brno prohlašuje, že uznává vlastnické právo:
  - [REDACTED] bytem [REDACTED] ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3 na pozemcích p. č. 1538/8 zahrada o výměře 36 m<sup>2</sup> a p.č. 1538/10 zahrada o výměře 112 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Stránice
  - [REDACTED] trvale bytem [REDACTED]  
zemřelé dne [REDACTED] a [REDACTED] bytem [REDACTED]  
[REDACTED] Brno, zemřelého [REDACTED] ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 2/3 na pozemcích p. č. 1538/8 zahrada o výměře 36 m<sup>2</sup> a p.č. 1538/10 zahrada o výměře 112 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Stránice, který je ve společném jmění manželů

a to na základě mimořádného vydržení vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přičemž den vydržení je 1. 1. 2019.

3. Strany tímto souhlasně prohlašují, že [REDACTED] nabylí vlastnické právo k předmětu vydržení, a to na základě mimořádného vydržení vlastnického práva ke dni 1. 1. 2019. Smluvní strany dále prohlašují, že [REDACTED] byli vlastníky i ke dni svých úmrtí.
4. Strany uvádějí, že práva k předmětu vydržení nejsou mezi nimi sporná ani pochybná.
5. Strany souhlasí, aby toto souhlasné prohlášení bylo podkladem k provedení vkladu vlastnického práva k předmětu vydržení do katastru nemovitostí ve prospěch [REDACTED] a dále podkladem pro dodatečná projednání dědictví po zemřelých [REDACTED]
6. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu vydržení do katastru nemovitostí na základě tohoto souhlasného prohlášení ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/3 se zavazuje podat [REDACTED], který také uhradí s tím spojený správní poplatek. Návrhy na vklad vlastnického práva ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 2/3 podá na své náklady [REDACTED] poté, kdy dojde k projednání dědictví po [REDACTED] a bude potvrzeno vlastnictví [REDACTED]
7. [REDACTED] podpisem tohoto prohlášení potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen 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](http://www.bрно.cz/gdpr).
8. Toto souhlasné prohlášení je vyhotoveno ve třech vyhotoveních, přičemž statutární město Brno obdrží jedno vyhotovení, [REDACTED] obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude předáno příslušnému katastrálnímu úřadu.
9. Obě 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 mezi [REDACTED] a statutárním městem Brnem bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/... zasedání dne ...

V Brně dne...

---

Mgr. Nikol Wagnerová  
vedoucí Majetkového odboru MMB

V Brně dne ...

---

[Redacted signature]

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Malinovského náměstí 624/3  
601 67 Brno-Brno-město

**Věc: Právní stanovisko - posouzení tvrzeného mimořádného vydržení nemovitých věcí - pozemků parcelních čísel 1538/8 a 1538/10 v katastrálním území Stránice, obec Brno, okres Brno-město**

## [1] ÚČEL PRÁVNÍHO STANOVISKA

Toto právní stanovisko se týká nemovitých věcí - pozemku parc. č. 1538/8, druh pozemku: zahrada, o výměře 36 m<sup>2</sup>, a pozemku parc. č. 1538/10, druh pozemku: zahrada, o výměře 112 m<sup>2</sup>, kteréžto jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Stránice, obec Brno, okres Brno-město, a jejichž výlučným vlastníkem je dle údajů katastru nemovitostí Statutární město Brno, identifikační číslo 449 92 785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno-Brno-město (dále označovaných jen jako „Pozemky SmB“).

Pozemky SmB jsou v celé jejich výměře dlouhodobě součástí polouzavřeného oploceného areálu, který je mimo ně tvořen pozemkem parc. č. 1538/9, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 84 m<sup>2</sup> (dále označovaným jen jako „Pozemek [REDACTED]“), jehož součástí je stavba v části obce Stránice, č.p. [REDACTED] rodinný dům (dále označovaná jen jako „RD [REDACTED]“), jenž je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 870 pro katastrální území Stránice, obec Brno, okres Brno-město, a jehož výlučným vlastníkem je dle údajů katastru nemovitostí pan [REDACTED] narozený dne [REDACTED] trvale bytem [REDACTED] (dále označovaný jen jako „[REDACTED]“).

S ohledem na skutečnost, že jsou Pozemky SmB dlouhodobě a nerušeně užívány [REDACTED] a jeho právními předchůdci jako předzahrádka a zahrádka RD [REDACTED], jenž je součástí Pozemku [REDACTED] a jenž se nachází na adresním místě [REDACTED] Brno-Stránice, obrátil se před nějakou dobou [REDACTED] na Statutární město Brno s požadavkem na to, aby Statutární město Brno uznalo, že ze strany [REDACTED] (a tehdy ještě i jeho právních předchůdců) došlo ke dni 01. 01. 2019 k mimořádnému vydržení vlastnického práva k Pozemkům SmB dle ust. § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále označovaného jen jako „občanský zákoník“) a že je tudíž aktuálně právoplatným vlastníkem Pozemků SmB [REDACTED] a nikoli Statutární město Brno.

Jelikož Statutární město Brno nezaujalo k výše zmíněnému požadavku [REDACTED] kladné stanovisko, obrátil se [REDACTED] se svým požadavkem na příslušný soud. Na podkladě žaloby [REDACTED] tak bylo u Městského soudu v Brně dne 10. 07. 2024 zahájeno občanské soudní řízení o určení vlastnického práva k Pozemkům SmB, kteréžto je vedeno pod spisovou značkou 14C 194/2024 žalobcem [REDACTED] proti žalovanému Statutárnímu městu Brnu (dále označované jen jako „Řízení sp. zn. 14C 194/2024“). V Řízení sp. zn. 14C 194/2024 prozatím nebylo Městským soudem v Brně meritorně rozhodnuto, ba doposud v něm ani nedošlo k nařízení prvního jednání ve věci.

