**Důvodová zpráva**

**Předmět**

Neuznání vydržení vlastnického práva k nemovité věci v k.ú. Muglinov, obec Ostrava,
a to k části pozemku p.p.č. 548 ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřeného městskému obvodu Slezská Ostrava (viz příloha č. 1/1 – 1/2).

Předmětný pozemek se nachází u ul. Bohumínská.

**Žadatelka**

Vlastníkem sousedních pozemků p.p.č. 19/4 zahrada a p.č.st. 170 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.p. 149, je xxxxxxxxxxxxxxxxx (viz příloha č. 2).

**Stanoviska**

Rada městského obvodu Slezská Ostrava **-** svým usnesením ze dne 6. 11. 2019 vydala **záporné** stanovisko k vydržení vlastnického práva k části předmětného pozemku. Stanovisko k vydržení vlastnického práva (viz příloha č. 3).

**Stanovisko odboru majetkového k vydržení vlastnického práva k části pozemku p.p.č. 548
v k.ú. Muglinov.**

Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku p.p.č. 548 v k.ú. Muglinov, svěřeného městskému obvodu Slezská Ostrava (dále jen předmětný pozemek). Část předmětného pozemku
o výměře cca 92 m2 (dále jen předmětná část pozemku) je oplocena a užívána žadatelkou jako zahrada spolu s pozemkem p.p.č. 19/4.

Žadatelka je vlastníkem pozemku p.p.č. 19/4 zahrada, pozemku p.č.st. 170 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 149, vše v k.ú. Muglinov.

Z darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 14. 4. 2008 uzavřené mezi xxxxxxxxxxxxxxxxxx jako dárcem a xxxxxxxxxxxxx jako obdarovanou vyplývá, že žadatelka nabyla pozemek parc.č. 19/4 zahrada **o výměře 286 m2**. Žadatelka tvrdí, že pozemek nabyla včetně oplocení. Ve své žádosti uvádí, že předmětný plot je na pozemku již minimálně 50 let a to dle tvrzení sousedů.

Paní xxxxxxxxxx, matka žadatelky, která jí pozemek p.p.č. 19/4 zahrada darovala, tento nabyla
na základě kupní smlouvy ze dne 28. 1. 2003 od prodávajícího, pana xxxxxxxxxxxxxxxxx,
který ho nabyl na základě usnesení Okresního soudu v Ostravě č.j.D 1960/99 Nd 286/99 ze dne
23. 9. 1999 děděním.

Žadatelka v žádosti uvádí, že jí dosud nikdo v jejím domnělém výkonu vlastnického práva neomezoval, tzn., že jí ani neupozornil na skutečnost, že užívá část nemovité věci, která jí nepatří
a že je tomu tak déle než 10 let. Dále uvádí, že předmětný pozemek ve stejném rozsahu užívali i její právní předchůdci.

Předmětný pozemek p.p.č. 548 se nachází na ulici Bohumínská. Dle stanoviska městského obvodu Slezská Ostrava, úřad městského obvodu ze dne 8. 11. 2019, č.j., SLE/38659/19/MA/Lu, je zadní část uvedeného pozemku zakončena pěšinou k domu žadatelky a na předmětné části pozemku o výměře
cca 92 m2 se nachází plynová přípojka, vodovodní přípojka, chodník a drobná stavba nezapsaná v katastru nemovitostí. Celá předmětná část pozemku je dlouhodobě oplocena a užívána bez smlouvy.

Z tvrzení žadatelky vyplývá, že pozemek p.p.č. 19/4, zahradu, oplotil její právní předchůdce spolu s částí předmětného pozemku p.p.č. 548.

Z provedeného místního šetření odboru majetkového dne 23. 1. 2020 vyplynulo neoprávněné užívání předmětné části pozemku žadatelkou.

Z mapy pořízené z mapového portálu města Ostravy vyplývá, že v roce 2004 byla hranice pozemku žadatelky (p.p.č. 19/4 zahrada) jasně ohraničená z největší pravděpodobností živým plotem
a jednoznačně jde rozpoznat hranici mezi pozemkem p.p.č. 19/4 zahrada a předmětným pozemkem. V té době byly hranice pozemků v souladu se zápisem v katastru nemovitostí.

