

Stanovisko k možnému vydržení pozemku

Na základě žádosti majetkového odboru MMJ o posouzení možné vydržení pozemku p.č. 176 a p.č. 177 v k.ú. Antonínův Důl sděluje právní oddělení KT následující:

Podklady:

- dohoda o zřízení práva osobního užívání ze dne 7.12.1973 uzavřená mezi čsl.státem – MNV ve Stříteži a [REDACTED]
- notářský zápis – kupní smlouva ze dne 7.12.1973 mezi [REDACTED]
- hospodářská smlouva fin 4/3916/69 ze dne 4.7.1969
- žádost finančního výboru ONV v Jihlavě o oznámení podkladů pro zápis v evidenci nemovitostí ze dne 13.7.1966
- žádost o částečný zápis vlastnického práva ze dne 8.7.1996
- korespondence mezi [REDACTED] a majetkovým odborem MMJ
- znalecký posudek ze dne 29.3.2023 o stanovení obvyklé ceny

Historie a současný stav:

- v roce 1969 byla uzavřena hospodářská smlouva mezi ONV Jihlava a MNV Střítež o převodu pozemků v k.ú. Střítež a to včetně pozemku p.č. 235/3 o výměře 897 m2 zahrada k.ú. Střítež (dále také jen jako „pozemek p.č. 235/3“), z níž byla vytvořena současná parcela č. 176; důvodem převodu předmětných pozemků, jak uvádí tato smlouva, bylo zřízení práva osobního užívání pro [REDACTED] a to včetně pozemku p.č. 235/3
- v roce 1973 pak byla uzavřena mezi MNV Střítež, který zastupoval čsl. stát, a [REDACTED] dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemků, mezi nimiž však již zmíněný pozemek p.č. 235/3 nebyl (právo osobního užívání pak bylo po roce 1989 transformováno na právo vlastnické)
- v roce 1973 pak byla uzavřena ještě kupní smlouva formou notářského zápisu mezi [REDACTED] a [REDACTED], na základě níž se [REDACTED] stali vlastníky kromě jiného i oplocení na pozemku p.č. 235/3, přičemž však, jak je dále uvedeno ve smlouvě, tento pozemek p.č. 235/3 k.ú. Střítež byl v operativní správě čs. státu – MNV ve Stříteži
- v roce 1996 pak v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, byl předmětný pozemek, zapsaný už jako p.č. 176 k.ú. Antonínův Důl, převeden do majetku statutárního města Jihlavy
- dne 6.2.2023 obdržel MMJ, majetkový odbor od [pana Aleše Haimanna] sdělení, že na něj před dvěma lety převedli jeho rodiče nemovitosti na adrese Červený Kříž 191 s tím, že značnou část pozemku p.č. 176 k.ú. Antonínův Důl využívá v dobré víře, že je vlastníkem tohoto pozemku, stejně jako parcel 173,174 a 175 k.ú. Antonínův Důl; dále [pan Haimann] uvedl, že tento pozemek byl v užívání jeho rodiny již od roku 1930, což může doložit svědeckými výpověďmi
- dále [pan Haimann] uvedl, že dle jeho názoru splňuje podmínky vydržení, tj. dobrou víru nakládat s věcí jako svécí vlastní a faktické ovládnání této věci; před uplatněním určovací žaloby však upřednostňuje mimosoudní řešení a navrhl, že odkoupí předmětný pozemek za jeho odhadovanou tržní cenu 53 tis. Kč

- na základě znaleckého posudku č. 1935-05/2023 ze dne 29.3.2023, zpracovaného [Ing. Josefem Vencovským], byla zjištěna obvyklá cena předmětných pozemků p.č. 176 a 177 k.ú. A. Důl ve výši 2 800 000 Kč

- v návaznosti na zpracovaný znalecký posudek [pan Aleš Haimann] dne 26.5.2023 sdělil majetkovému odboru MMJ, že zjištěná cena ve výši 2, 8 mil. Kč je pro něj neakceptovatelná a že vzhledem ke splnění podmínek pro vydržení trvá na jeho odkoupení za symbolickou cenu v maximální výši 100 – 400 Kč /m2.