Jediné, k čemu prozatím Městský soud v Brně v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 přistoupil, je jeho výzva ze dne 16. 04. 2025, č.j. 14C 194/2024-27, jíž vyzval Statutární město Brno k tomu, aby se v předmětné právní věci vyjádřilo ve věci samé k žalobě, zejména vylíčilo rozhodné skutečnosti ve věci a označilo důkazy k jejich prokázání. Na předmětnou výzvu Statutární město Brno prozatím věcně nereagovalo (zde je nutno zdůraznit, že šlo o tzv. prostou výzvu, s níž se na rozdíl od tzv. kvalifikované výzvy nepojí žádné negativní procesní důsledky, pakliže na ni není reagováno v soudem stanovené

Mgr. Jan Burdych, advokát  
zapsaný v seznamu advokátů ČAK v Praze pod ev. č. 10477  
se sídlem Cihlářská 643/19, 602 00 Brno-Veveří  
telefon: +420 739 094 972  
e-mail: office@burdych.cz  
ID datové schránky: i6qhv37

lhůtě), a to z toho důvodu, že chce ponejprv (prostřednictvím Oddělení právních služeb Majetkového odboru Magistrátu města Brna) učinit hlubší úvahu nad tím, jaké jsou vůbec jeho šance v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 a zda v daném konkrétním případě nebude naplňovat povinnost Statutárního města Brna jakožto obce jednat s péčí řádného hospodáře spíše to, že přece jen uzná žalobní požadavek [REDAKCE] a nebude navyšovat náklady spojené s vedením Řízení sp. zn. 14C 194/2024.

Pro účely učinění shora zmíněné hlubší úvahy pak Oddělení právních služeb Majetkového odboru Magistrátu města Brna oslovilo svého externího spolupracovníka Mgr. Jana Burdycha, advokáta (dále označovaného jen jako „**zpracovatel právního stanoviska**“), s požadavkem na zpracování tohoto právního stanoviska, jehož účelem je posouzení [REDAKCE] tvrzeného mimořádného vydržení Pozemků SmB, respektive posouzení toho, jaké šance na úspěch má [REDAKCE] v Řízení sp. zn. 14C 194/2024.

**Toto právního stanovisko má tudíž posloužit Statutárnímu městu Brnu k tomu, aby důkladně uvážilo, zda dobrovolně uznat vlastnické právo [REDAKCE] k Pozemkům SmB a předejít tak zbytečné soudní při a hrazení nákladů s ní spojených, či zda k dobrovolnému uznání vlastnického práva [REDAKCE] Pozemkům SmB naopak nepřístupovat a ponechat rozhodnutí předmětné právní věci plně v gesci příslušného soudu.**

## **[2] RELEVANTNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA A JUDIKATURA**

Pro účely tohoto právního stanoviska je relevantní níže uvedená právní úprava občanského zákoníku.

Dle ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.

Dle ust. § 992 odst. 2 občanského zákoníku činí nepoctivost zástupce při nabytí držby nebo při jejím výkonu zástupcem držbu nepoctivou. To neplatí, pokud zastoupený zvláštním příkazem daným se zřetelem k této držbě zástupci nařídil, aby se držby ujal nebo aby ji vykonával.

Dle ust. § 993 občanského zákoníku neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.

Dle ust. § 1009 odst. 1 občanského zákoníku držba zaniká, vzdá-li se jí držitel, nebo ztratí-li trvale možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával. Držba rovněž zaniká, je-li z ní držitel vypuzen a neuchová si ji svépomocí nebo žalobou.

Dle ust. § 1043 odst. 1 občanského zákoníku na toho, kdo nabytí držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na vlastníka proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod, nebo pokud k tomu má právní důvod stejně silný či slabší.

Dle ust. § 1089 odst. 1 občanského zákoníku drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.

Dle ust. § 1091 odst. 2 občanského zákoníku je k vydržení vlastnického práva k nemovité věci potřebná nepřerušená držba trvající deset let.

Dle ust. § 1095 občanského zákoníku 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.

Dle ust. § 3066 občanského zákoníku se do doby stanovené v ust. § 1095 občanského zákoníku započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou (poznámka zpracovatele právního stanoviska - tedy jde-li o věc nemovitou, neskončí dříve než dnem 01. 01. 2019).

Tolik relevantní zákonná právní úprava, z níž je patrné, že je v ní právní institut mimořádného vydržení upraven v podstatě v jednom jediném ustanovení, a to ustanovení § 1095 občanského zákoníku. Stručnost zákonné právní úpravy mimořádného vydržení potom vedla k tomu, že ohledně daného právního institutu vznikalo v minulých letech vícero výkladových nejasností. V současnosti však již můžeme říci, že všechny tyto nejasnosti byly odstraněny rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 10. 05. 2023, č.j. 22Cdo 2307/2022-305 (dále označovaným jen jako „**rozhodnutí**“).

**Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2307/2022“),** v němž jmenovaný soud vyložil právní institut mimořádného vydržení vpravdě detailně, neopomenuvše žádný aspekt daného institutu. Citovaným rozhodnutím je tak právní institut mimořádného vydržení napříště podrobně definován a je zásadně nutné k němu při aplikaci zákonné právní úpravy mimořádného vydržení přihlížet, respektive z něho vycházet.

Nyní je tedy již namístě odcitovat veškeré relevantní právní závěry, jež byly v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2307/2022 zformulovány a jež přirozeně budou navýsost významné i pro formulaci závěrů tohoto právního stanoviska.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí předně zdůraznil, že k mimořádnému vydržení zákon vyžaduje jen uplynutí vydržecí doby a aby nebyl držitel prokázán „nepoctivý úmysl“. Na to navazuje otázka, zda „nepoctivý úmysl“ (ust. § 1095 občanského zákoníku) značí „nepoctivou držbu“ (ust. § 992 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku), respektive zda se k mimořádnému vydržení vyžaduje poctivá držba (ust. § 992 odst. 1 věta první občanského zákoníku). Odpověď na tuto otázku je dle Nejvyššího soudu záporná.

Mimořádné vydržení se neopírá o dobrou víru tak, jak je vymezena v ust. § 992 odst. 1 věta první občanského zákoníku (z pozitivního vymezení dobré víry), ale o obecnou poctivost držitele, respektive o nedostatek „nepoctivého úmyslu“ (jde o negativní vymezení dobré víry). O pozitivní vymezení dobré víry jde v případě, kdy se předpokládá pozitivní přesvědčení držitele, že mu držené právo náleží, že je jeho subjektem (viz ust. § 992 odst. 1 věta první občanského zákoníku); o negativní vymezení dobré víry jde, je-li držitel přesvědčen, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu, jedná tedy poctivě v obecném smyslu slova.

V ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku nejde - na rozdíl od ust. § 1095 občanského zákoníku - o „poctivost“ v obecném smyslu. Nepoctivým může být i ten držitel, který jen z nedbalosti (někdy i nevědomě) neví, že mu právo, které vykonává, nenáleží; takový držitel nejedná v nepoctivém úmyslu. Naproti tomu v nikoliv nepoctivém úmyslu jedná především ten, který je přesvědčen, že tím, že se ujal držby, nepůsobí jinému bezdůvodně újmu. Ten, kdo drží „nikoliv v nepoctivém úmyslu“, je přesvědčen, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu; jde zde o dobrou víru „v nejméně přísném pojetí“.

Lze tedy dle Nejvyššího soudu uzavřít, že podmínkou mimořádného vydržení (ust. § 1095 občanského zákoníku) rozhodně není poctivá držba (ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku), nýbrž nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten se ujal držby v přesvědčení, že nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele přitom tíží toho, kdo vydržení popírá. Kritéria uvedená v ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku se tudíž v případě mimořádného vydržení neuplatní.

Nepoctivým ve smyslu ust. § 1095 občanského zákoníku je dle Nejvyššího soudu v zásadě (zpravidla) úmyslné jednání naplňující znaky nepravé držby, tedy pokud se držitel úmyslně „vetřel v držbu svémocně nebo se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou“ (ust. § 993 občanského zákoníku). Důvodová zpráva k občanskému zákoníku v této souvislosti uvádí, že právní institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod ochraně zjevné lsti a podvodu.

Nejvyšší soud se dále vyjádřil i k okamžiku, ke kterému se posuzuje držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ pro mimořádné vydržení.

Občanský zákoník stanoví, že podmínkou pro klasifikaci držby jako poctivé (ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku) je, že její podmínky musí být naplněny jak při uchopení, tak i při výkonu držby. To se podává jak z ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku („právo, které vykonává“), tak i z ust. § 992 odst. 2 občanského zákoníku („při nabytí držby nebo při jejím výkonu zástupcem“). Naproti tomu publiciánskou žalobu zákon dává tomu, „kdo nabyl držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem“ (ust. § 1043 odst. 1 občanského zákoníku). Zákonodárce má tedy k dispozici způsob, jak vyjádřit, ke kterému období či okamžiku se určitá kvalita držby posuzuje; v ust. § 1095 občanského zákoníku jej však nevyužil, ze znění citovaného zákonného ustanovení nelze řešení dovodit. Důležité je, že zákon považuje za přípustné obě možnosti, jak vyplývá z ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku, tak i z ust. § 1043 odst. 1 občanského zákoníku.

Držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ (ust. § 1095 občanského zákoníku) je zvláštním druhem držby, kterou předchozí civilní kodexy neznaly; je blízká římskoprávnímu pojetí dobré víry, vymezené negativně, tedy tak, že v dobré víře je držitel, který je přesvědčen, že nabytím držby nepůsobí nikomu újmu. Uvádí se též, že „bona fides znamená, že vydržitel choval se při nabytí držby jako čestný člověk; je to, jinými slovy, vědomí vydržitelovo, že nepáše bezpráví na zákonném držiteli“ (Bonfante, P. Instituce římského práva. Brno 1932, s. 312 a násl.). V římském právu šlo tedy při vydržení - oproti požadavkům kladeným na dobrou víru v ust. § 992 odst. 1 občanského zákoníku - o dobrou víru vymezenou negativně a v nejméně přísném pojetí.

Ustanovení § 1095 občanského zákoníku potom zjevně vychází z toho, že v průběhu dvojnásobné vydržecí doby nutné pro mimořádné vydržení má vlastník dosti 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. Je tedy odůvodněné vyjít z předpokladu, že by se zákonodárce, kdyby tuto otázku výslovně upravil, přidržel v ust. § 1095 občanského zákoníku méně přísného pojetí, totiž že „držba nikoliv v nepoctivém úmyslu“ tu musí být v době, kdy se jí držitel chopil; to, že se později dozví, že v katastru nemovitostí je jako vlastník evidován někdo jiný, respektive že někdo jiný vlastníkem je, nemá samo o sobě za následek zánik držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“.

Nejvyšší soud tedy shrnuje, že podmínkou mimořádného vydržení dle ust. § 1095 občanského zákoníku je, že držiteli není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby; to, že snad později zjistí, že vlastníkem věci (subjektem držení práva) je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek mimořádného vydržení.

Dále se Nejvyšší soud podrobně vyslovil i k předpokladům zániku držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“.

Brání-li tedy nepoctivý úmysl mimořádnému vydržení jen tehdy, byl-li tu při uchopení držby, je třeba řešit otázku, jak vůbec může vlastník zabránit mimořádnému vydržení jeho věci (věcného práva k ní).

Předně nutno obecně konstatovat, že k vydržení práva nemůže dojít, ztratí-li držitel držbu (ust. § 1009 odst. 1 občanského zákoníku) dříve, než uplyne vydržecí doba. Vlastník věci, respektive subjekt vlastnického práva proto zabráni mimořádnému vydržení zejména tím, že s držitelem uzavře dohodu o předání držby vlastníkov; přitom ani nemusí dojít ke změně ve fyzickém ovládnutí věci (viz tzv. *constitutum possessorium*, kdy držitel předává držbu jinému, avšak zůstává jeho detentorem).

Pokud však držitel, který se neuchopil držby věci v nepoctivém úmyslu, odmítá vlastníkov předat, respektive se jí vzdát, může vlastník v průběhu vydržecí doby zabránit mimořádnému vydržení v zásadě jen žalobou napadající držbu nebo tvrdící nepoctivý úmysl držitele při jejím nabytí, tedy zpravidla žalobou na ochranu vlastnického práva, nebo, má-li na určení náležitý právní zájem, žalobou na určení svého práva či určení, že držiteli držené právo nenáleží. Bude-li žalobě vyhověno, považuje se dle Nejvyššího soudu držitel od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba, za držitele jednajícího v nepoctivém úmyslu.