Z této mapy je také jednoznačně zřetelné, že drobná stavba, která se nyní nachází na předmětné části pozemku, se v roce 2004 nacházela za hranicí pozemku žadatelky.

Rovněž na mapě z mapového portálu z roku 2008 jsou stále zřetelně rozpoznatelné hranice pozemků. Je zřejmé, že žadatelka i v roce 2008 způsobem uspořádání věcí na svém pozemku respektovala hranice mezi pozemky dle údajů v katastru nemovitostí.

Z výše uvedeného vyplývá, že tvrzení žadatelky o tom, že její právní předchůdci postavili oplocení
na předmětné části pozemku p.p.č. 548 cca před 50 lety, není pravdivé.

Pokud jde o otázku oplocení, tak oplocení části pozemku není samo o sobě okolností zakládající dobrou víru**,** žadatelka se tedy nemohla oprávněně chopit držby části předmětného pozemku, a tudíž jej následně nemohla také vydržet.

Omluvitelným omylem nemůže být ani neznalost přesných hranic pozemku p.p.č. 19/4, když prostým nahlédnutím do katastru nemovitostí by byla zjištěna výměra pozemku p.p.č.19/4 a to na listu vlastnictví uvedených 286 m2, avšak užívaná plocha včetně připlocené části předmětného pozemku
je o cca 92 m2 větší, téměř 378 m2. Navíc přesná hranice pozemků byla žadatelce nepochybně známa s ohledem na již výše zmíněné mapy a na skutečnost, že předmětnou zahradu užívala její matka
od roku 2003.

Z darovací smlouvy, kterou žadatelka uzavřela dne 14. 4. 2008, jednoznačně vyplývá výměra pozemku p.p.č. 19/4 a to 286 m2.

Je tedy zjevné, že se jedná se o výrazný **nepoměr ve výměře** pozemku nabytého a žadatelkou fakticky užívaného.

NOZ poctivou držbu v rozporu se stavem zapsaným ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) v zásadě nepřipouští dle § 980 odst. 1 věta první. Pokud držitel při zachování obvyklé opatrnosti musí znát parc. číslo a výměru držené parcely, je jeho dobrá víra vyloučena. Neznalost údaje zapsaného
do veřejného seznamu neomlouvá dle ust. § 980 odst. 1 NOZ.

Žadatelka začala pozemek užívat spolu s částí sousedního pozemku, jde tedy o držbu v rozporu
se stavem veřejných knih (contra tabulas).

V případě žadatelky tedy nikdy nedošlo k převedení pozemku o chybně stanovené větší výměře než je výměra skutečná, dle údajů v katastru.

Dle ust. § 991 NOZ *„držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo
na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem“.*

Dle ust. § 992 odt. 1 NOZ *„ 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. § 993 NOZ „*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. § 1089 odst. 1 *„drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví“.*

Dle ust. § 1090 odst. 1 *„k vydržení se vyžaduje* ***pravost držby,*** *a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou“.*

Dle ust. § 1091 odst. 2 *„k vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající 10 let“.*

Dle ust. § 1095 NOZ „*uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo 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 NOZ „*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.*

Z výše uvedeného vyplývá, že žadatelka nemohla vydržet vlastnické právo k předmětné části pozemku z důvodu, že se v jejím případě ***nejedná o držbu řádnou*** ve smyslu ust. § 991 NOZ.

K řádnému vydržení je třeba právního důvodu způsobilého k nabytí práva.

Žadatelkadále **není poctivým držitelem** ve smyslu § 992 odst. 1 NOZ, protože nemohla mít z přesvědčivého důvodu za to, že jí náleží právo, které vykonává. S ohledem na výše uvedené musela vědět, nebo jí muselo být z okolností zjevné, že vykonává právo, které jí nenáleží. Poctivá držba
je ve smyslu § 992 odst. 1 předpokladem pro řádné vydržení věci.

**Z výše uvedeného vyplývá, že žadatelka nesplnila zákonné podmínky pro vydržení vlastnického práva z titulu řádného ani mimořádného vydržení podle NOZ.**

**Projednáno v radě města**

Rada města dne 25. 2. 2020 nesouhlasila s návrhem uznat vydržení vlastnického práva dle bodu 1) návrhu usnesení.