Právní posouzení:

- jak je již výše uvedeno, pozemky p.č. 176 a 177 k.ú. Antonínův Důl jsou zapsané na LV jako majetek statutárního města Jihlavy, nicméně jak dokládá korespondence s [REDACTED], jsou tyto pozemky dlouhodobě užívány jeho rodinou a to v dobré víře, že byli nebo jsou jejich vlastníky s poukázáním na možnost vydržení z jejich strany, neboť mají za to, že naplňují podmínky pro vydržení předmětných pozemků

- vydržení je jednou z forem nabytí vlastnického práva, kterou upravuje občanský zákoník v ust. § 1089 a násl. OZ
- nový občanský zákoník kromě řádného vydržení upravuje nově i institut tzv. mimořádného vydržení a to v ust. § 1095 OZ

- občanský zákoník do 31.12.2013 upravoval vydržení v ust. § 134, když podmínkou vydržení vlastnického práva u nemovité věci byla potřebná nepřerušená držba trvající 10 let s tím, že do vydržecí doby se započítávala také doba, po kterou v řádné a poctivé držbě měl věc i předchůdce vydržitela
- úprava vydržení v novém občanském zákoníku vychází ze zmíněného ust. § 134 OZ, přičemž k řádnému prokázání vydržení nepostačuje, aby někdo užíval nemovitou věc po dobu 10 let v přesvědčení, že je vlastník, **ale zcela zásadní je doložení existence právního titulu**

- zásadní změnu oproti řádnému vydržení však přináší institut mimořádného vydržení, jehož podmínkou je dvojnásobná vydržecí lhůta, tzn. u nemovitých věci 20 let, **avšak je zcela vynechán požadavek na existenci právního titulu**

- na základě mimořádného vydržení držitel vydrží vlastnické právo **i v případě, že neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá, pokud uplyne dvojnásobně dlouhá doba, než bylo zapotřebí k řádnému vydržení, tj. u nemovité věci doba 20 let**

- u mimořádného vydržení není nutné prokazovat právní titul držby, ale vydržitel nesmí svým jednáním sledovat nepoctivý úmysl; nepoctivým úmyslem se rozumí podle judikatury NS (rozsudek 22 Cdo 3387/2021) takový držitel, který i jen z nevědomé nedbalosti neví, že mu nenáleží právo, které vykonává; v nepoctovém úmyslu jedná především osoba, která ví, že držbou působí jinému bezdůvodně újmu

- v případě soudního sporu důkazní břemeno prokázat nepoctivý úmysl nese osoba, popírající, že došlo k mimořádnému vydržení

- mimořádné vydržení podle NOZ bylo možno prvně uplatnit počínaje 1.1.2019

- zmiňovaný rozsudek NS se také zabýval otázkou započtení vydržecí doby předchůdce držitele a dospěl k závěru, že do vydržecí doby pro mimořádné vydržení se započte doba předchůdce, který věc držel v „nikoli nepoctivém úmyslu“, a to za podmínky že tento předchůdce nesplnil podmínky vydržení

- rozdíl mezi řádným a mimořádným vydržením tedy spočívá zejména v tom, **že v případě řádného vydržení je nezbytné, aby držitel svědčil řádný právní titul**, např. smlouva, rozhodnutí o dědictví apod., a prokázal důvod, že mu předmětná věc (nemovitost) náleží; u mimořádného vydržení není nutné prokazovat právní titul držby, ale vydržitel nesmí svým jednáním sledovat nepoctivý úmysl.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené se nabízí v dalším řešení následující varianty:

a) mimosoudní řešení – uzavření kupní smlouvy na prodej předmětných pozemků za podmíněk stanovených [REDAKCE] (100 – 400 Kč /m2)

b) soudní řízení – lze předpokládat, že pokud [REDAKCE] město odmítne prodat předmětné pozemky za jím určenou cenu za 1 m2, obrátí se dotyčný na příslušný okresní soud s žalobou na určení vlastnictví s tvrzením, že jsou v jeho případě naplněny podmínky pro vydržení, zejména pak pro mimořádné vydržení; v tomto případě by důkazní břemeno prokázat nepoctivý úmysl leželo na statutárním městu Jihlava, tzn. město by muselo [REDAKCE] prokázat v soudním řízení nepoctivý úmysl.

V Jihlavě dne 5.6.2023

Zpracovala: JUDr. Pospíchalová