Z judikatury Nejvyššího soudu je dále vhodné výslovně zmínit i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 08. 2023, č.j. 22Cdo 1796/2022-189 (dále označované jen jako „**rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 1796/2022**“), jímž jmenovaný soud, aplikovav právní závěry, přijaté jím v jeho již dříve vydaném rozhodnutí sp. zn. 22Cdo 2307/2022, rozhodoval v právní věci, jež se s právní věcí, již se týká toto právní stanovisko, shoduje v podstatných znacích. I v Nejvyšším soudem posuzované právní věci byl výchozí skutkový stav takový, že v minulosti bylo ohledně nemovitých věcí sjednáno právní jednání, jež v sobě zahrnovalo i oprávnění nemovité věci držet - *ius possidendi* (v případě Pozemků SmB šlo o dohodu o zřízení práva osobního užívání, zatímco v případě posuzovaném Nejvyšším soudem o kupní smlouvu - smlouvu o převodu vlastnického práva), avšak jež nebylo finalizováno registrací příslušným státním notářstvím, protože ke vzniku práva k nemovitým věcem, založeného předmětným právním jednáním, nakonec nedošlo (skutkový stav právní věci, již se týká toto právní stanovisko, bude přirozeně níže ještě podrobně popsán). V Nejvyšším soudem posuzované právní věci pak žalovaný, popírající žalobcem tvrzené mimořádné vydržení nemovitých věcí, argumentoval tím, že žalobce si musel být dobře vědom, že v minulosti realizovaný převod vlastnického práva k nemovitým věcem nebyl finalizován registrací kupní smlouvy příslušným státním notářstvím, protože po celou následnou dobu výkonu práv spjatých s držbou nemovitých věcí dobře věděl, že zde žádný právní titul, jež by ho opravňoval k výkonu vlastnického práva (zahrnujícímu i výkon práva věc držet), nikdy neexistoval, a za daných okolností je tak třeba na jeho straně shledat nepoctivý úmysl, jenž v souladu s ust. § 1095 občanského zákoníku mimořádné vydržení vylučuje.

Nejvyšší soud v jím posuzované právní věci výše citovanou dovolací argumentaci žalovaného reprobval a naopak vyzdvihl jako zcela věcně správné posouzení právní věci odvolacím soudem, jenž v souladu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu dovodil, že pro mimořádné vydržení ve smyslu ust. § 1095 občanského zákoníku není průkaz právního důvodu chopení se držby nezbytný, protože i v případě, kdy by byla mezi účastníky řízení uzavřena toliko absolutně neplatná ústní kupní smlouva, samotná absence platného právního titulu nevytváří nepoctivý úmysl žalobce a není tak na překážku nabytí vlastnického práva mimořádným vydržením.

Tolik tedy relevantní judikатурní závěry, vyslovené v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2307/2022 a rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 1796/2022, týkající se právního institutu mimořádného vydržení, zakotveného v ust. § 1095 občanského zákoníku.

### [3] PRÁVNÍ STANOVISKO

Nyní tedy již můžeme přistoupit k právnímu stanovisku samotnému a pokusit se aplikovat výše citovanou zákonnou právní úpravu a zejména pak judikaturní závěry, zformulované Nejvyšším soudem, na danou právní věc, jež se týká Pozemků SmB.

Předně je třeba zanalyzovat, kdy, za jakých okolností a jakým způsobem se [REDAKCE] a jeho právní předchůdci chopili držby Pozemků SmB a počali je užívat jako předzahrádku a zahrádku v rámci polouzavřeného oploceného areálu RD [REDAKCE] na adresním místě Ludvíka Poděště [REDAKCE] 602 00 Brno-Stránice.

Jak se podává ze žaloby [REDAKCE] v Řízení sp. zn. 14C 194/2024, a jak to ostatně vyplývá i z údajů katastru nemovitostí, [REDAKCE] a jeho rodiče pan [REDAKCE], narozený dne [REDAKCE], zemřelý dne 1 [REDAKCE] posledně bytem Ludvíka Poděště [REDAKCE], 602 00 Brno-Stránice, a paní [REDAKCE] narozená dne [REDAKCE] zemřelá dne [REDAKCE], posledně bytem [REDAKCE] (dále společně označovaní jen jako „[REDAKCE]“), počali již v roce 1979 užívat Pozemek [REDAKCE] a to na podkladě dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 15. 10. 1979, č.j. 2RII 300/79. Předmětnou dohodou bylo zřízeno právo osobního užívání Pozemku [REDAKCE] pro [REDAKCE] i pro [REDAKCE] samotného, v té době ještě nezletilého. Právě s ohledem na tehdejší nezletilost [REDAKCE] podléhala předmětná dohoda schválení opatrovnickým soudem, k čemuž došlo rozhodnutím Městského soudu v Brně ze dne 09. 01. 1980, sp. zn. 23 Nc 240/75. V mezidobí dne 03. 12. 1979 mělo dle žalobních tvrzení [REDAKCE] ojíť ke kolaudaci RD [REDAKCE], vystavěného na Pozemku [REDAKCE].

