

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 15. 9. 2022

ZM 22 08 06 15

Název:

Prodej pozemku p. č. 1476/41 k. ú. Bělá u Děčína - záměr

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemku v k. ú. Bělá u Děčína a

zveřejňuje

záměr města prodat pozemek p. č. 1476/41 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 320 m².

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 23.8.2022 návrh na prodej pozemku v k. ú. Bělá u Děčína a usn. č. RM 22 14 37 14 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat pozemek p. č. 1476/41 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 320 m².

Dále rada města projednala variantu č. 2, tj. projednat informaci o uzavření Souhlasného prohlášení o vydržení pozemku p. č. 1476/41 k. ú. Bělá u Děčína a tuto bere na vědomí a doporučuje zastupitelstvu města vzít tuto informaci na vědomí a schválit uzavření Souhlasného prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p. č. 1476/41 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 320 m² s *****.

Cena:	0,00
Návrh postupu:	RM doporučila zveřejnit záměr.

Důvodová zpráva:

OMH obdržel žádost o prodej pozemku p. č. 1476/41 k. ú. Bělá u Děčína za účelem zřízení zahrady od vlastníka domu na pozemku st. p. č. 423/2 k. ú. Bělá u Děčína.

Místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek je oplocen a užíván jako zázemí k domu č. p. 148/15. Na základě toho OMH vyzval vlastníky přilehlého domu k doložení dokladů, na základě kterých předmětný pozemek užívají. Dále bylo zjištěno, že se na polovině pozemku nachází skalní masiv.

OMH obdržel vyjádření vlastníků, ve kterém uvádějí že dům získali v rámci dědického řízení, zároveň uvedli, že rodina tento dům užívá od roku 1952. Kupní smlouva nebyla doložena, žadatelé doložili znalecký posudek z roku 1994, ve kterém je pozemek p. č. 1474/41 uveden jako zázemí k domu, na základě toho se domnívali, že pozemek je v jejich vlastnictví. Zároveň uvedli, že součástí pozemku je nestabilní skalní masiv, ze kterého se opakovaně uvolňují kameny, které vlastním nákladem odstraňují.

Rada města se danou problematikou zabývala na svém zasedání dne 28.6.2022 a nepřijala usnesení s tím, že OMH opětovně předloží materiál do jednání rady města jako variantní, tj. předložit návrh na prodej pozemku p. č. 1476/41 k. ú. Bělá u Děčína, popřípadě jeho vydržení. Na základě toho je předložen tento materiál.

V případě, že bude zveřejněn záměr města prodat pozemek p. č. 1474/41 k. ú. Bělá u Děčína budou osloveni všichni žadatelé, kteří v současné době žádají o pozemek, prodej bude následně řešen formou dohodovacího řízení. Zároveň OMH vyzve současné uživatele pozemku k úhradě poplatku za užívání pozemku bez právního nároku ve výši nájemného, a to za 3 roky zpětně.

Stanoviska:

Právní stanovisko - s ohledem na délku užívání (v závislosti na prokázaném) je možné případně uzavřít i s tím, že k vydržení došlo dříve již dle předchozí právní úpravy (dle § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.: "Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost."). Zde nicméně považuji za zásadní uběhnutí i pětileté doby dle § 3066 OZ. Mám tedy za to, že mohlo dojít k mimořádnému vydržení dle ust. § 1095 OZ, avšak je nutné zvážit možný nepoctivý úmysl, který byste ale v daném případě museli v případě soudního sporu prokázat vy (město). celé stanovisko viz. příloha.

OSIT - neeviduje v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - nemá námitek k vydržení (prodeji) pozemku parc. č. 1476/41 v katastrálním území Bělá u Děčína. Pozemek parc. č. 1476/41 v katastrálním území Bělá u Děčína se dle platné územně plánovací dokumentace města Děčína nachází v zastavěném území v zóně SM - smíšená městská zóna. Rozpracovaný návrh Územního plánu Děčína řadí pozemek do zastavěného území do plochy SM - plocha smíšená obytná městská.

OZP - nemá z hlediska ŽP námitek k prodeji p.p.č. 1476/41 v k.ú. Bělá u Děčína.

OKD - nemá námitek k prodeji (vydržení) pozemku p.č. 1476/41 k.ú. Bělá u Děčína.

OMH - Pozemek p. č. 1476/41, k. ú. Bělá u Děčína se nachází pod skalním masívem, který do budoucna bude vyžadovat údržbu a zajištění stability. OMH nechává na zvážení orgánů města.

Cena za prodej pozemku dle „Zásad“ - stanovení ceny znaleckým posudkem pro ocenění cenou obvyklou.

Účel dle žádosti: vydržení, zahrada

Žadatelé:

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☒

OSIT	OSU	OZP	OKD	OMH		
A	A	A	A	A		

Vysvětlivky:Příloha: **KM 1476-41_102.pdf**Komentář: Příloha: **Pravni stan
1476-41-102.pdf**Komentář: Příloha: **ANO Zadost 1476-41-102
vydrzeni.pdf**Komentář: Příloha: **ANO Zadost 1476-41-102
prodej.pdf**Komentář: Příloha: **Foto 1476-41-102 a.pdf**Komentář: Příloha: **Foto 1476-41-102 b.pdf**Komentář: **Schvalovací cesta:**

Zpracoval:	Ing. Ilona Šeneklová	OMH	30.8.2022 07:41 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		30.8.2022 08:56 podepsáno	

1476/20

1600

.631

462/2

462/1

Saská

.488/1

.488/2

.454

LV žadatelů
o vydržení



1476/21

.423/1

1476/41

skalní masív

.423/2

LV žadatele o prodej

1476/22

Saská



463

.379

Terezínský
rybník



461/1

1477/61

.509

k.ú. Bělá u Děčína

zínský Ml

Právní stanovisko

Dobrý den,

v předmětu uvedeném případě (pozemek p. č. 1476/41 k.ú. Bělá u Děčína), na který se dotazuje je nezbytné zhodnotit zákonné aspekty vydržení.

Účelem institutu vydržení není nucené zbavení vlastnického práva původního vlastníka (města), nýbrž uvedení dlouhodobého faktického stavu do souladu se stavem právním (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.03.2020, sp. zn. 22 Cdo 1082/2019 a nálezn Ústavního soudu ze dne 14. 11. 2006, sp. zn. I. ÚS 360/06).

Podstatnou roli zde mimo jiné hraje nepoctivý úmysl. Z Vámi uvedeného nelze en bloc bez zhodnocení konkrétního skutkového stavu poukázat na absenci nepoctivého úmyslu. Tento nicméně z Vámi doložených dokladů nevyplývá. Pokud byste chtěli tuto skutečnost rozporovat (tzn. tvrdili nepoctivý úmysl), bude na městu spočívat břemeno tvrzení a důkazní obsahující povinnost prokázat nepoctivý úmysl druhé strany.

Prosím nezaměňovat poctivost držby a nepoctivost úmyslu. Přestože vím (objektivně), že nemovitost, kterou užívám je zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch jiného vlastníka, stále existuje možnost vydržení, a to v rámci tzv. mimořádného vydržení. K mimořádnému vydržení dojde za předpokladu, že neexistuje nepoctivý úmysl. Např. o nepoctivý úmysl se bude jednat v momentě, kdy držitel vědom si skutečnosti, že není vlastníkem začne vykonávat jednotlivé složky vlastnického práva [držet, užívat, i například ničit] s cílem poškodit skutečného vlastníka a odejmout mu tak vlastnické právo prostřednictvím tohoto institutu (mimořádného vydržení). V podrobnostech srov. níže uvedenou judikaturu.

K vydržení lze uvést následující.

Možnost vydržení je dle zákona dána v podobě a) **řádného vydržení** či b) **mimořádného vydržení**.

Řádné vydržení:

- pro (řádné) vydržení vlastnického práva musí být splněna
 - **poctivost držby** - je dána tehdy, pokud má držitel z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává - *poctivostí se zde má zcela jistě rozumět subjektivní dobrá víra, tedy nevědomost držitele o nedostatku vlastního práva*

- (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 86 - 95)
- *Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží* - § 991/2 OZ.
- Poctivá držba je vyloučena v případě, že držitel měl možnost zjistit zapsaný stav v katastru nem.
 - -> z tohoto důvodu **nepřichází v úvahu řádné vydržení**
- **pravost držby** - tzn. že se držitel nevetřel v držbu svémocně nebo že se v ni nevloudil potajmu nebo lstí, příp. absence skutečnosti, že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou
- **existence právního důvodu (titulu)** - nutnost, aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou
- **nepřerušenosť držby** po zákonem stanovenou dobu - tj. v případě nemovitostí 10 let (§ 1091/2 OZ)

Mimořádné vydržení:

- Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí (tzn. uplyne-li doba 20 let), vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.
 - Oproti řádnému vydržení tedy není požadován právní důvod (titul) držby.
 - Pro mimořádné vydržení je ale požadována absence nepoctivého úmyslu.
 - Nepoctivost musí prokazovat ten, kdo ji tvrdí!
 - Zároveň je dovozeno, že tato držba nemusí být poctivá. *"Nepoctivá držba" může být i morálně nezávadnou (...), resp. při ní nemusí být dán „nepoctivý úmysl“ ve smyslu § 1095, takže podle okolností nevylučuje ani mimořádné vydržení.*
 - (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 86 - 95)
 - Přejídná ustanovení (§ 3066 OZ) k mimořádnému vydržení upravují započtení dříve uběhnuté vydržecí doby, která ale v případě mimořádného vydržení nemohla skončit dříve než k 1.1.2019:
 - *Do doby stanovené v § 1095 se 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.*

Judikatura:

Judikatura k nepoctivému úmyslu:

- ne zcela shoda v přístupech, rozhodující závěry Nejvyššího soudu (shrnuty v rozsudku rozsudku Okresního soudu v Rokycanech ze dne 09. 06. 2021, sp. zn. 5 C 101/2020-100, viz níže)

Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 30. 03. 2021, sp. zn. 108 C 172/2020-79:

- *Vyjádření strany sporu:*
 - *Samotný nepoctivý úmysl držitele vyplývá z toho, že držitel ví nebo s okolnostmi by vědět měl, že vykonává právo, které mu nenáleží. (V tomto směru žalovaný odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu např. rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 2853/2015, 22 Cdo 170/2018, či nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 50/04).*
- *Vyjádření soudu:*
 - *Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. v daném případě žalobci již od samého počátku, kdy vystavěli svůj rodinný dům, věděli, že malou částí zasahuje do pozemku žalované, která byla následně oddělena geometrickým plánem (...).*
 - *Z provedených důkazů jednoznačně vyplývá, že žalobci vzhledem k okolnostem výstavby rodinného domu i oplocení nemohli být v dobré víře, že jsou vlastníky předmětných pozemků. Poctivost držby žalobců by musela být opřena o přesvědčivý důvod a okolnosti nabytí držby by musely být dostatečně objektivně přesvědčivé, aby bylo možno uvěřit, že žalobci jsou držiteli poctivými. V daném případě si však žalobci již od počátku byli vědomi, že užívají pozemky, které jsou ve vlastnictví žalovaného. Stejně tak nebyli od samého počátku v dobré víře, že se uchopují držby nemovitostí, jako jejich vlastníci, když věděli, že stavba plotu zasahuje na pozemky, jejichž vlastníkem je žalovaný a nebyl zde dán žádný důvod k tomu, aby se domnívali, že pokud jim žalovaný udělil souhlas k dočasnému užívání pozemků, získávají tím vlastnické právo. Byť ustanovení § 1095 obč. zák. vymezuje požadavek poctivé držby mírněji, a to negativním vymezením, že nesmí jít o nepoctivý úmysl, je třeba zde jisté znaky poctivé držby stále naplnit. Např. v případě, kdy by žalobci pozemky od žalovaného skutečně zakoupili, jen by byl opomenut vklad práva do katastru nemovitostí, nebo by došlo k chybě ve výměře pozemků či označení parcelním číslem, by bylo možno dovodit mimořádné vydržení. V daném případě k tomu však nedošlo. Vědomé užívání věci z jiného titulu odlišného od práva vlastnického zcela vylučuje dobrou víru uživatele, že mu věc patří jako vlastníkovi. Takový uživatel je pak držitelem nepoctivým. Nepoctivost žalobců tak soud spatřuje zejména v tom, že vědomě užívali věc z jiného titulu odlišného od práva vlastnického, byť jim nepochybně bylo známo, že užívají majetek jiné osoby. Žalobci tak po celou dobu užívání pozemků žalovaného měli pochybnosti o tom, že jim věc patří a věděli, že bez právního důvodu užívají majetek žalovaného. Dobrá víra žalobců tak zanikla okamžikem, kdy se seznámili s prokazatelnými*

skutečnostmi, které objektivně vylučovaly pochybnosti o tom, že jim pozemky patří, což bylo již po vyhotovení geometrického plánu v roce 1996. Soud pak má za to, že i z postupu žalobců při řešení otázky užívání předmětných pozemků do budoucna je pak zjevný jejich nepoctivý úmysl. Žalobci byli již v roce 2014 žalovaným upozorněni na to, že užívají jeho pozemky bez právního důvodu. Následně pak požádali o koupi pozemků případně jejich pronájem. Když jim pak na přelomu let 2019 a 2020 byl učiněn konkrétní návrh na možnost odkoupení pozemku p. [číslo] možnost propachtování pozemků ve vlastnictví žalovaného, které jsou žalobci oploceny, žalobci ze svého záměru ustoupili a začali se domáhat mimořádného vydržení pozemků.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. dubna 2021, sp. zn. 20 Co 95/2021:

- **Vyjádření soudu:**
 - *Ustanovení § 1095 o.z. nelze i při absenci výslovného požadavku na poctivost držby (který však vyplývá z obecného ustanovení § 1089 odst. 1 o.z.) vykládat tak, že by na jeho základě mohl držitel nabýt vlastnického práva k věci, o níž pozitivně ví, že patří jinému. Takový záměr v sobě bez dalšího obsahuje nepoctivý úmysl ve smyslu druhé věty uvedeného ustanovení a § 6 odst. 2 o.z. Případ, posuzovaný v žalobkyni prosazovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1646/2018, je kvalitativně odlišný, východiskem držby tu byla situace, kdy se právní předchůdci účastníků na převodu pozemku dohodli a byla za něj uhrazena kupní cena. Odvolací soud dodává, že ani při pro žalobkyni příznivějším výkladu § 1095 o.z. - že mimořádné vydržení nevyžaduje držbu poctivou (který odvolací soud při vědomí ustanovení § 1089 odst. 1 o.z. a § 1096 odst. 2 o.z. nesdílí) a při úvaze o nedostatku nepoctivého úmyslu na straně žalobkyně by k jejímu mimořádnému vydržení sporných pozemků ve smyslu § 1095 o.z. nedošlo. Podle § 1096 odst. 2 o.z. se při mimořádném vydržení nástupci započte vydržecí doba jeho poctivého předchůdce. Otci žalobkyně Ivanu J., který kupní smlouvy ze dne 2.6.1995 nabyt do vlastnictví pouze chatu na cizím pozemku a nemohl tak mít za to, že mu pozemek pod chatou či pozemek související patří, a konečně ani jeho právním předchůdcům nesvědčila dobrá víra držby sporných pozemků podle § 130 v rozhodné době účinného občanského zákoníku aneb byli proto, jak výše uvedeno, jejich oprávněnými držiteli ve smyslu § 134 obč. zák. Nelze tudíž považovat ani za držitele poctivé ve smyslu §§ 992 odst. 1 a 1089 o.z., dobu jejich držby proto nelze žalobkyni podle § 1096 odst. 1 o.z. započítat a ona sama je držitelkou pozemků od roku 2007, tedy (i s odhlédnutím od zřejmého vědomí, že jsou vlastnictvím jiného) po dobu kratší dvaceti let.*

Rozsudek Okresního soudu v Rokycanech ze dne 09. 06. 2021, sp. zn. 5 C 101/2020-100:

- **Soud zhodnotil příléhající judikaturu.** Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2008 sp. zn. 29 Cdo 2287/2008 (obdobně viz 29 Odo 1216/2005) účelem institutu vydržení umožnit nabytí vlastnictví držiteli, který věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem, a uvést do souladu dlouhodobý faktický stav se stavem

právním. V právní úpravě vydržení se tak promítá jeden ze základních principů právního státu (článek 1 odst. 1 Ústavy České republiky), totiž princip právní jistoty. Ve věci 22 Cdo 2681/2018 (to samé 22 Cdo 1082/2019) Nejvyšší soud ČR připustil i takovou oprávněnou držbu, která je v rozporu s údaji v evidenci nemovitostí (dnes v katastru nemovitostí) s tím, že při posuzování omluvitelnosti omylu držitele se nepovažuje za rozhodující soulad skutečného stavu užívání nemovitosti s evidenčními údaji ve veřejných knihách, resp. v dalších dokladech, ale požaduje se posouzení všech okolností držby. Ve věci 22 Cdo 1082/2019 NSČR judikoval, že v řízení o posouzení oprávněnosti držby jsou často dány skutečnosti, umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit jak dobrou víru, tak i její nedostatek. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna. Obdobně ve věci 22 Cdo 1646/2018 NSČR uvedl, že účelem institutu vydržení není nucené zbavení vlastnického práva původního vlastníka, nýbrž uvedení dlouhodobého faktického stavu do souladu se stavem právním. Dlouhodobá držba, zejména pokud trvá více než 50 let, nasvědčuje dobré víře držitele, protože při obvyklé péči o majetek by skutečný vlastník pozemku nepochybně přistoupil k řešení věci, pokud by sám měl již dříve za to, že držitel užívá jeho pozemek. Lze uvést, že na dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. mimořádné vydržení, s výjimkou prokazaného nepoctivého úmyslu (§ [číslo]). Podobně lze nahlížet na držbu trvající nerušeně (nejméně) 35 let.

- Soud žalobě vyhověl z důvodu druhého alternativního návrhu žalobce, tedy, že ten, respektive jeho právní předchůdci pozemek vydrželi. Co se týče první alternativy, že jej nabyli směnou, tak žalobce sice doložil dotazník a čestné prohlášení a prohlášení o výměně, od poloviny roku 1957 však k platnosti právního úkonu o převodu nemovitosti byla vyžadována registrace státního notářství (viz 18 odst. 1 zák. č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích, účinný od 1. 7. 1957, poté ustanovení občanského zákona). Taková registrace však nebyla doložena a nebyla ani tvrzena ani dohledána. Soud proto zkoumal, zda žalobce, resp. jeho právní předchůdci pozemek vydrželi v 10 leté vydržecí době, přičemž vydržení je dle výše uvedených ustanovení možné již od počátku účinnosti obč. zák., tedy od 1. 4. 1964. Soud došel k závěru, že oprávněná držba spojená s dobrou vírou právních předchůdců žalobce trvala minimálně ode dne vydání stavebního povolení 15. 8. 1983, neboť nejpozději k tomuto datu byl pozemek oplocen a užíván výhradně právními předchůdci žalobce, do dne 11. 10. 2010, zahájení řízení o prošetření nepovolené stavby garáže. Nerušená držba tak činila minimálně 28 let, zřejmě ale právní předchůdci žalobce pozemek užívali již od 10. 5. 1975, data podepsání výše uvedeného prohlášení o výměně.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.05.2018, 22 Cdo 1646/2018:

- Dlouhodobá držba, zejména pokud trvá více než 50 let, nasvědčuje dobré víře držitele, protože při obvyklé péči o majetek by skutečný

vlastník pozemku nepochybně přistoupil k řešení věci, pokud by sám měl již dříve za to, že držitel užívá jeho pozemek. Lze uvést, že na dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. mimořádné vydržení, s výjimkou prokázaného nepoctivého úmyslu (§ 1095)

- *K více než 35 let trvající nerušené držbě totiž v dané věci přistupují další, z hlediska dobrých mravů specifické skutečnosti: Právní předchůdci účastníků se na převodu vlastnického práva k pozemku dohodli, dosavadní vlastnice předala držbu právnímu předchůdci žalobkyně a převzala od něj kupní cenu. Bylo tedy vůlí stran vlastnictví skutečně převést, byť tuto vůli (patrně pro nedostatek právních znalostí) projevovali jen před orgány tehdejšího národního výboru. Když v roce 1983 vyšel najevo skutečný právní stav, ani jedna ze stran smlouvy převod nezpochybňovala (viz přípis MěstNV v Příbrami na č. I. spisu) a držba žalující strany pokračoval nerušeně dál. Soudy upozorňují na to, že žalobkyně o problémech věděla a že se neměla spolehnout jen na ujištění matky, že vše je již v pořádku, na druhé straně však nelze pominout, že neměla důvod matce nevěřit a že jí v tom, že pozemek je již ve vlastnictví její matky, mohlo utvrzovat chování převodkyně a jejího manžela, kteří držbu žalující strany nijak nezpochybňovali. Nelze také přehlédnout, že MěstNV v Příbrami zmíněný přípis na č. I. uzavřel větou: „Doklad o převodu je vydán na žádost s. Š. M.“, a též že „převod se stal v r. 1974“; i to mohlo vyvolat subjektivní omyl, byť z textu je zřejmé, že písemná smlouva uzavřena nebyla.*

Judikatura obecně k mimořádnému vydržení:

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2016, sp. zn. 28 Cdo 2853/2015:
 - Při posuzování otázky, zda byl držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, je třeba vycházet z toho, zda při zachování náležité (běžné) opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím k okolnostem případu po každém subjektu práva požadovat, měl, respektive mohl mít, během vydržecí doby důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří (vycházející z toho, jak by věc posoudil průměrný člověk při zachování obvyklé opatrnosti).
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2851/2015:
 - Oprávněným držitelem je držitel, který věc drží v omluvitelném omylu, že mu věc patří. Omluvitelný omyl je omyl, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu po každém požadovat.
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.03.2020, sp. zn. 22 Cdo 1082/2019:
 - Ústavní soud opakovaně uvedl, že soud musí vždy „vycházet z individuálních okolností každého jednotlivého případu, které jsou

založeny na skutkových zjištěních. Mnohé případy a jejich specifické okolnosti mohou být značně komplikované a netypické; to však nevyvazuje obecné soudy z povinnosti udělat vše pro spravedlivé řešení, jakkoliv se to může jevit složité, přičemž v rovině jednoduchého práva je nutné za účelem dodržení shora uvedených principů posuzovat individuální okolnosti daného případu též prizmatem kogentního ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., které je v rovině jednoduchého - podústavního práva odrazem shora vymezeného ústavního požadavku nalezení spravedlivého řešení“ (nález pléna Ústavního soudu ze dne 7. 9. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 34/09). Uvedený přístup převzala i judikatura Nejvyššího soudu (viz např. rozsudek ze dne 22. 8. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1788/2011, a řadu dalších rozhodnutí).

- Účelem institutu vydržení není nucené zbavení vlastnického práva původního vlastníka, nýbrž uvedení dlouhodobého faktického stavu do souladu se stavem právním (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 14. 11. 2006, sp. zn. I. ÚS 360/06).
- „Dlouhodobá držba, zejména pokud trvá více než 50 let, nasvědčuje dobré víře držitele, protože při obvyklé péči o majetek by skutečný vlastník pozemku nepochybně přistoupil k řešení věci, pokud by sám měl již dříve za to, že držitel užívá jeho pozemek. Lze uvést, že na dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. mimořádné vydržení, s výjimkou prokázaného nepoctivého úmyslu (§ 1095)“ /viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2520/2011, a další rozhodnutí/. Při respektování konkrétních individuálních okolností lze obdobně nahlížet i na držbu trvající nerušeně (nejméně) 35 let, jak tomu bylo v této věci.
- Odvolací soud sice vycházel z judikatury dovolacího soudu vztahující se k oprávněné držbě a vydržení, nepřihlédl však k novějším rozhodnutím, která zdůrazňují v případě mimořádných okolností nutnost individuálního zvážení věci. Takové výjimečné okolnosti z odůvodnění rozhodnutí soudů rozhodujících v nalézacím řízení vyplývají a umožňují posoudit držbu žalobkyně přes její omyl, týkající se právních skutečností způsobilých k nabytí vlastnického práva, jako oprávněnou, způsobitou k vydržení vlastnického práva.
- Ze zjištěných skutkových okolností se podává možnost, že držba žalobců byla způsobila k tzv. mimořádnému vydržení (§ 1477 OZO), nicméně k tomu nedošlo proto, že občanský zákoník č. 40/1964 Sb. tuto možnost neznal a úprava v novém občanském zákoníku nebyla použitelná (viz § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku). Je ovšem zjevné, že úprava neumožňující uvést dlouhodobou - v dané věci trvající do vzniku sporu mezi účastníky nerušeně přinejmenším 35 let – držbu, vykonávanou „nikoliv v nepoctivém úmyslu“, do souladu se stavem právním, neodpovídá tradičním principům soukromého práva, které byly vyjádřeny v obecném občanském zákoníku a nyní v § 1095 o. z., a není v souladu s funkcí vydržení. To samo o sobě sice neznamená, že by i v době od 1. 1. 1951 do 1. 1. 2014 bylo mimořádné

vydržení možné, při komplexním posouzení věci je však třeba tuto okolnost brát do úvahy.

Závěr:

S ohledem na délku užívání (v závislosti na prokázaném) je možné případně uzavřít i s tím, že k vydržení došlo dříve již dle předchozí právní úpravy (dle § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.: "*Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.*"). Zde nicméně považuji za zásadní uběhnutí i pětileté doby dle § 3066 OZ.

Mám tedy za to, že **mohlo dojít k mimořádnému vydržení dle ust. § 1095 OZ**, avšak je nutné zvážit **možný nepoctivý úmysl**, který byste ale v daném případě museli v případě soudního sporu prokázat vy (město). K tomu, nechť klient dle své vůle obstará případnou dokumentaci a navrhne další důkazy (výslechy konkrétních svědků, etc).

Přeji hezký den.

S pozdravem

Mgr. Vojtěch Jirásko
advokátní koncipient

Advokátní kancelář Narcis Tomášek & partneři

Věc: Žádost o vydržení.

Dovoluji si tímto požádat o projednání souhlasného prohlášení ve věci vydržení pozemku p.č. 1476/ 41 k. ú. Bělá u Děčína o výměře 320 m². Od roku 1952 je rodina vlastníky jak tohoto pozemku, tak i přilehlého bytového domu na st.p. č. 454. Kupní smlouva z tohoto roku se nedochovala, pouze znalecký posudek z roku 1994, ve kterém je uvedeno i zázemí k domu na pozemku p.č. 1476/41 nyní ve vlastnictví města.

Z tohoto důvodu se domníváme, že uvedená část pozemku je v našem vlastnictví, po celou dobu se o tuto část pozemku rodina starala, pozemek udržovala a jinak o něj pečovala. Součástí pozemku je skalní masiv / cca z jedné poloviny/, ze kterého se neustále uvolňují kameny a padají do dvora, které na vlastní náklady odklízíme.

