**Důvodová zpráva**

**Věc**

Uznání mimořádného vydržení vlastnického práva k nemovité věci v k.ú. Koblov, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřené městskému obvodu Slezská Ostrava.

**Předmět**

Pozemek parc.č. 2133/3, vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 79 m2 (viz příloha č. 1/1 a 1/2), dále též „Pozemek“.

**Žadatel**

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(viz příloha č. 1/3).

**Informace**

Dne 16. 3. 2022 odbor majetkový obdržel žádost žadatelky o mimořádné vydržení pozemku parc. č. 2133/3 v k.ú. Koblov, obec Ostrava, na kterém dle slov žadatelky stojí její chata.

1. xxxxxxxxxx nabyli dne 5. 4. 1983 do vlastnictví pozemek parc. č. **1946/2,** o výměře 317 m2, k.ú. Koblov, obec Ostrava. Tento pozemek byl oddělen z původního pozemku parc. č. 1946/2, o výměře. 606 m2 dle GP č. 9-648-82-70700 ze dne 6. 12. 1982. Žadatelka se stala výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 1946/18, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, rod. rekreace, pozemku parc.č. 1946/2, zahrada a pozemku parc.č. 1946/15, zahrada, vše k.ú. Koblov, obec Ostrava, a to na základě usnesení Okresního soudu v Ostravě č.j. 99 D 182/2017-70 ze dne 24. 4. 2017, které nabylo právní moci dne 24. 4. 2017 ve věci vypořádání společného jmění manželů a dědictví po zůstaviteli xxxxxxxxxxxxxxxxx.

2. Na pozemku parc. č. 1946/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxx vystavěli a po kolaudaci užívali **stavbu
pro rodinnou rekreaci** (viz kolaudační rozhodnutí č. 609/85 ze dne 18. 11. 1985); tato stavba se dle platných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších dodatků, (dále jen „OZ“), vzhledem k zavedení nové superficiální zásady, stala **součástí pozemku parc. č. 1946/18**, k.ú. Koblov (pozemek parc. č. 1946/18 vznikl dle GP pro zaměření stavby pro rodinnou rekreaci z pozemku parc. č. 1946/2).

3. Dle Rozhodnutí obvodního národního výboru Ostrava 2, odbor výstavby a VHZL, zn. Výst 958/84/Fa ze dne 10. 5. 1984 (dále jen „stavební povolení“) mj. vyplývá, že v rámci **stavby
pro obhospodařování zahrady bude provedeno oplocení pozemků parc. č. 1946/2 a parc. č. 1946/15 a takováto stavba oplocení byla úředně povolena.**

4. Oplocení pozemku parc. č.2133/2 (ani z něj GP odděleného pozemku parc č. 2133/3) sice nebylo v předmětném stavebním povolení zmíněno, ale toto oplocení bylo přesto provedeno
na náklady žadatelky a v rozsahu, v jakém Pozemek užívala a starala se o jeho údržbu. Navíc tento pozemek byl součástí funkčního celku patřícího k budoucí stavbě.

5. Z dostupných údajů evidovaných v katastru nemovitostí není zřejmé, že by byl v minulosti pozemek parc. č. 2133/2 potažmo pozemek parc. č. 2133/3 vyměřen jako součást sousedního pozemku parc. č. 1946/2.

6. Jelikož xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dlouhodobě bezesmluvně užívali Pozemek statutárního města Ostrava, tento svěřený městskému obvodu Slezská Ostrava, v k.ú. Koblov, obec Ostrava,
aniž by město přistoupilo k narovnání těchto vztahů, nyní by tyto vztahy měly být smluvně upraveny. Vzhledem k tomu, že žadatel o předmětný pozemek dlouhodobě pečoval s péčí řádného hospodáře, držel jej v dobré víře, měl faktické panství nad tímto pozemkem, udržoval jej v dobrém stavu a staral se o něj jako o vlastní majetek, máme zato, že jej také mimořádně vydržel.

**Doplňující informace**

Pro informaci dále uvádíme, že dne 8. 3. 2019 žadatelka podala na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových žádost o vydržení sousedního pozemku parc.č. 2133/1, k.ú. Koblov, obec Ostrava. Splnění podmínek pro mimořádné vydržení Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových uznal a dne 25. 6. 2021 s žadatelkou uzavřel souhlasné prohlášení, na základě, kterého bylo vlastnické právo žadatelky k tomuto pozemku v katastru nemovitostí zapsáno.