Následně bylo rozhodnutím Obvodního národního výboru Brno II o přidělení pozemku do osobního užívání ze dne 12. 09. 1984, č.j. OSU 1484/84, rozhodnuto o tom, že i Pozemky SmB budou přiděleny do osobního užívání rodičů [REDAKCE] samotného, a návaznou dohodou o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 24. 09. 1984, č.j. OSU 1484/84, která byla uzavřena mezi Obvodním národním výborem Brno II na straně jedné a rodiči [REDAKCE] i [REDAKCE] samotným (tehdy stále ještě nezletilcem) na straně druhé (dále označovanou jen jako „Dohoda č.j. OSU 1484/84“), bylo ve vztahu k Pozemkům SmB zřízeno ve prospěch rodičů [REDAKCE] i [REDAKCE] amotného právo osobního užívání za účelem zřízení předzahrádky a zahrádky u RD [REDAKCE]. Dne 26. 09. 1984 byl sepsán návrh na registraci Dohody č.j. OSU 1484/84 ke Státnímu notářství Brno-město č.j. 1484/84, kterým Obvodní národní výbor Brno II a rodiče [REDAKCE] k samotný společně navrhli, aby Dohoda č.j. OSU 1484/84 byla jmenovaným státním notářstvím registrována. Rodiče [REDAKCE] ovšem v tehdejší době opomněli, že i Dohoda č.j. OSU 1484/84 (stejně jako shora zmíněná předchozí obdobná dohoda, týkající se Pozemku M [REDAKCE]) vyžadovala s ohledem na nezletilost [REDAKCE] schválení opatrovnickým soudem. To tehdy (na rozdíl od shora zmíněné předchozí obdobné dohody, týkající se Pozemku [REDAKCE]) nezajistili, Dohoda č.j. OSU 1484/84 opatrovnickým soudem nikdy schválena nebyla a Státní notářství Brno-město v konečném důsledku nemohlo konat jinak než svým rozhodnutím ze dne 28. 12. 1984, sp. zn. R II 528/84, řízení o návrhu na registraci Dohody č.j. OSU 1484/84 zastavit, a to právě z toho důvodu, že [REDAKCE] coby jeden z účastníků dohody nebyl v okamžiku jejího uzavírání zletilý a jím učiněný právní úkon (uzavření Dohody č.j. OSU 1484/84) by tedy býval musel být schválen příslušným opatrovnickým soudem, k čemuž ovšem nedošlo.

Třebaže tedy dne 24. 09. 1984 prokazatelně došlo mezi Obvodním národním výborem Brno II na straně jedné a rodiči [REDAKCE] samotným na straně druhé k uzavření Dohody č.j. OSU 1484/84, již bylo ve vztahu k Pozemkům SmB zřízeno ve prospěch rodičů [REDAKCE] amotného právo osobního užívání za účelem zřízení předzahrádky a zahrádky u RD [REDAKCE], zůstává nepopiratelnou skutečností, že tato dohoda příslušným státním notářstvím nikdy zaregistrována nebyla, protože ke vzniku touto dohodou zřízeného práva osobního užívání Pozemků SmB ve prospěch rodičů [REDAKCE] i [REDAKCE] samotného nedošlo. Dle tehdejších právních předpisů totiž byla nutnou podmínkou vzniku práva osobního užívání nemovité věci registrace dohody, již bylo takové právo zřízeno, příslušným státním notářstvím; tato podmínka jasně vyplývala z ust. § 205 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (rok 1984), a v daném konkrétním případě nikdy nedošla naplnění.

Doposud uvedené lze na tomto místě shrnout tak, že rodičům [REDAKCE] amotnému vzniklo právo osobního užívání toliko k Pozemku [REDAKCE] (tj. k pozemku, ve vztahu k němuž byla dohoda o zřízení práva osobního užívání schválena opatrovnickým soudem a posléze řádně registrována příslušným státním notářstvím) a všichni jmenovaní se pak následně stali na základě ust. § 872 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném ke dni 01. 01. 1992, spoluvlastníky Pozemku [REDAKCE]. Dle citovaného zákonného ustanovení se právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona (míněn zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník), mění dnem účinnosti tohoto zákona (ke dni 01. 01. 1992) na vlastnictví fyzické osoby.

Tím tedy došlo ke vzniku právního stavu, kdy byli v příslušné evidenci nemovitostí (a posléze v katastru nemovitostí) zapsáni jako spoluvlastníci Pozemku [REDAKCE] samotný (přičemž aktuálně již je jako výlučný vlastník Pozemku [REDAKCE] zapsán v katastru nemovitostí toliko [REDAKCE], zatímco ve vztahu k Pozemkům SmB (tj. k pozemkům, k nimž rodičům M [REDAKCE] samotnému navzdory uzavření Dohody č.j. OSU 1484/84 právo osobního užívání nikdy nevzniklo) bylo a doposud je zapsáno vlastnické právo Statutárního města Brna, jež Statutárnímu městu Brnu vzniklo dnem 24. 05. 1991 ze zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v tehdy platném znění.

Co se týče stavu faktického, tento dle všeho byl a je odlišný. [REDAKCE] v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 v rámci svých žalobních tvrzení uvádí, že jeho rodiče i on samotný započali s užíváním Pozemků SmB v podstatě současně s užíváním Pozemku [REDAKCE] k němuž měli zřízeno právo osobního užívání na podkladě dohody o zřízení práva osobního užívání ze dne 15. 10. 1979 a na němž vystavěli a dne 03. 12. 1979 zkolaudovali RD [REDAKCE] [REDAKCE] ve své žalobě rozebírá, že tomu tak bylo prvořadě z toho důvodu, že Pozemky SmB byly od počátku určeny a zamýšleny ke společnému užívání s Pozemkem [REDAKCE] respektive s RD [REDAKCE] na něm vystavěným, a to jako předzahrádka a zahrádka zmíněného rodinného domu.

Je pravdou, že z katastrální mapy a zejména pak z ortofotomapy daného území lze seznat, že Pozemky SmB a Pozemek [REDAKCE] tvoří souvislou celistvou plochu (nachází se v jedné linii v prostoru mezi ulicí Ludvíka Poděště v Brně a areálem vodohospodářského objektu 5A, provozovaným Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s.), kdy z rozmístění pozemků lze usuzovat na to, že Pozemky SmB byly skutečně zamýšleny jako předzahrádka a zahrádka RD [REDAKCE], vystavěného na Pozemku [REDAKCE]. V tomto směru ostatně nelze nevidět, že RD M [REDAKCE] je jedním z 10 řadových rodinných domů, stojících po pravé straně ulice Ludvíka Poděště (ve směru od středu města Brna), kdy všechny tyto rodinné domy bez výjimky mají vždy předzahrádku přiléhající k ulici Ludvíka Poděště, v jedné linii pak následují rodinné domy samotné a za nimi se vždy nachází zahrádka přiléhající k areálu vodohospodářského objektu 5A, provozovanému Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s., a kdy v případě všech ostatních rodinných domů jsou jejich vlastníci - soukromé osoby (respektive vlastníci pozemků, jejichž součástími jsou rodinné domy) současně vlastníky pozemků, tvořících předzahrádky přiléhající k ulici Ludvíka Poděště, i pozemků, tvořících zahrádky přiléhající ke shora zmíněnému areálu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Daleko relevantnější (z právního hlediska) je, nicméně, fakt, že právě za účelem užívání Pozemků SmB jako předzahrádky a zahrádky u RD [REDAKCE] (a za žádným jiným účelem) bylo k těmto pozemkům v minulosti zřízeno Dohodou č.j. OSU 1484/84 právo osobního užívání pro rodiče [REDAKCE] a samotného. Ačkoliv Dohoda č.j. OSU 1484/84 nikdy nedošla registrace ze strany příslušného státního notářství a nikdy tak ve vztahu k Pozemkům SmB nedošlo ke vzniku práva osobního užívání pro rodiče [REDAKCE] samotného, nelze za daných skutkových okolností dospět k závěru (ve smyslu shora citované relevantní judikatury Nejvyššího soudu), že by se rodiče [REDAKCE] samotný vetřeli v držbu Pozemků SmB svémocně nebo se v ni vloudili lstí či podvodem, jinými slovy, že by se chopili držby Pozemků SmB v nepoctivém úmyslu.