Na skutečnost, že pozemek není v našem vlastnictví jsme byli upozorněni až pracovníky Magistrátu města Děčín v letošním roce.

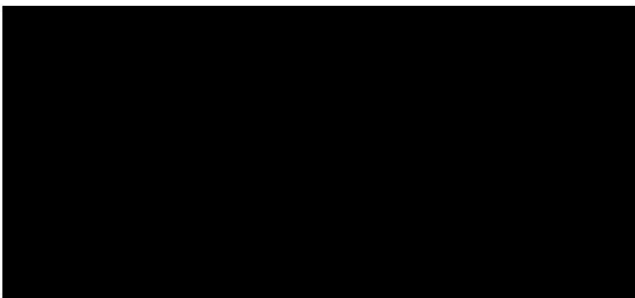
Protože jsme užívali pozemek resp. část p.č. 1476/41 k.ú. Bělá u Děčína v dobré víře, obracím se na Vás se žádostí, aby byl tento náš návrh projednán v orgánech města se sepsáním prohlášení a následného zapsání do katastru nemovitostí.

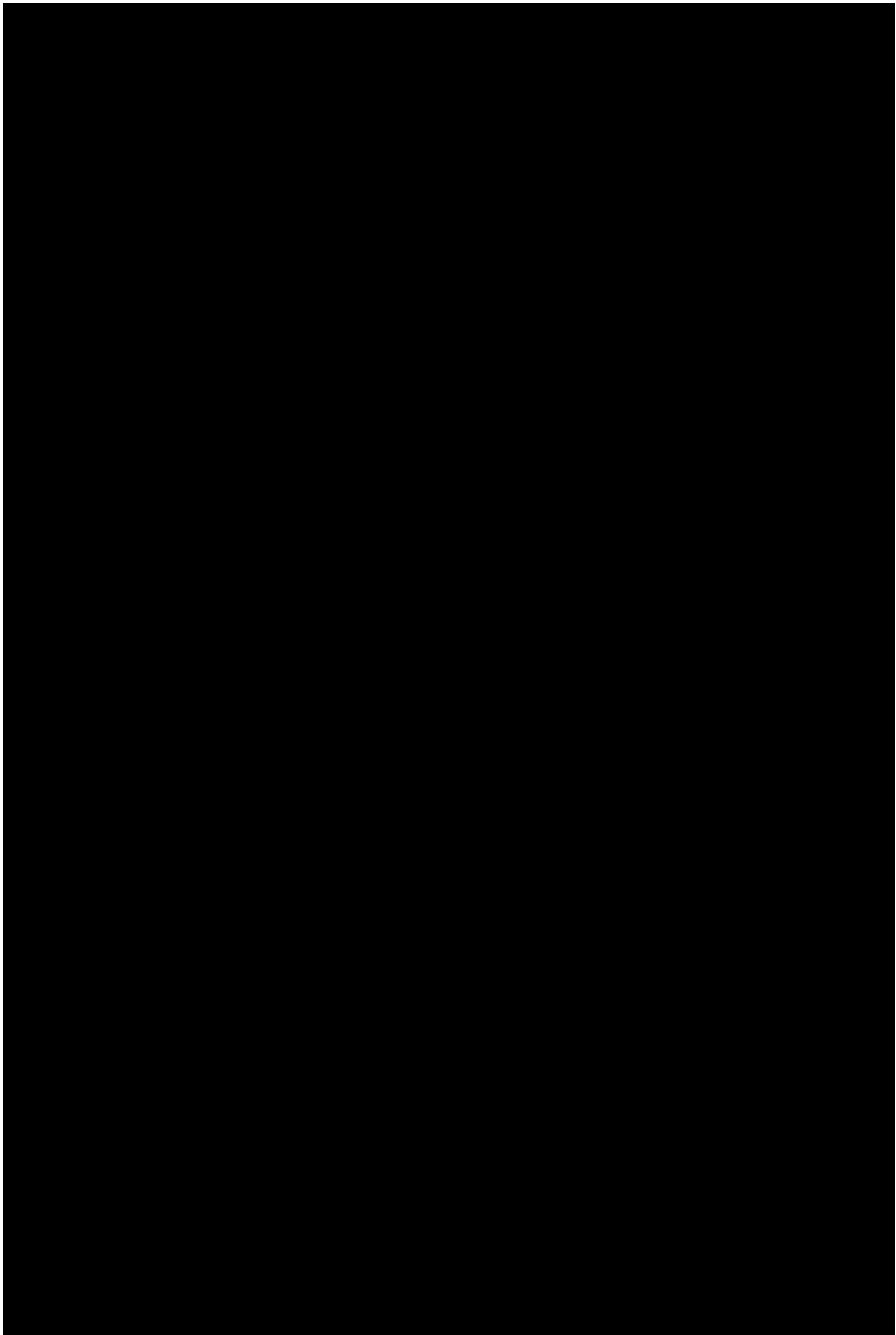
V příloze přikládáme kopii :