**Podmínky pro mimořádné vydržení dle § 1095 OZ**

Podmínkami mimořádného vydržení jsou dvojnásobně dlouhá doba držby než pro situaci řádného vydržení, tj. 20 let u nemovitosti a dále, že neměl držitel nepoctivý úmysl. Jelikož se jedná o institut účinný až od 1.1.2014, chybí výkladová praxe a dostatek relevantních judikátů k tomuto institutu. Je však jasné, že k mimořádnému vydržení nemůže dojít, pokud bude držiteli prokázán nepoctivý úmysl. K mimořádnému vydržení nemůže dojít, pokud by byl držiteli prokázán nepoctivý úmysl, přičemž tuto nepoctivost by musel dokázat ten, kdo vydržení brání a nepoctivost držitele tvrdí. Pro tyto případy by pak ve věci rozhodoval místně a věcně příslušný soud.

Lze zmínit rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky č. j. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. dubna 2022, které se institutem mimořádného vydržení zabývá. Podle rozhodnutí NS *„… K mimořádnému vydržení zákon vyžaduje jen uplynutí vydržecí doby, a aby nebyl držiteli prokázán „nepoctivý úmysl“. Je otázkou, zda „nepoctivý úmysl“ (§ 1095 o. z.) značí „nepoctivou držbu“ (§ 992 odst. 1 o. z., věta druhá), resp. zda se k mimořádnému vydržení vyžaduje poctivá držba. Odpověď je záporná…“*

Jestliže se neprokáže nepoctivý úmysl, platí vyvratitelná domněnka, že držba je poctivá a pravá.

Podmínka pro mimořádné vydržení dle § 3066 OZ rovněž spočívá v uplynutí doby 5 let
od nabytí účinnosti OZ, kdy mimořádné vydržení nastane nejdříve až po jejím uplynutí. OZ nabylo účinnosti 1. ledna 2014, tedy již před devíti roky.

**Stanoviska**

***Zastupitelstvo městského obvodu Slezská Ostrava*** *–* vydalo **nesouhlasné stanovisko** k dané věci, a to z toho důvodu, že nebylo žadatelkou prokázáno, že předmětný pozemek má v držbě v dobré víře.

***Odbor územního plánování a stavebního řádu*** – Pozemek je součástí plochy se způsobem využití „Krajinná zeleň“. OÚPaSŘ **nemá** k dané věci **námitek**, neboť nemá vliv na koncepce sledované územním plánem. Upozorňuje však, že v uvedené ploše způsobu využití není oplocení pozemků přípustné.

***Odbor ochrany životního prostředí*** – Pozemek sousedí s vodním tokem Antošovický potok
ve správě Lesů ČR, s.p. Dále leží v záplavovém území vodního toku Odra, mimo aktivní zónu. K dané věci vydal kladné stanovisko a požaduje, aby byl žadatel upozorněn na skutečnost,
že vlastnictví pozemku, který sousedí s koryty vodních toků, je spojeno s povinnostmi, které vyplývají z § 51 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o měně některých zákonů, v platném znění. Dále upozorňuje na omezení v záplavových území, které vyplývají z § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

**Závěr**

Ačkoliv se městský obvod Slezská Ostrava vyjádřil k této otázce negativně, tj. poskytl **zamítavé stanovisko** **pro aplikaci institutu mimořádného vydržení k nabytí pozemku parc. č. 2133/3**, v k.ú. Koblov, obec Ostrava, posoudili jsme právní otázku nároku žadatelky
o mimořádné vydržení v souladu s platnou legislativou.

Důvodová zpráva k otázce mimořádného vydržení dle § 1095 OZ uvádí kazuisticky případy, kdy by se mohlo toto vydržení uplatnit: „S pomocí mimořádného vydržení lze poskytnout ochranu faktickým stavům, jejichž základ je sice pochybný nebo sporný, ale kde tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá značně dlouhou dobu.

*V našem případě je tato podmínka splněna, doba držby Pozemku činí více než 20 let.*

Dále nebylo možné najít podklady k tomu, že žadatel jako držitel měl nepoctivý úmysl, tedy
že úmyslně chtěl působit škodu vlastníkovi viz výše špatné zaměření pozemku, když držel předmětný pozemek, respektive že jej po celou dobu užíval tak, jak jej užíval. Není tedy možné vyvrátit vyvratitelnou domněnku, že držba je poctivá a pravá po celou dobu požadované zákonné nepřerušené doby držby ze strany žadatele.

**Projednáno v radě města**

Rada města svým usnesením na své schůzi dne 18. 4. 2023 souhlasila s návrhem uznat mimořádné vydržení vlastnického práva k Pozemku.

**Upozornění**

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by neměly být zveřejňovány dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, jelikož jsou chráněny zák. č. 110/2019 Sb., o ochraně osobních údajů
a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.