Na podkladě Dohody č.j. OSU 1484/84 sice v konečném důsledku nedošlo ke vzniku práva osobního užívání Pozemků SmB, nicméně pro účely právního hodnocení toho, zda ze strany rodičů [REDAKCE] respektive [REDAKCE] samotného došlo k naplnění zákonných podmínek pro mimořádné vydržení ve smyslu ust. § 1095 občanského zákoníku, od zmíněné dohody a od toho, že jí bylo zřízeno (a to dokonce bezplatně) právo osobního užívání Pozemků SmB, odhlížet nelze a není možné ji v tomto ohledu upírat relevanci. V situaci, kdy rodiče [REDAKCE] samotný disponovali nějakým právním titulem, jenž jim výslovně zakládal právo užívat Pozemky SmB jako předzahrádku a zahrádku RD [REDAKCE] a jenž tedy v sobě skýtal oprávnění chopit se držby Pozemků SmB (míněna Dohoda č.j. OSU 1484/84), lze opravdu jen stěží namítat, že by rodiče [REDAKCE] samotný v inkriminované době roku 1984 jednali lstivě, podvodně či snad s vědomím toho, že uchopením držby Pozemků SmB působí někomu újmu. Za daných skutkových okolností je možné daleko spíše dojít k závěru, že se rodiče M [REDAKCE] samotný chopili držby Pozemků SmB naopak s přesvědčením o tom, že jednají zcela po právu, respektive vykonávají oprávnění plynoucí jim z Dohody č.j. OSU 1484/84.

Právně významné je potom dozajista i to, že rodiče [REDAKCE] samotný poté, co se v roce 1984 chopili držby Pozemků SmB, tyto pozemky po dobu několika desítek let nepřetržitě a nerušeně užívali právě jako předzahrádku a zahrádku RD [REDAKCE], zajišťovali údržbu těchto pozemků a nadto z těchto pozemků též každoročně hradili daň z nemovitých věcí (posledně zmíněnou skutečnost [REDAKCE] doložil listinnými důkazy, připojenými k žalobě v Řízení sp. zn. 14C 194/2024). Od roku 1984 až do současnosti nikdy nedošlo k přerušení držby Pozemků SmB rodiči [REDAKCE] samotným a tato držba nebyla nikdy kvalifikovaným způsobem (ve smyslu závěrů rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2307/2022) právně napadena (tj. žalobou napadající držbu nebo tvrdící nepoctivý úmysl držitele při jejím nabytí, tedy zpravidla žalobou na ochranu vlastnického práva nebo žalobou na určení, že držitelé držené právo nenáleží).

Skutečnost, že rodiče [REDAKCE] samotný obdrželi ze strany Statutárního města Brna v období od roku 2001 několik výzev k doložení právního titulu pro užívání Pozemků SmB a že rodiče [REDAKCE] i [REDAKCE] samotný měli na to konto snahu danou záležitost vyřešit se Statutárním městem Brnem smírně, nemá ve smyslu shora citovaných judikaturních závěrů Nejvyššího soudu žádný vliv jak na běh vydržecí doby mimořádného vydržení, tak na mimořádné vydržení jako takové. Jak to výslovně dovodil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22Cdo 2307/2022, nepoctivý úmysl držitele je pro účely posouzení mimořádného vydržení možno namítat toliko k okamžiku, kdy se držitel chopil držby; to, že snad později držitel zjistí, že vlastníkem věci (subjektem drženého práva) je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek mimořádného vydržení.

Je vskutku důležité si uvědomit, že [REDAKCE] v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 bude muset ve smyslu shora citovaných judikaturních závěrů Nejvyššího soudu v konečném důsledku prokázat v podstatě jen tu pouhou skutečnost, že po vydržecí dobu on a jeho rodiče fakticky drželi Pozemky SmB. Prokázání takové skutečnosti v podmínkách dané konkrétní věci nebude pro [REDAKCE] pravděpodobně spojeno s většími obtížemi, kdy v tomto směru již v podané žalobě primárně odkázal na listinné důkazy (zejména na dohodu o zřízení práva osobního užívání, týkající se Pozemku [REDAKCE] na kolaudační rozhodnutí, týkající se RD M [REDAKCE] jakož i na Dohodu č.j. OSU 1484/84), fotodokumentaci a šetření na místě samém, přičemž v případě potřeby lze z jeho strany jistě očekávat i případné návrhy na doplnění dokazování výsledkem svědků - některých sousedů, kteří budou schopni potvrdit, že rodiče [REDAKCE] i [REDAKCE] samotný společně s RD [REDAKCE] vždy užívali i předzahrádku před rodinným domem a zahrádku za ním. Lze tedy vycházet z toho, že se [REDAKCE] držbu Pozemků SmB po dobu nutnou pro mimořádné vydržení vlastnického práva (tj. po dobu 20 let) prokázat s vysokou pravděpodobností podaří.