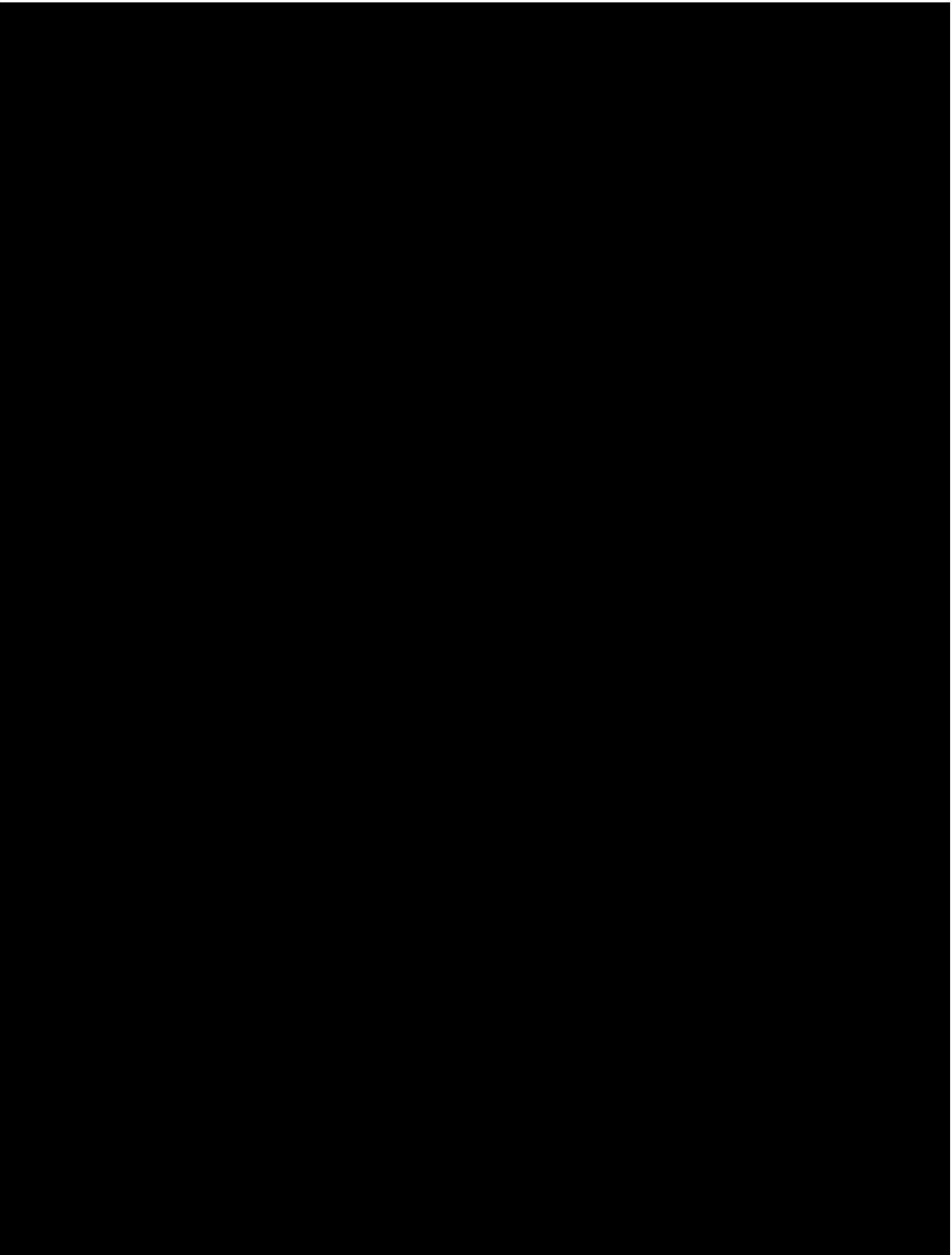
Znalecký posudek ze dne 17.10.1994

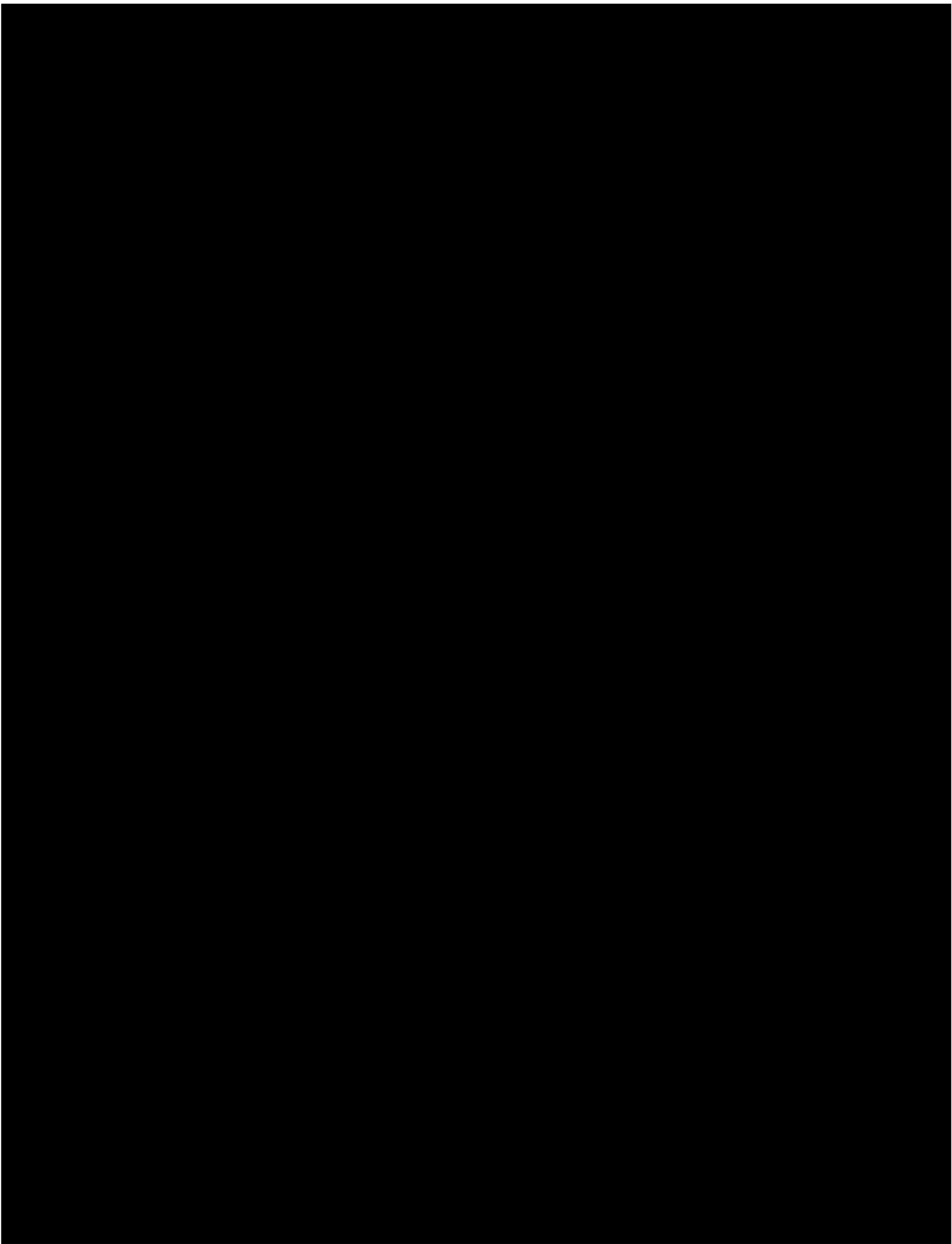
Platební výměř z roku 1993

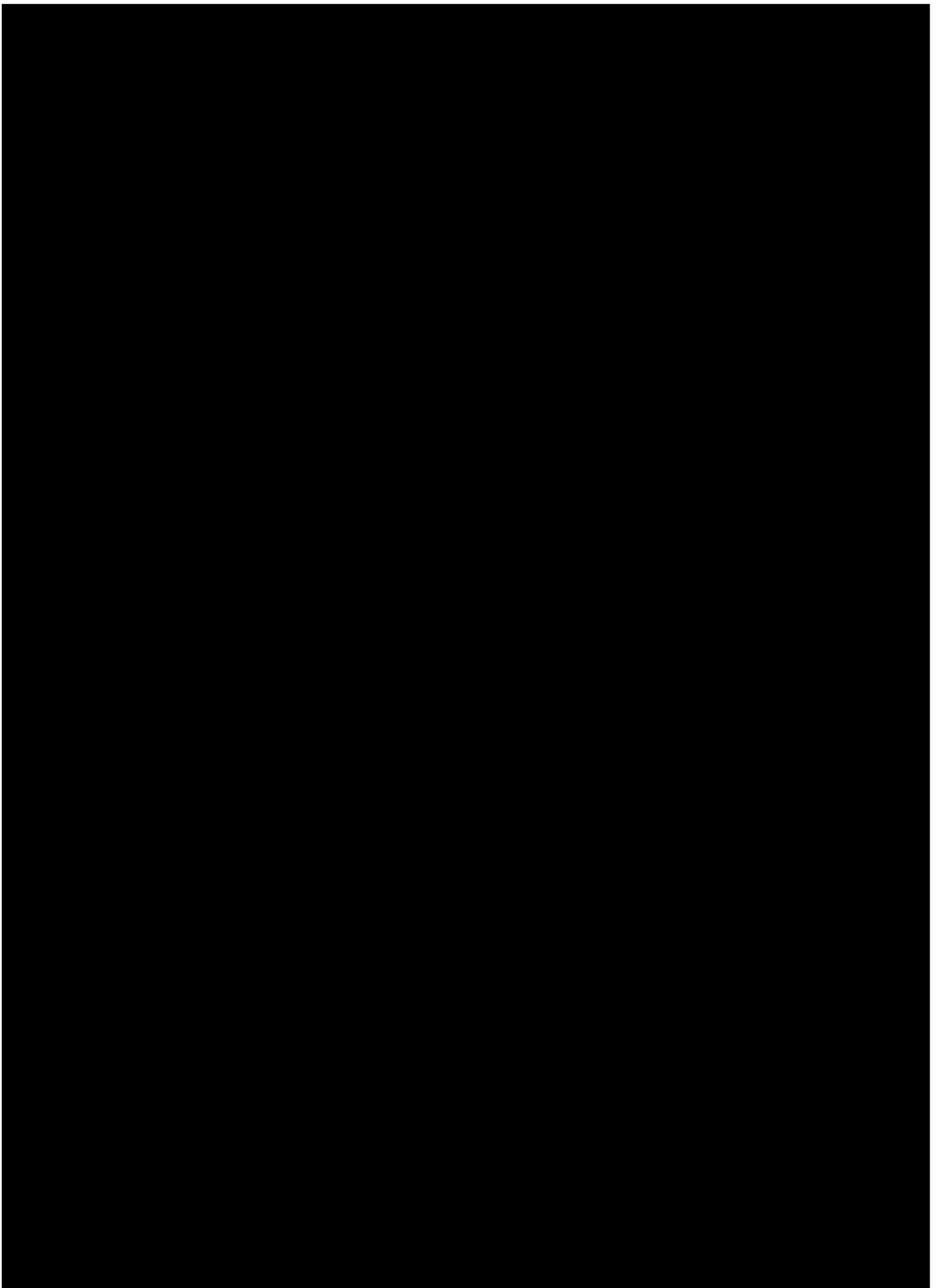
Fotodokumentace současného stavu pozemku