V takovém případě potom ovšem bude na Statutárním městu Brnu (bude-li mimořádné vydržení Pozemků SmB popírat), aby prokázalo nepoctivý úmysl [REDAKCE] a jeho rodičů ve smyslu ust. § 1095 občanského zákoníku. Důkazní břemeno ohledně posledně zmíněné skutečnosti bude přitom ležet pouze a výlučně na Statutárním městu Brnu jakožto na subjektu popírajícím mimořádné vydržení. Navíc je ve smyslu závěrů Nejvyššího soudu třeba akcentovat, že Statutární město Brno bude muset prokázat existenci nepoctivého úmyslu [REDAKCE] a jeho rodičů v okamžiku uchopení držby, tedy v roce 1984.

S ohledem na Nejvyšším soudem vyslovené právní závěry budou irelevantní eventuální poukazy Statutárního města Brna na to, že případná dobrá víra [REDAKCE] a jeho rodičů o tom, že jim svědčí právo užívat Pozemky SmB, byla narušena přípisy Statutárního města Brna z období od roku 2001, v nichž byli [REDAKCE] a jeho rodiče opakovaně vyzýváni k tomu, aby doložili právní titul, z něž dovozují své oprávnění Pozemky SmB užívat. Právní institut mimořádného vydržení ve smyslu ust. § 1095 občanského zákoníku totiž s dobrou vírou nijak nepracuje, nezakládá se na ní a to, že snad později držitel věci zjistí, že jejím vlastníkem je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek mimořádného vydržení (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2307/2022).

Stejně tak budou bez relevance jakékoli případné námitky Statutárního města Brna v tom směru, že [REDAKCE] a zejména pak jeho rodiče jednali v nepoctivém úmyslu vylučujícím mimořádné vydržení, neboť si museli být dobře vědomi, že jim v minulosti na podkladě Dohody č.j. OSU 1484/84 právo osobního užívání Pozemků SmB v konečném důsledku nevzniklo (přičemž nevzniklo-li jim právo osobního užívání Pozemků SmB, nemohlo se pak toto právo na základě zákona č. 509/1991 Sb. ke dni 01. 01. 1992 transformovat na právo vlastnické), pročez po celou následnou dobu výkonu práv spjatých s držbou Pozemků SmB museli mít náležité povědomí o tom, že žádný právní titul opravňující je k výkonu vlastnického práva k Pozemků SmB nikdy neexistoval. Jak totiž vypíchnul Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22Cdo 1796/2022, samotná absence platného právního titulu k užívání nemovitých věcí nevytváří nepoctivý úmysl a není tak na překážku nabytí vlastnického práva mimořádným vydržením.

Pokud je zpracovateli právního stanoviska známo, Statutární město Brno vskutku nedisponuje žádnými informacemi, natož pak důkazy, které by mohly svědčit tomu, že se [REDAKCE] a jeho rodiče chopili v roce 1984 držby Pozemků SmB v nepoctivém úmyslu, to jest - ve smyslu judikaturních závěrů Nejvyššího soudu - že se v tuto držbu úmyslně svémocně vetřeli, anebo se v ni vloudili potajmu, lstí nebo snad podvodem. Vzhledem k časovému odstupu více než 40 let se pak rozhodně nejeví jako reálné, že by Statutární město Brno v současnosti nějaké takové informace či dokonce důkazy dodatečně získalo.

V podmínkách dané věci je naopak veskrze vůčihledné, že se [REDAKCE] a jeho rodiče chopili v roce 1984 držby Pozemků SmB na podkladě rozhodnutí Obvodního národního výboru Brno II o přidělení pozemku do osobního užívání ze dne 12. 09. 1984, č.j. OSU 1484/84, a návazné Dohody č.j. OSU 1484/84, tj. způsobem plně korespondujícím tehdy platným obecně závazným právním předpisům, kdy nebyť toho, že posléze v důsledku opomenutí zajištění schválení Dohody č.j. OSU 1484/84 opatrovnickým soudem (s ohledem na tehdejší nezletilost [REDAKCE] došlo ze strany příslušného státního notářství k zastavení řízení o návrhu na registraci předmětné dohody, jež rodiče [REDAKCE] rovněž ponechali bez reakce, byl by běh věcí s pravděpodobností hraničící s jistotou takový,

že by v současnosti byl [REDAKCE] (stejně jako v případě Pozemku [REDAKCE]) zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Pozemků SmB a současná sporná situace by tak vůbec nevystala. Dovožovat za takových skutkových okolností na straně [REDAKCE] a jeho rodičů existenci nepoctivého úmyslu při uchopení držby Pozemků SmB se opravdu jeví jako nereálné, ne-li přímo vyloučené.

Možno, ostatně, ještě jednou vzpomenout i již výše zmíněný fakt, že v případě všech ostatních řadových rodinných domů, stojících po pravé straně ulice Ludvíka Podéště (ve směru od středu města Brna), je majetkoprávní stav bez výjimky takový, že jejich vlastníci - soukromé osoby (respektive vlastníci pozemků, jejichž součástími jsou rodinné domy) jsou současně vlastníky pozemků, tvořících předzahrádky přiléhající k ulici Ludvíka Podéště, i pozemků, tvořících zahrádky přiléhající k areálu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Vezmeme-li přitom v úvahu, že všech 10 řadových rodinných domů při pravé straně ulice Ludvíka Podéště je typově naprosto totožných a že tudíž byly očividně vystavěny současně či přinejmenším ve velmi blízké časové souslednosti, potom se jeví vysoce pravděpodobným, že všichni jejich současní vlastníci, respektive jejich právní předchůdci započali s jejich výstavbou na podkladě obdobných titulů, jako tomu bylo v případě [REDAKCE] a jeho rodičů (tj. na podkladě dohod o zřízení práva osobního užívání), a na podkladě obdobných titulů se rovněž dobrali vlastnického práva k pozemkům tvořícím předzahrádku a zahrádku rodinných domů. I to svědčí závěru o tom, že [REDAKCE] a jeho rodiče nejednali v okamžiku, kdy se chopili držby Pozemků SmB, v nepoctivém úmyslu, kdy nebyť nedůslednosti rodičů [REDAKCE] spočívající v tom, že ve vztahu k Pozemkům SmB opomněli zajistit schválení Dohody č.j. OSU 1484/84 opatrovníckým soudem a posléze ponechali bez adekvátní reakce rozhodnutí příslušného státního notářství o zastavení řízení o návrhu na registraci předmětné dohody, došlo by s pravděpodobností hraničící s jistotou k tomu, že by majetkoprávní postavení [REDAKCE] bylo v nynější době totožné jako v případě vlastníků všech ostatních řadových rodinných domů při pravé straně ulice Ludvíka Podéště, tj. že by byl právoplatným vlastníkem pozemků tvořících předzahrádku a zahrádku jeho rodinného domu. Jinými slovy i skutečnost, že vlastníci všech ostatních řadových rodinných domů jsou současně vlastníky pozemků, tvořících předzahrádky a zahrádky těchto domů, hovoří nepřímou ve prospěch toho, že [REDAKCE] a jeho rodiče v okamžiku, kdy se chopili držby Pozemků SmB, nejednali v nepoctivém úmyslu, neb veskrze obdobně v tehdejší době evidentně jednali v souvislosti s výstavbou ostatních řadových rodinných domů i jejich vlastníci, respektive jejich právní předchůdci.