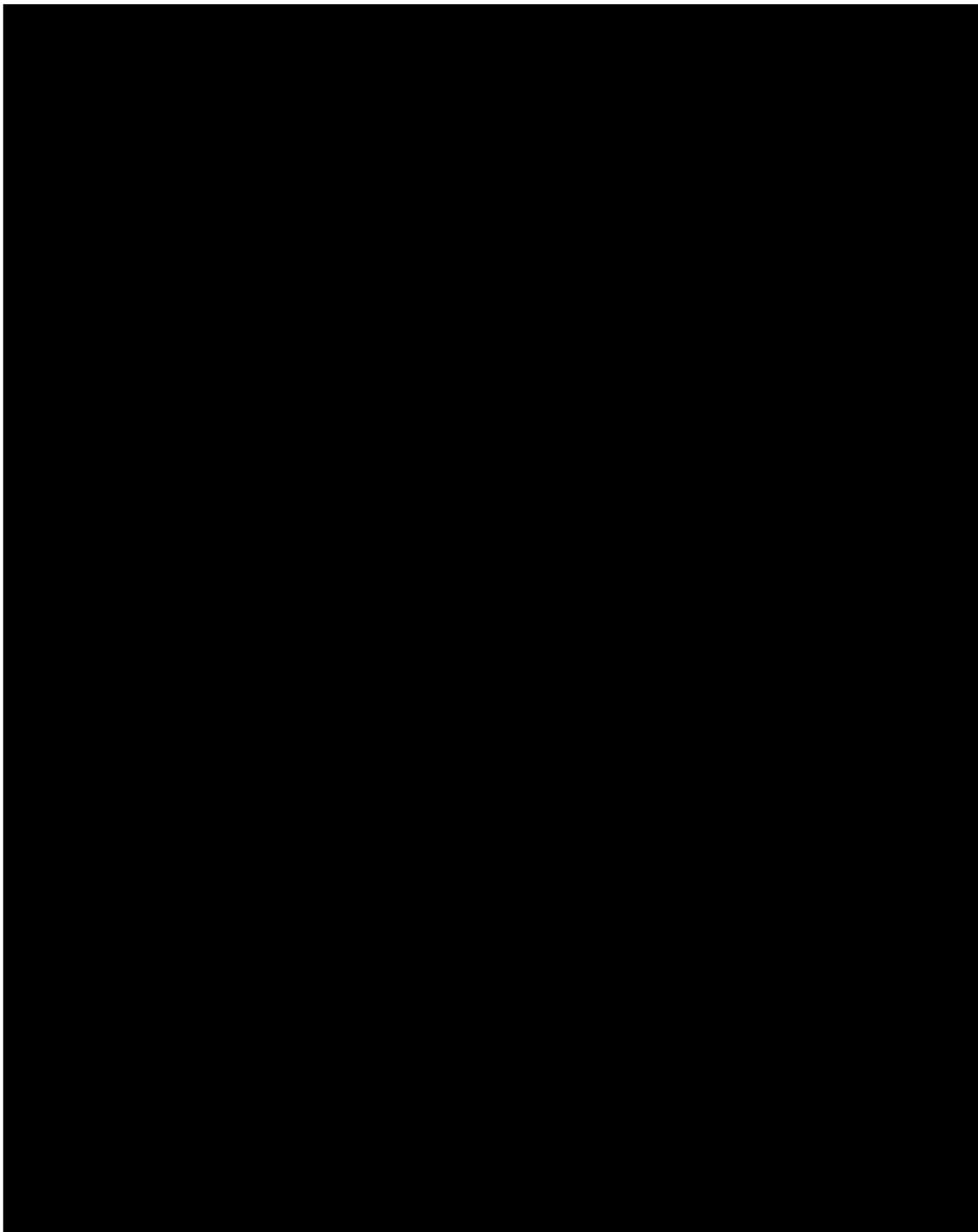


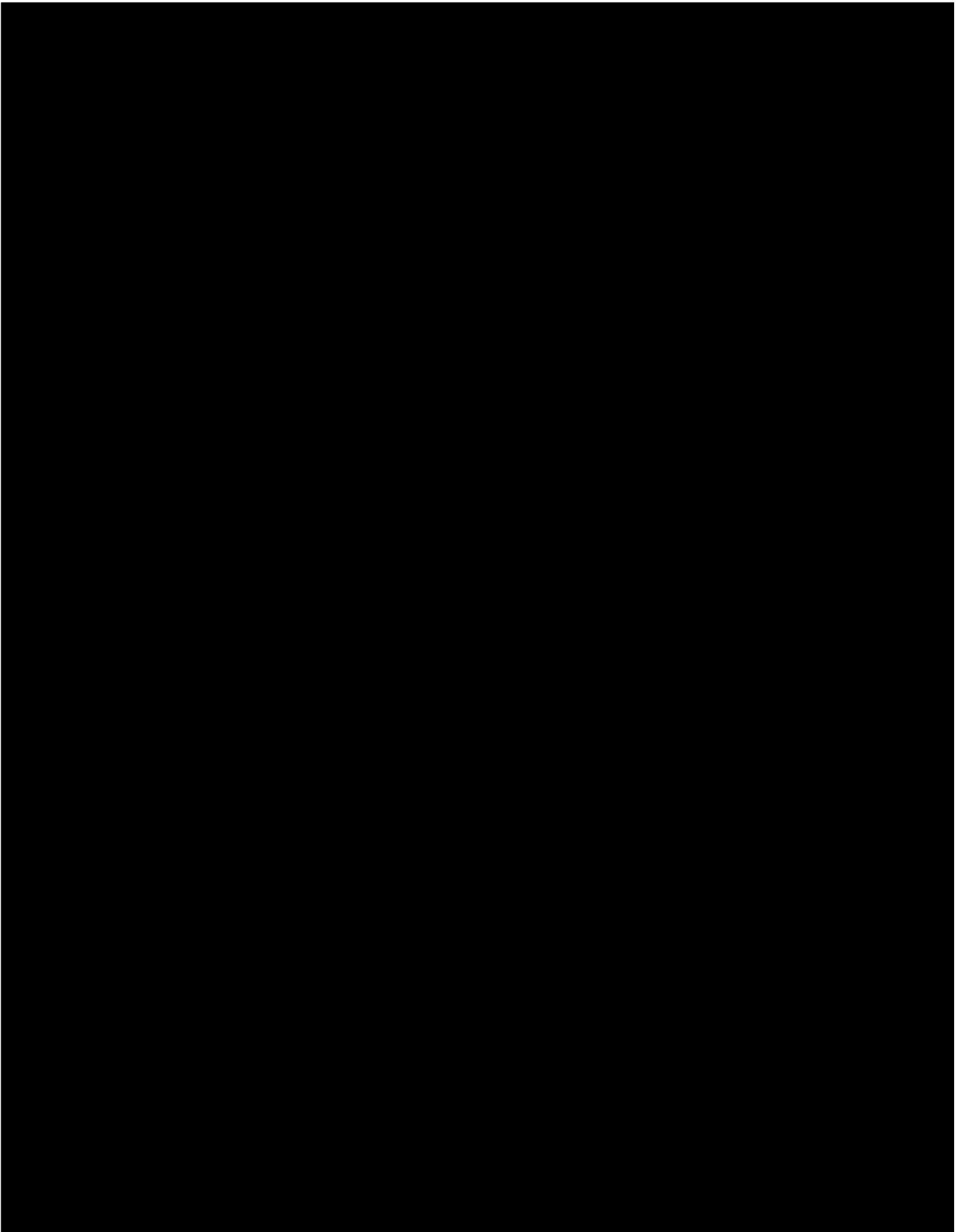


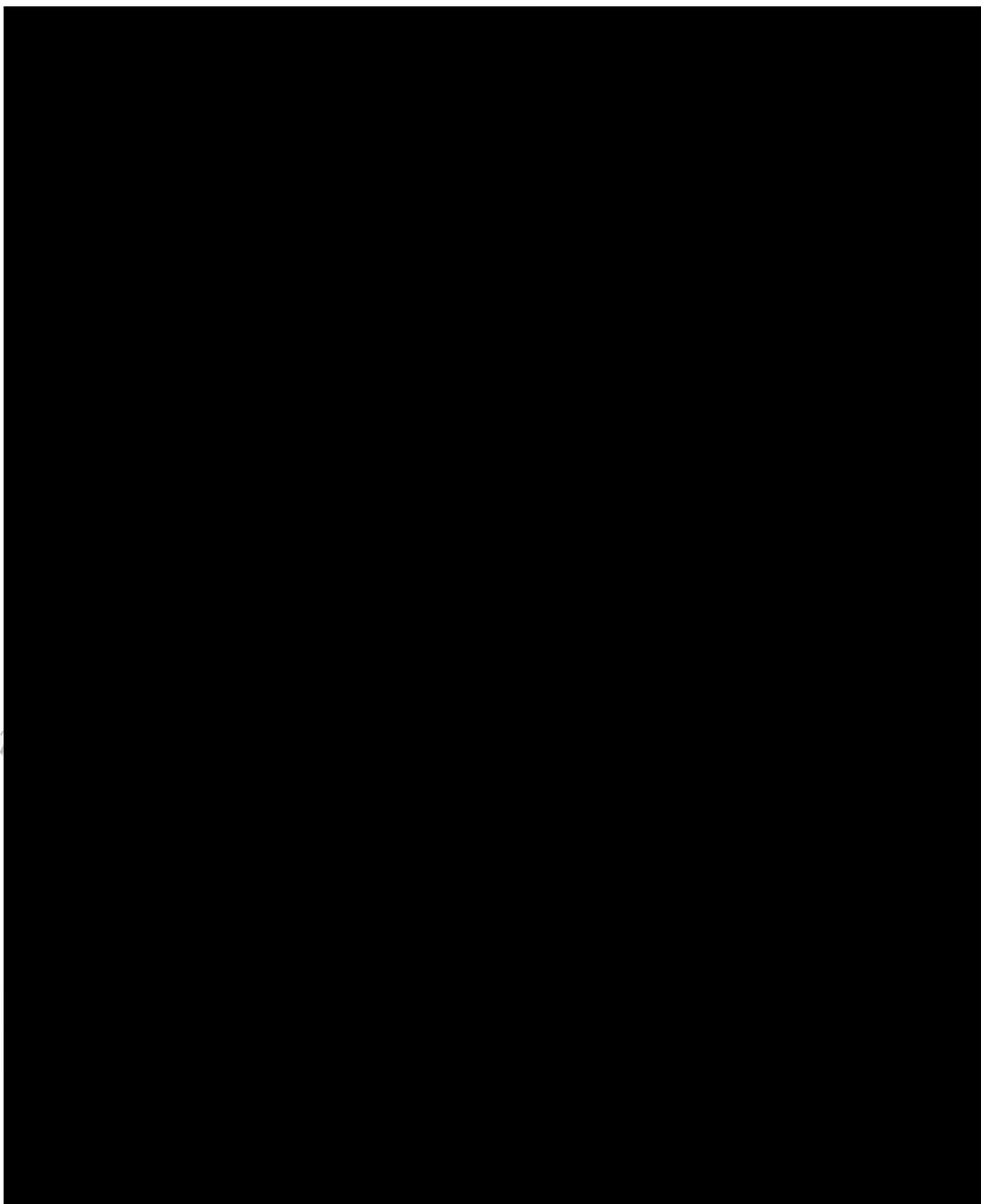




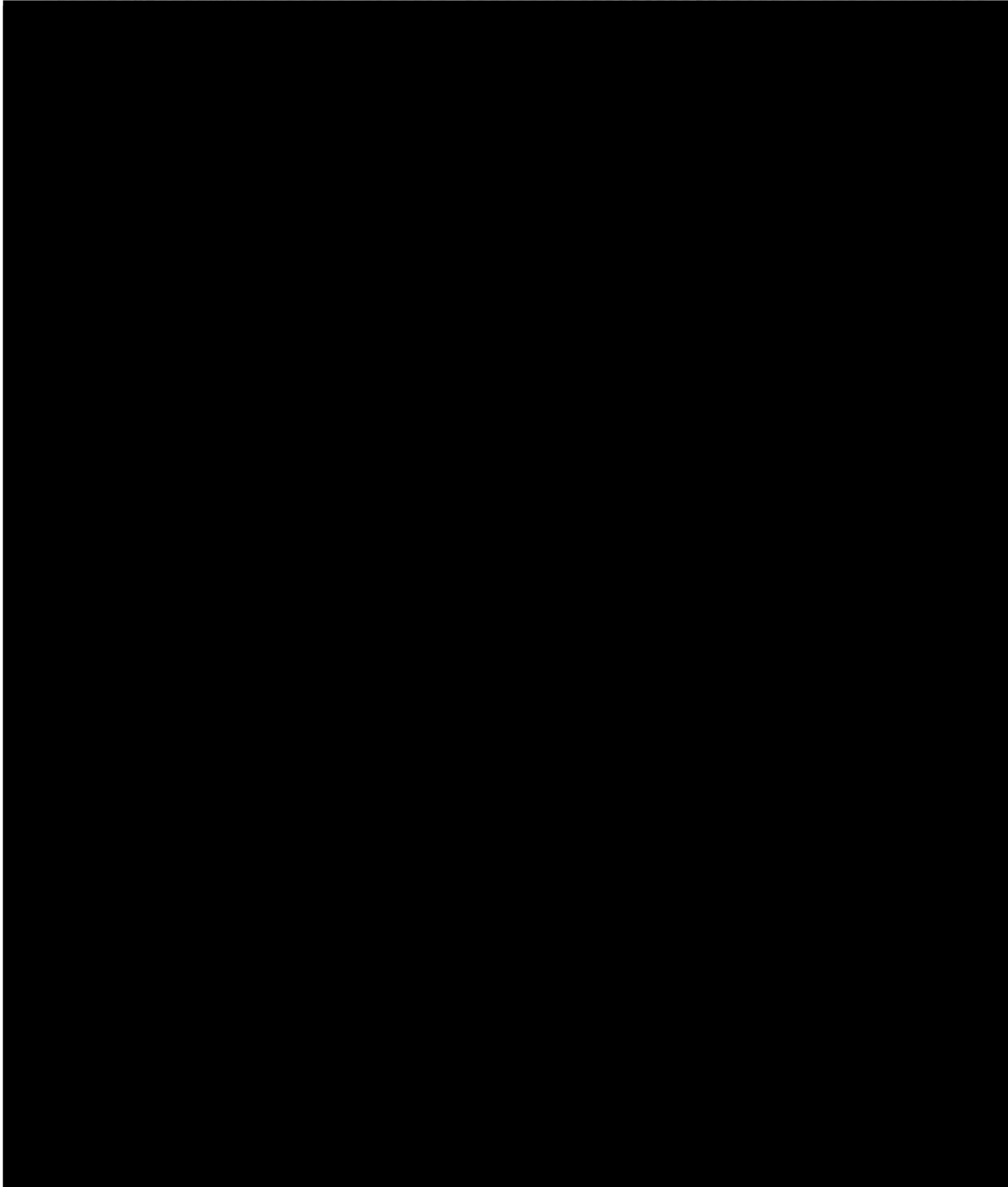


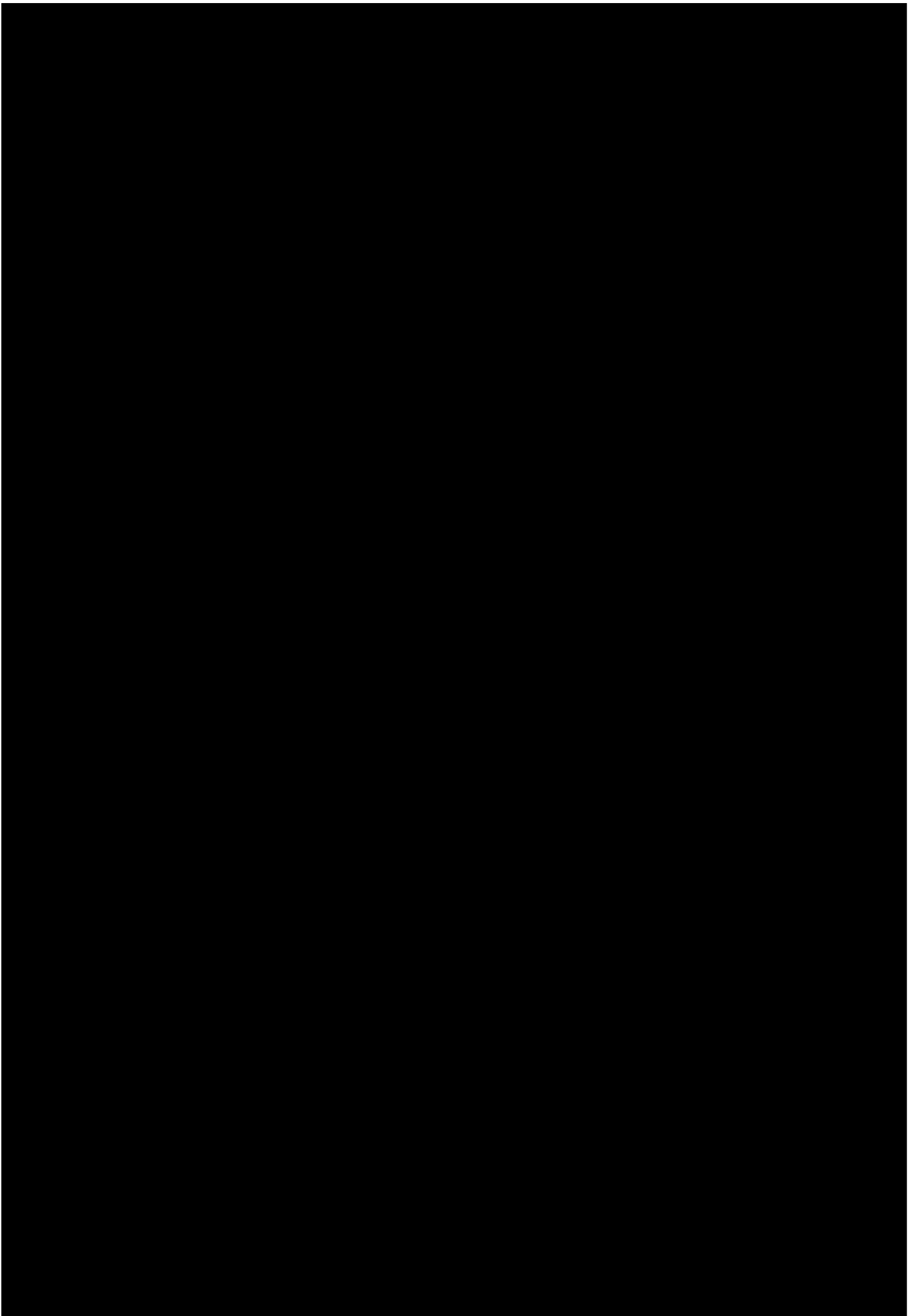


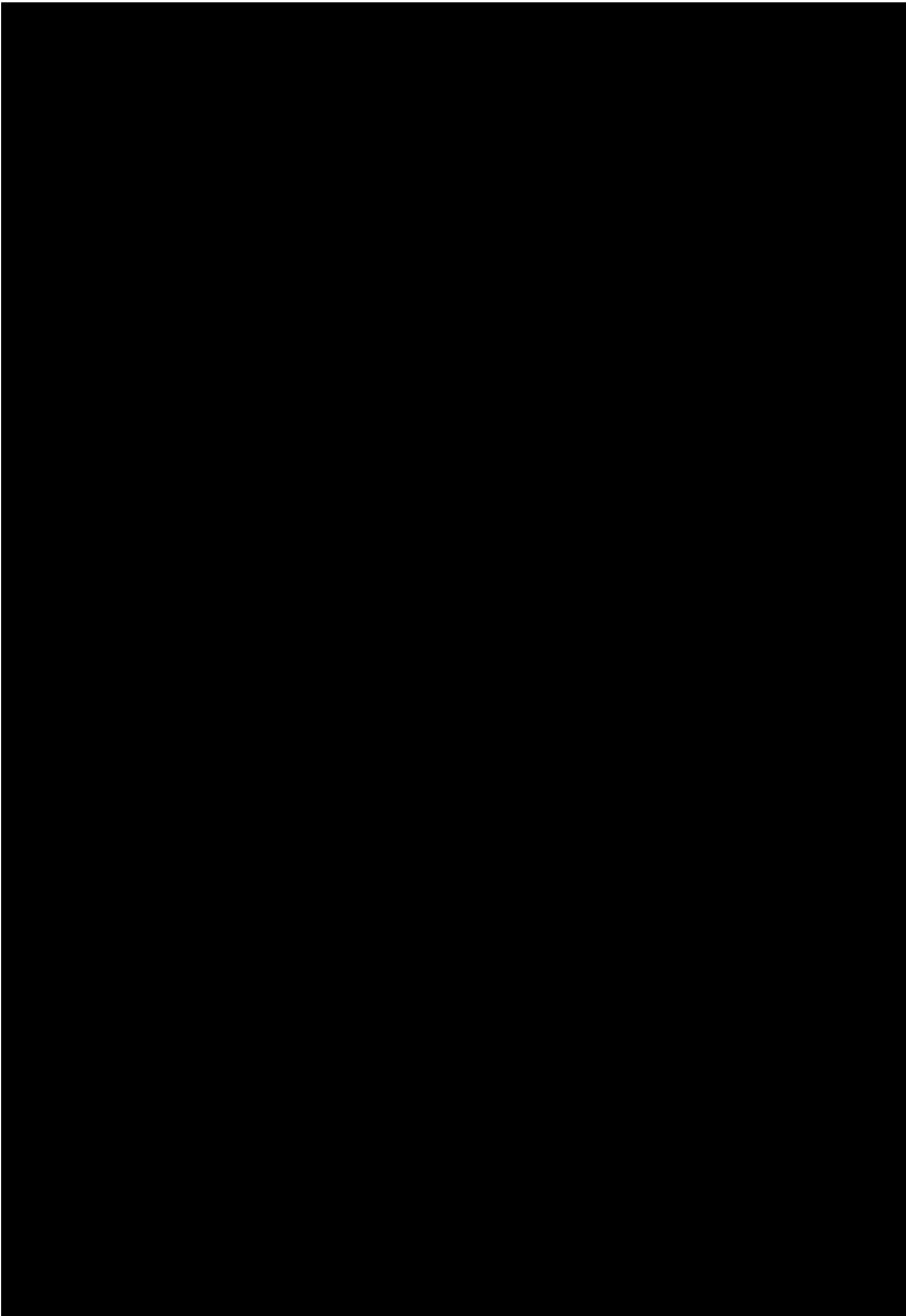




Vypočet	198,00 m ² × 210,0 Kč / m ²	Kč	41580,-
Stavební pozemky		celkem Kč	41580,-
5. POZEMKY STAVEBNI		Celkem	Kč 41580,-

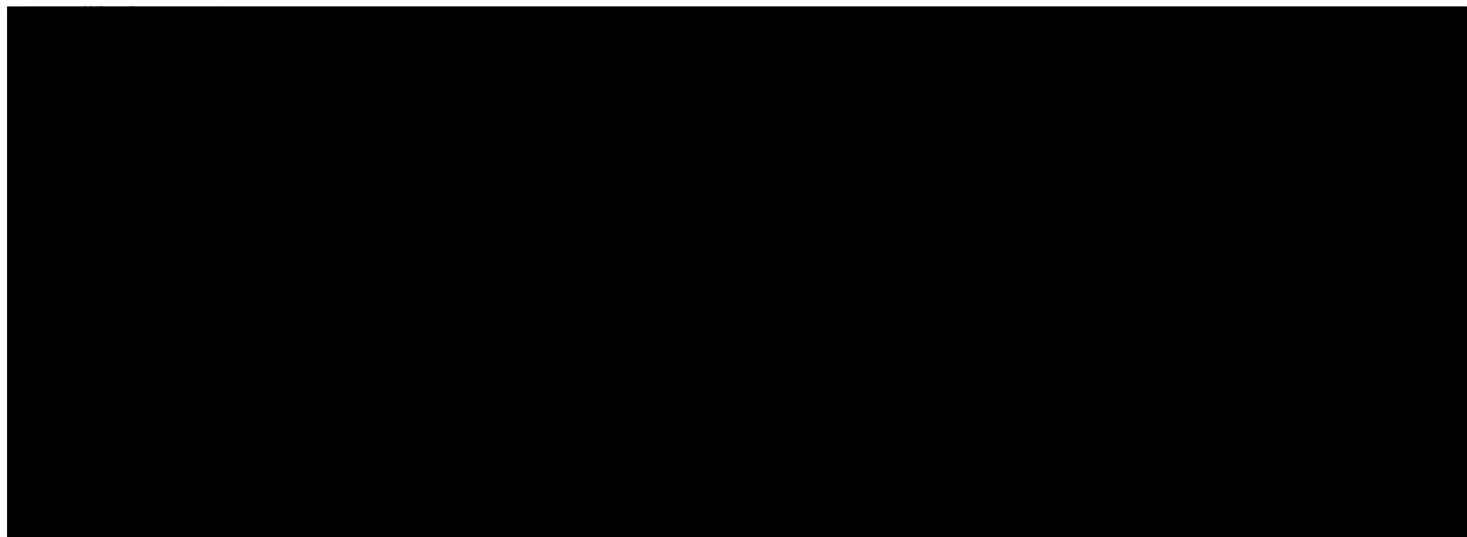






Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 454
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Bělá u Děčína [625248]
Číslo LV:	257
Výměra [m ²]:	198
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Informace o pozemku

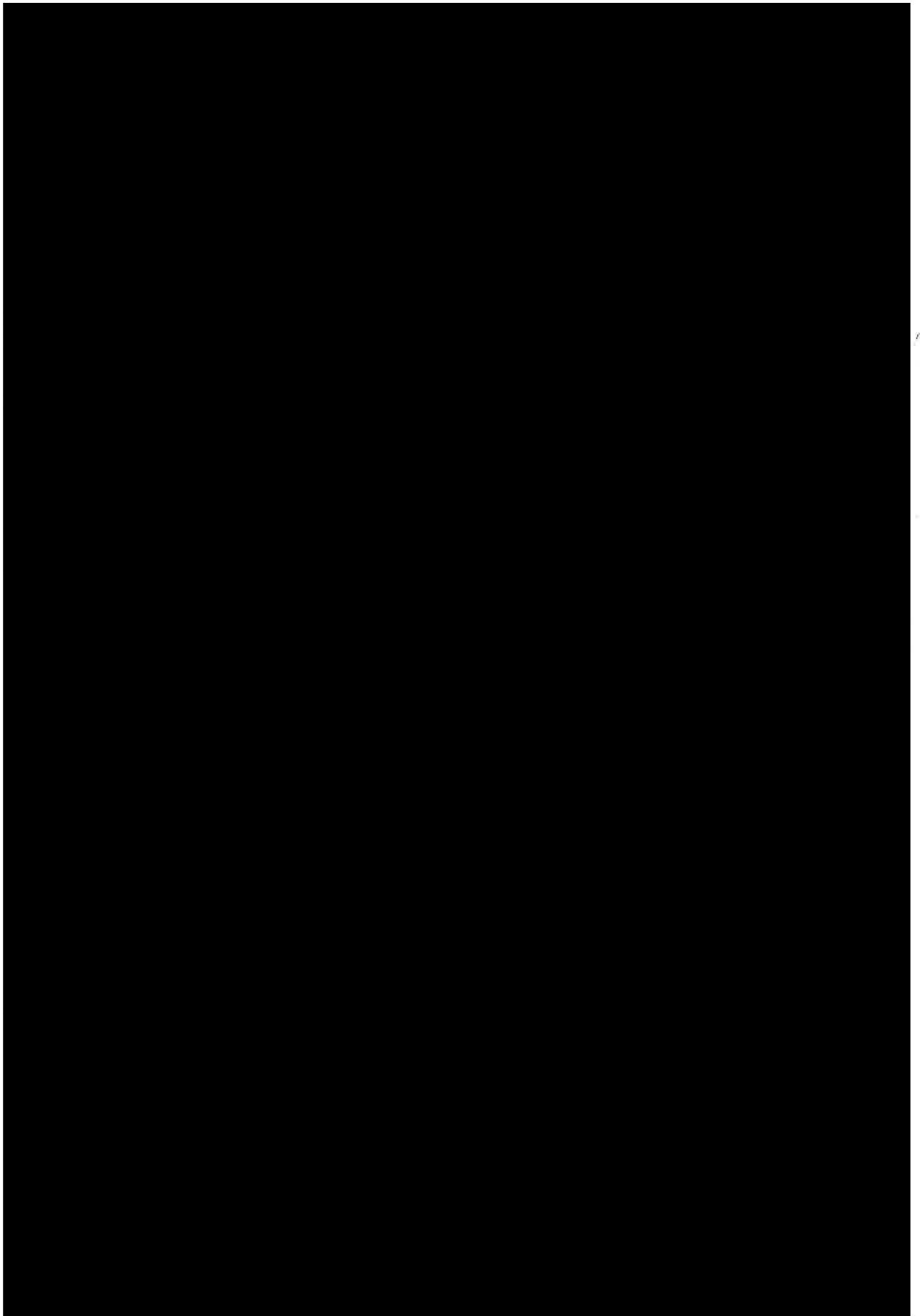
Parcelní číslo:	1476/41
Obec:	Děčín [562335]
Katastrální území:	Bělá u Děčína [625248]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	320
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	ostatní plocha

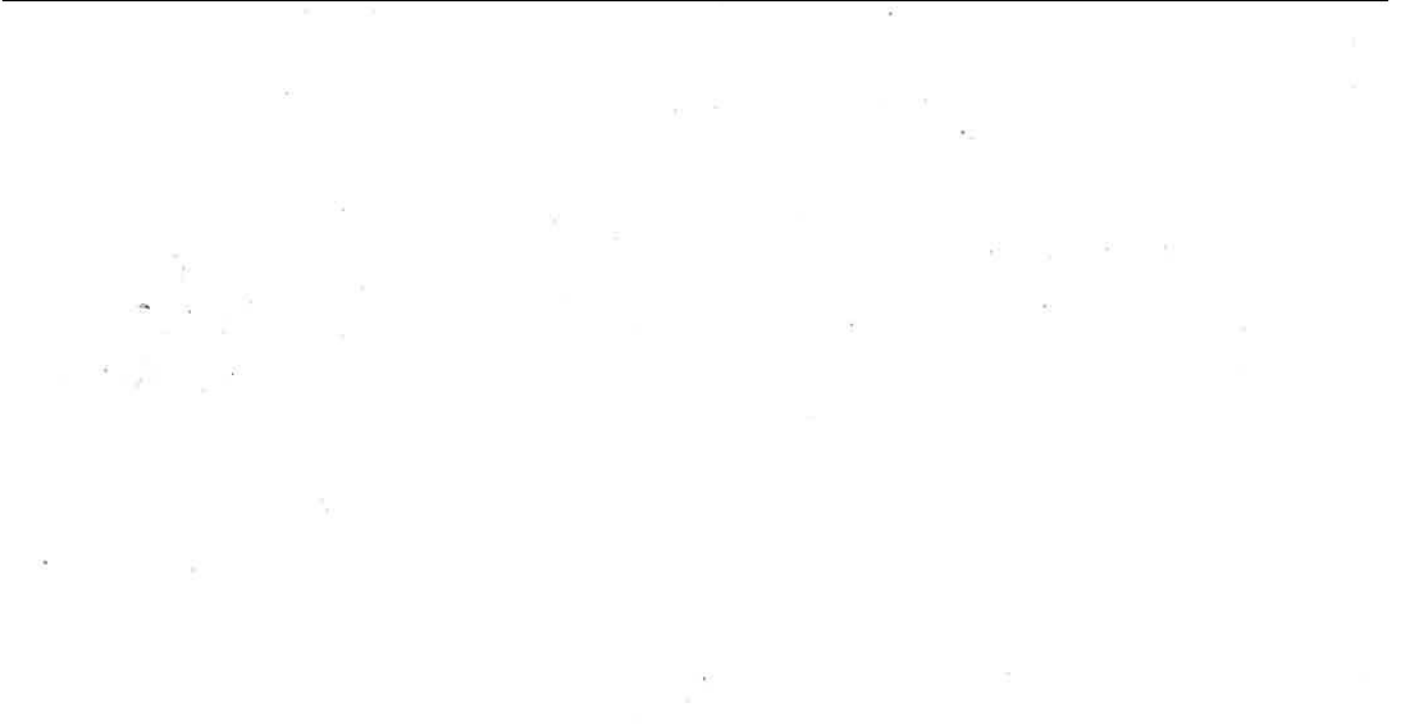
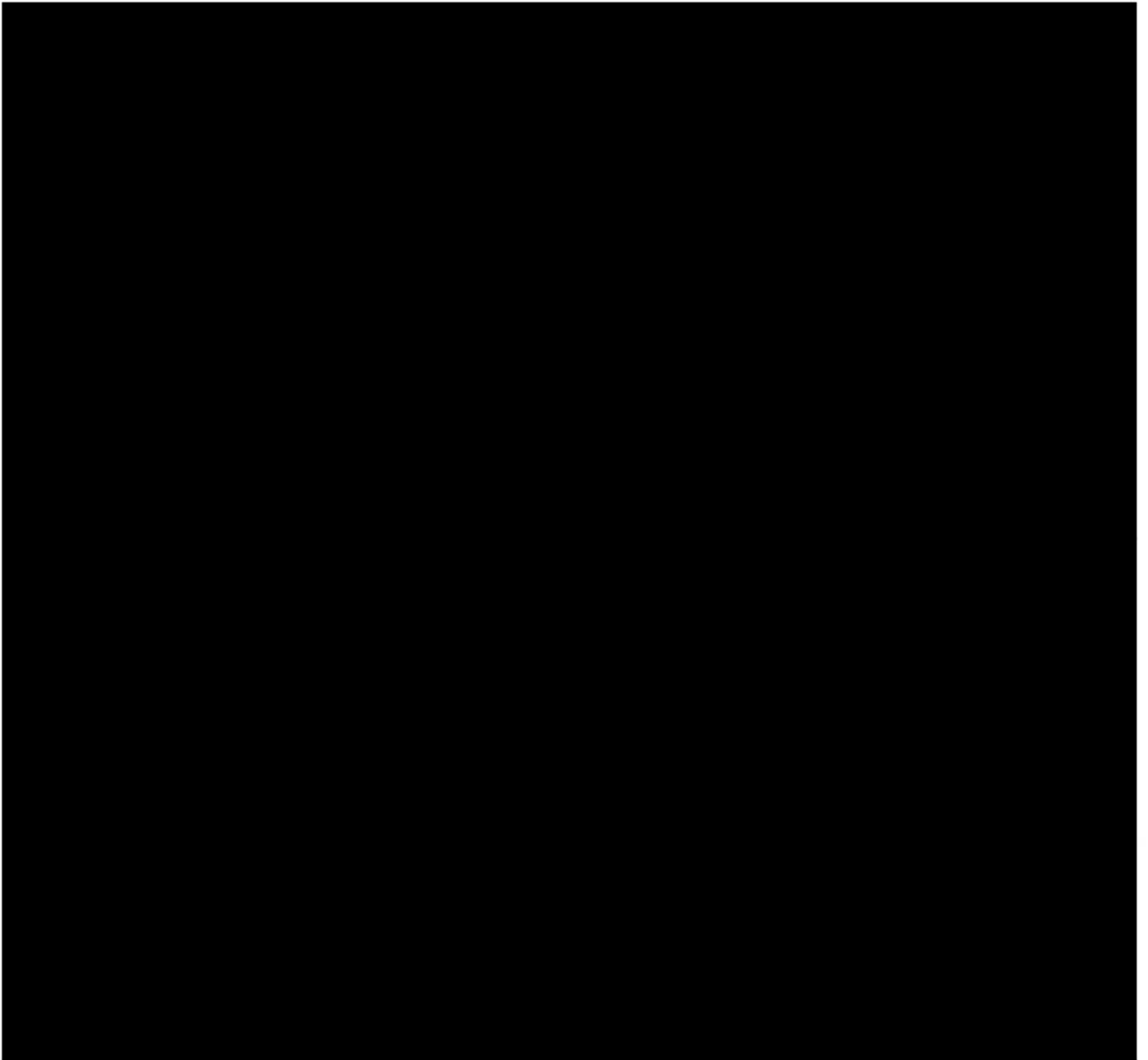
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Děčín,	