Závěrem tohoto bodu právního stanoviska potom zbývá poukázat na poslední právně relevantní fakt, a sice že Statutární město Brno v průběhu vydržecí doby mimořádného vydržení, jež začala běžet již v roce 1984 a uplynula s ohledem na přechodné ustanovení § 3066 občanského zákoníku až dne 01. 01. 2019, proti držbě Pozemků SmB [REDAKCE] a jeho rodiči žádným právně kvalifikovaným způsobem nebrojilo (kdy za kvalifikované brojení proti držbě rozhodně nelze považovat přípisy Statutárního města Brna [REDAKCE] a jeho rodičům z období od roku 2001), ani [REDAKCE] a jeho rodiče z držby Pozemků SmB fakticky nevypudilo. Jak přitom judikoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22Cdo 2307/2022, aby vlastník věci v průběhu vydržecí doby zabránil mimořádnému vydržení, musí u příslušného soudu podat vůči držiteli věci žalobu napadající držbu nebo tvrdící nepoctivý úmysl držitele při jejím nabytí, tedy zpravidla žalobu na ochranu vlastnického práva, nebo, má-li na určení naléhavý právní zájem, žalobu na určení svého práva či určení, že držiteli držené právo nenáleží; bude-li takové žalobě vyhověno, bude držitel věci od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba, považován za držitele jednajícího v nepoctivém úmyslu. Právě popsáním právně kvalifikovaným způsobem Statutární město Brno nikdy nepostupovalo, což mu, nicméně, nelze nijak vyčítat v situaci, kdy v inkriminované době, kdy tak Statutární město Brno učinit mohlo (nejpozději do dne 01. 01. 2019), ještě rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2307/2022 a v něm formulované judikатурní závěry vůbec neexistovaly. Nyní ovšem již existují a v jejich světle je, bohužel, třeba konstatovat, že SmB nepodniklo žádné relevantní právní kroky, jež by bývaly byly s to zabránit ještě v průběhu vydržecí doby mimořádnému vydržení Pozemků SmB, přičemž v nynější době by již takové kroky byly bez právního významu (neb vydržecí doba mimořádného vydržení již dne 01. 01. 2019 uplynula).

#### **[4] ZÁVĚR**

S odkazem na vše výše vylíčené zpracovatel právního stanoviska úplným závěrem shrnuje, že se dle jeho odborného názoru jeví vysoce pravděpodobným, že se [REDAKCE] v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 úspěšně domůže určení svého vlastnického práva k Pozemkům SmB.

[REDAKCE] s vysokou pravděpodobností v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 prokáže nepřetržitou a nerušenou držbu Pozemků SmB jím a jeho rodiči po vydržecí dobu stanovenou pro mimořádné vydržení ve smyslu ust. § 1095 občanského zákoníku, kdy Statutární město Brno dle všeho nedisponuje žádnými informacemi, natož pak důkazy, z nichž by se mohl podávat nepoctivý úmysl [REDAKCE] a jeho rodičů v okamžiku, kdy se v roce 1984 chopili držby Pozemků SmB. Důkazní břemeno ohledně prokázání takového nepoctivého úmyslu bude přitom ve shora zmíněném řízení ležet výhradně na Statutárním městě Brno jakožto subjektu popírajícím mimořádné vydržení, kdy navíc nelze ignorovat, že se [REDAKCE] a jeho rodiče chopili držby Pozemků SmB na podkladě řádně sjednané dohody o zřízení práva osobního užívání, tedy s vědomím (nacházejícím svůj výraz v tehdejší objektivní realitě), že konají po právu. To vše bude

ve svém důsledku vysoce pravděpodobně znamenat, že Statutární město Brno existenci nepoctivého úmyslu při uchopení držby Pozemků SmB na straně [REDAKCE] a jeho rodičů neprokáže a jeho procesní obrana v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 bude v podstatě limitována jen na zpochybnění faktu, že [REDAKCE] a jeho rodiče skutečně drželi Pozemky SmB po celou vydržecí dobu mimořádného vydržení. Taková procesní obrana, nicméně, bude dosti chatrná a jak již rozebráno výše, lze směle anticipovat, že [REDAKCE] držbu Pozemků SmB po celou vydržecí dobu mimořádného vydržení prokáže.

Bera pečlivě v potaz veškeré konkrétní skutkové okolností dané věci, hodnotí zpracovatel právního stanoviska šance Statutárního města Brna na úspěch v Řízení sp. zn. 14C 194/2024 jako značně nevalné, ne-li přímo nicotné, protože se domnívá, že dobrovolné uznání vlastnického práva [REDAKCE] k Pozemkům SmB, v jehož důsledku by odpadla nutnost dalšího vedení Řízení sp. zn. 14C 194/2024 a nebyly by tak navyšovány náklady spojené s vedením tohoto řízení, by bylo lze klasifikovat jako postup, jenž by lépe konvenoval povinnosti Statutárního města Brna jakožto obce jednat s péčí řádného hospodáře než další vedení Řízení sp. zn. 14C 194/2024.

V Brně dne 27. července 2025

**Mgr. Jan Burdych, advokát, v.r.**