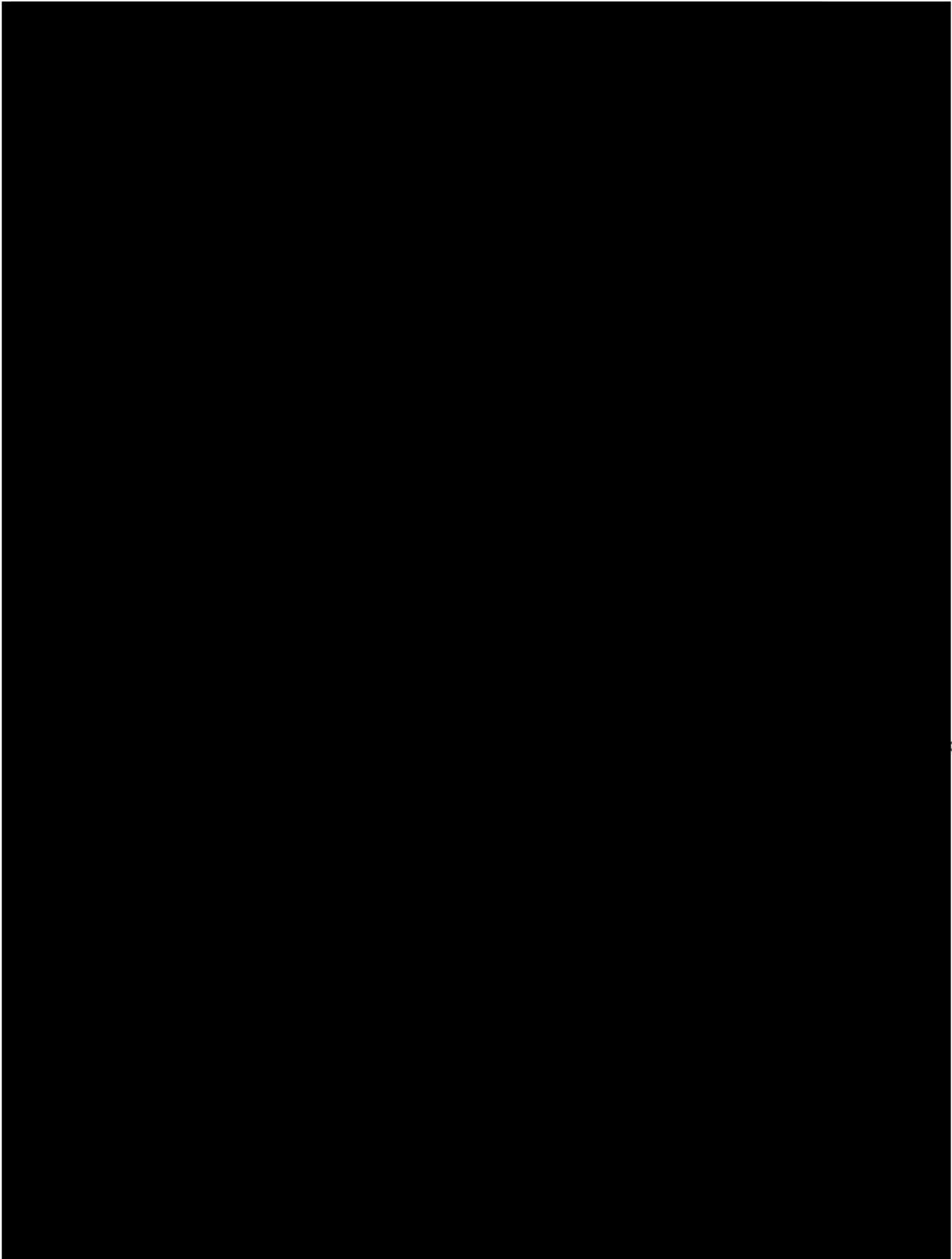
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.08.2020 09:00:00.





U s n e s e n í



V. S t a n o v í s e

Dělník J. H. Plošný 428/2



Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu v, ve, pro

DEČIN

Poplatník

fyzická osoba

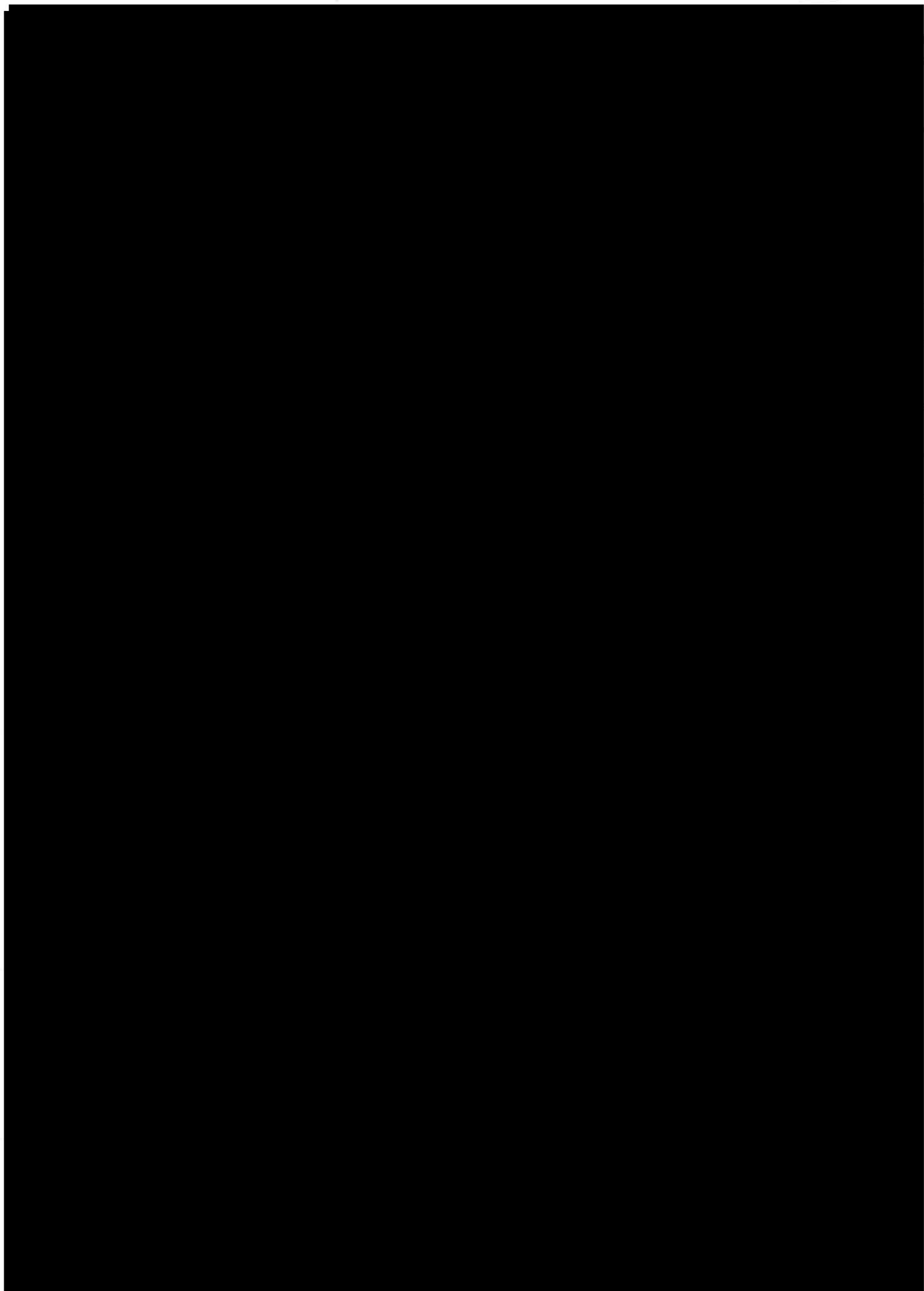
právnícká osoba

01 Daňové identifikační číslo

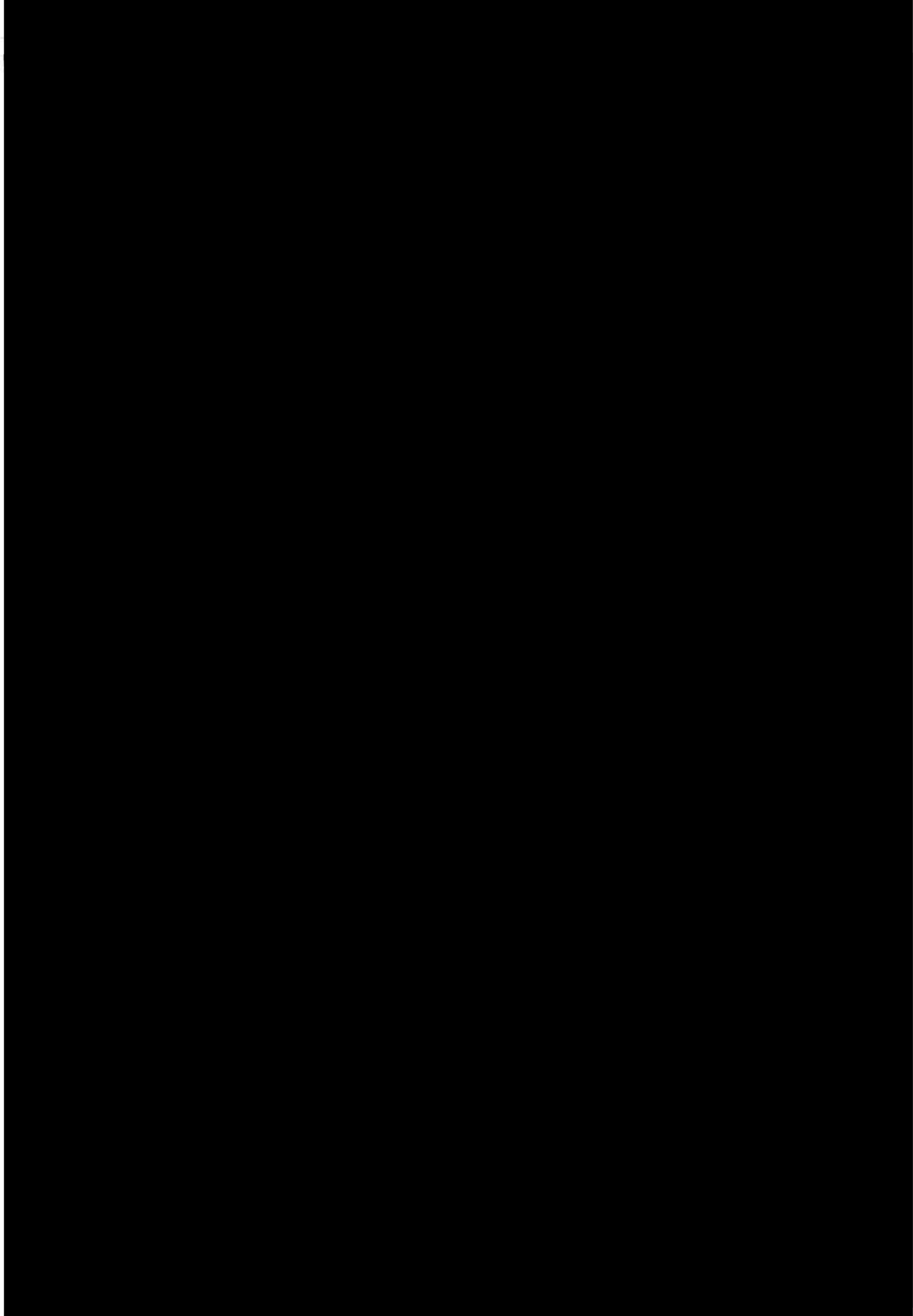
[Redacted]

[Redacted]

Úz



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200





DOKLAD O PŘIJATÉ PLATBĚ V HOTOVOSTI

štov
dac

laci d
n a
ká p
4711

apod
el p

vy /

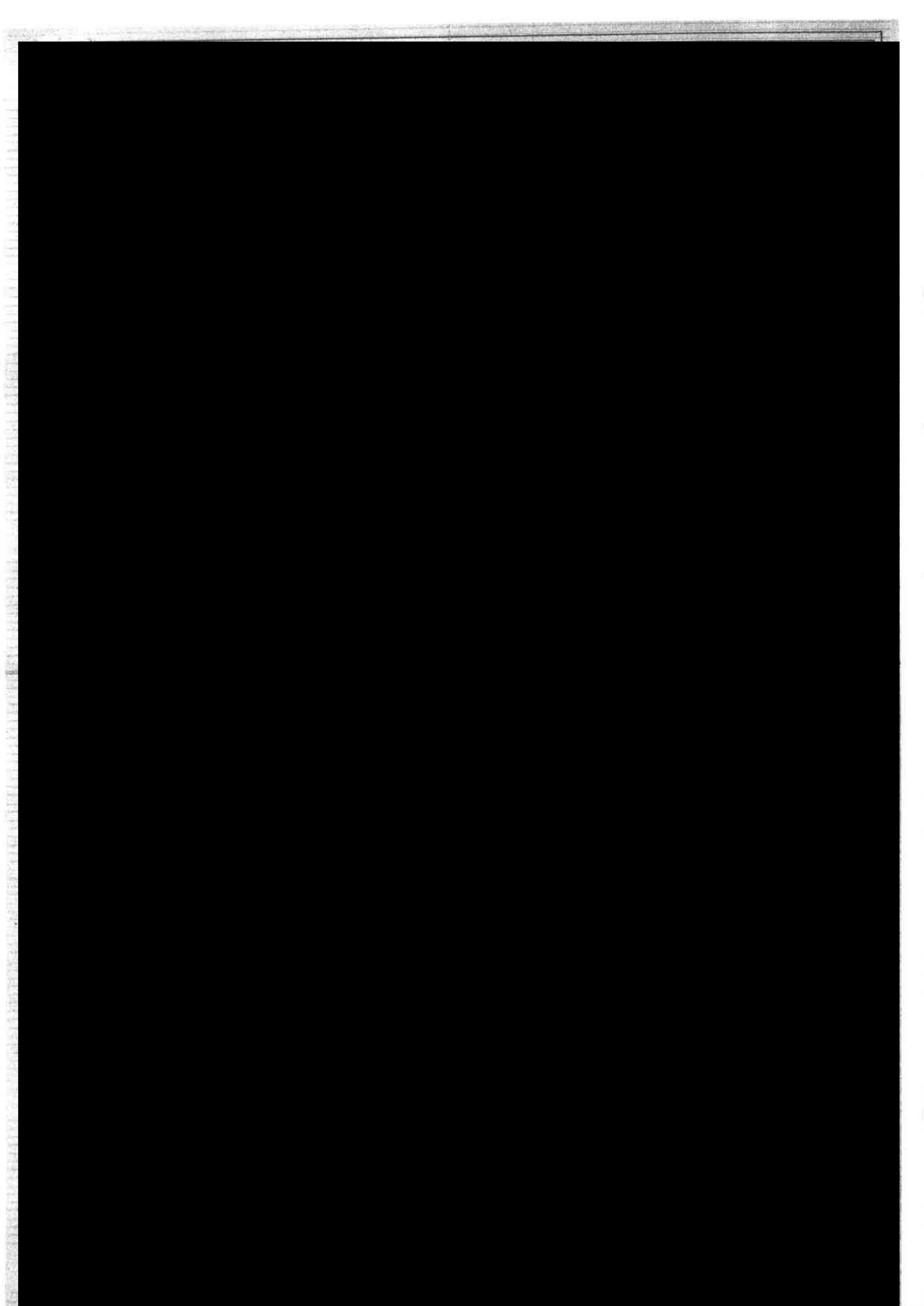
zev

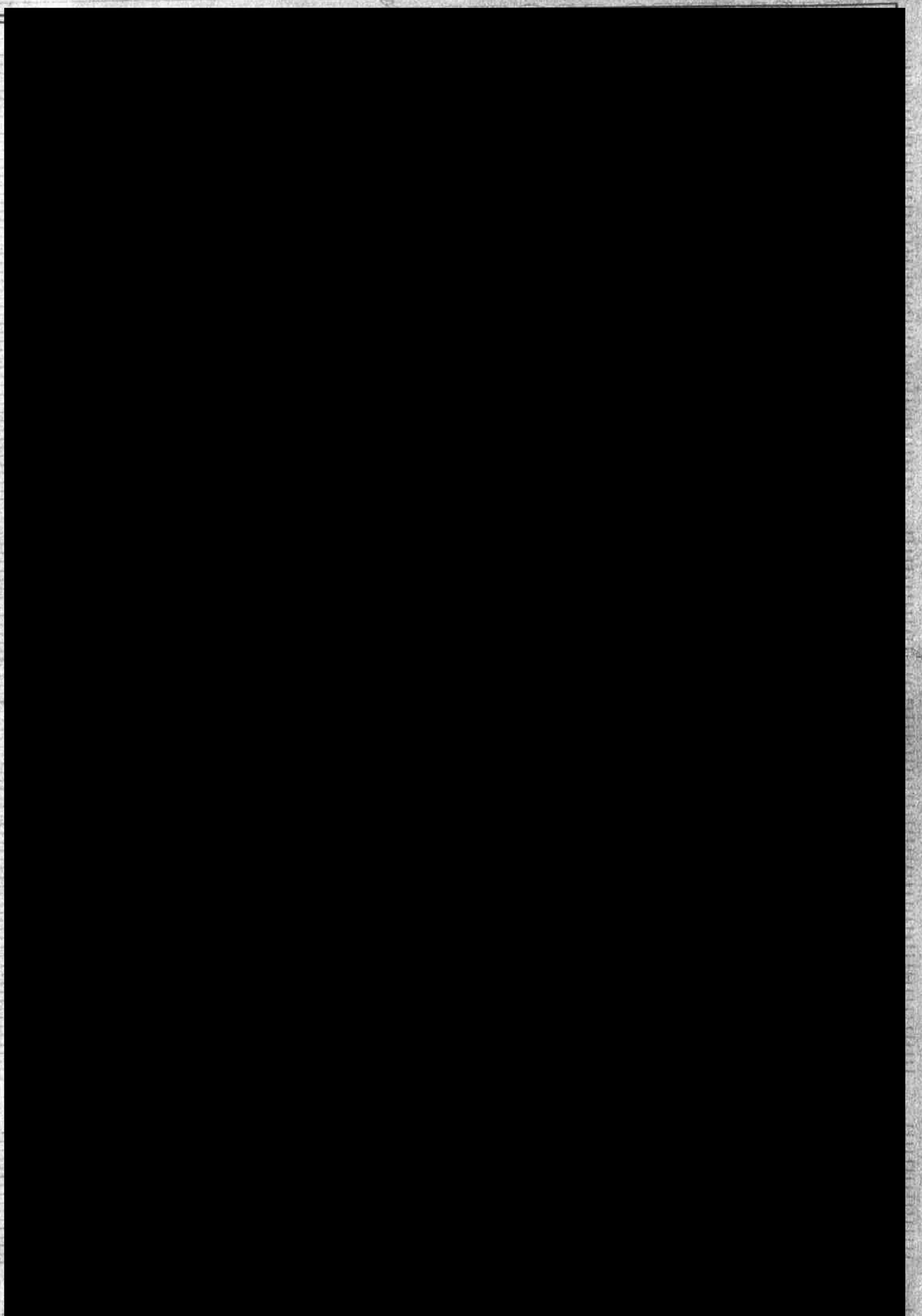
iču /
t dun

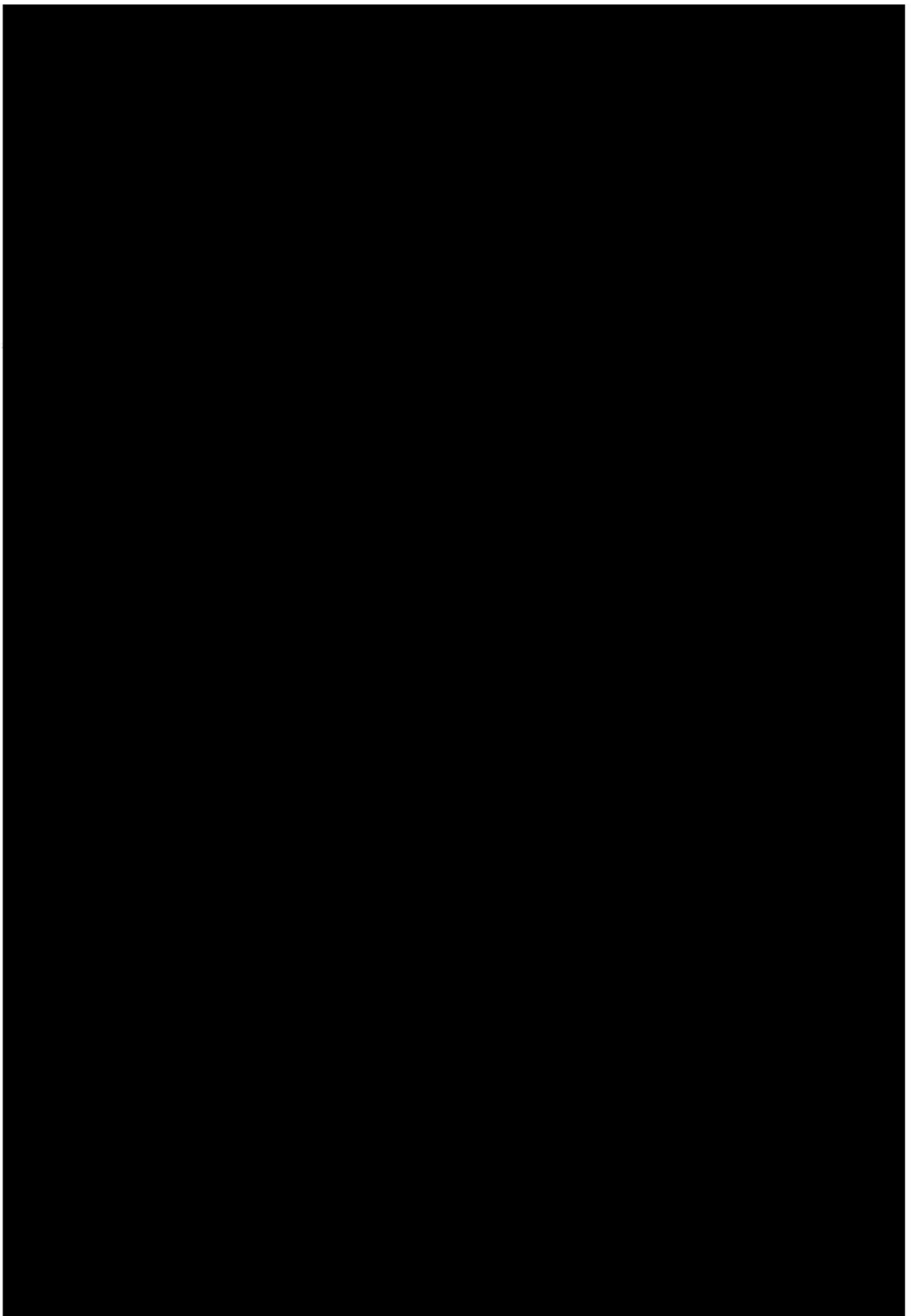
sym

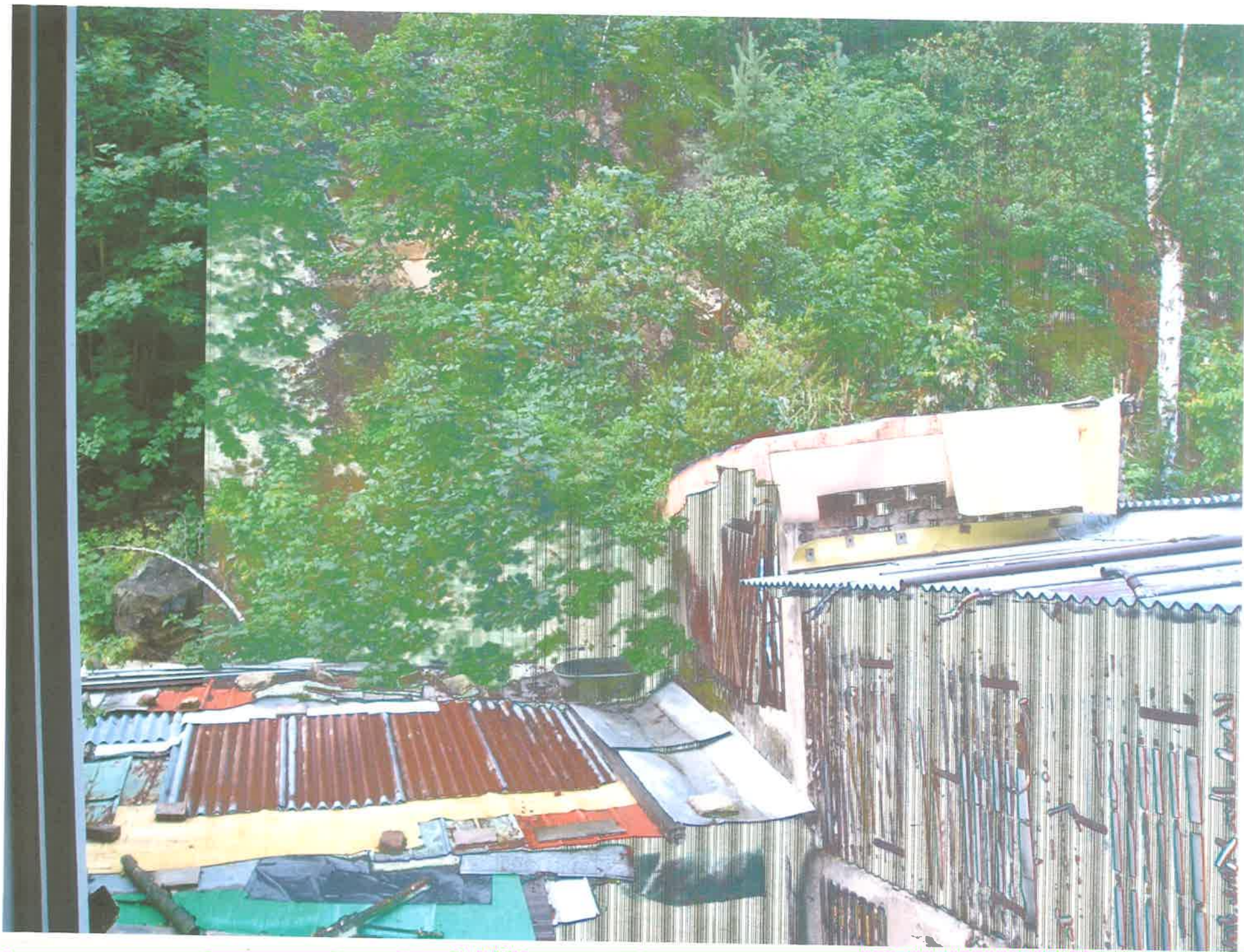
sym

tesll













Statutární město Děčín

pod adresou:

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství – oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne..... 1.6.2020

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru)..... 1476/41

v katastrálním území..... BĚLÁ U DĚČÍNA

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

JSEM VLASTNÍKEM SOUSED. DOMU č.p. 186 (p.č. 432/2) A POZEMEK
BUDU POUŽÍVAT JAKO ZAHRADY (DŮM ŽÁDKOU NEMÁ).

V SOUČASNÉ DOBĚ JE TERÉN POZEMKY ZNACNĚ NESTABILNÍ
(PŘÍČENÍ SKALNÍHO MASIVU Z JEHO HORNÍ ČÁSTI) A BUDE
NUTNÉ PROVÉST JEHO STABILIZACI.

PŘÍSTUP K POZEMKY JE Z KOMUNIKACE MOŽNÝ POUZE
PŘES CIZÍ POZEMKY.

Prohlašuji:

- že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky;
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 3000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.

- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.
- že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji pověřené pracovníky mlčenlivostí podle § 52 zákona č. 100/1988 Sb. o ochraně úředních tajemství a pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti

Podpis žadatele(ů)

Přílohy:

snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.

