

## Mgr. JANA ADÁMKOVÁ, advokátka

sídlem Bož. Němcové 65, 562 06 Ústí nad Orlicí

tel.: 777 611 355 e-mail: adamkova@ak-adamkova.cz

IČ: 42222478 web: www.ak-adamkova.cz

evidenční číslo České advokátní komory: 08286

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>OBECNÍ ÚŘAD</b><br>Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník | Počet listů<br><b>4</b>   |
| Došlo: <b>10-12-2021</b>                                  | Zpracovatel<br><b>JUH</b> |
| Č.j. <b>002/1344/2021</b>                                 | Ukl. znak                 |
| Přílohy: _____  |                           |

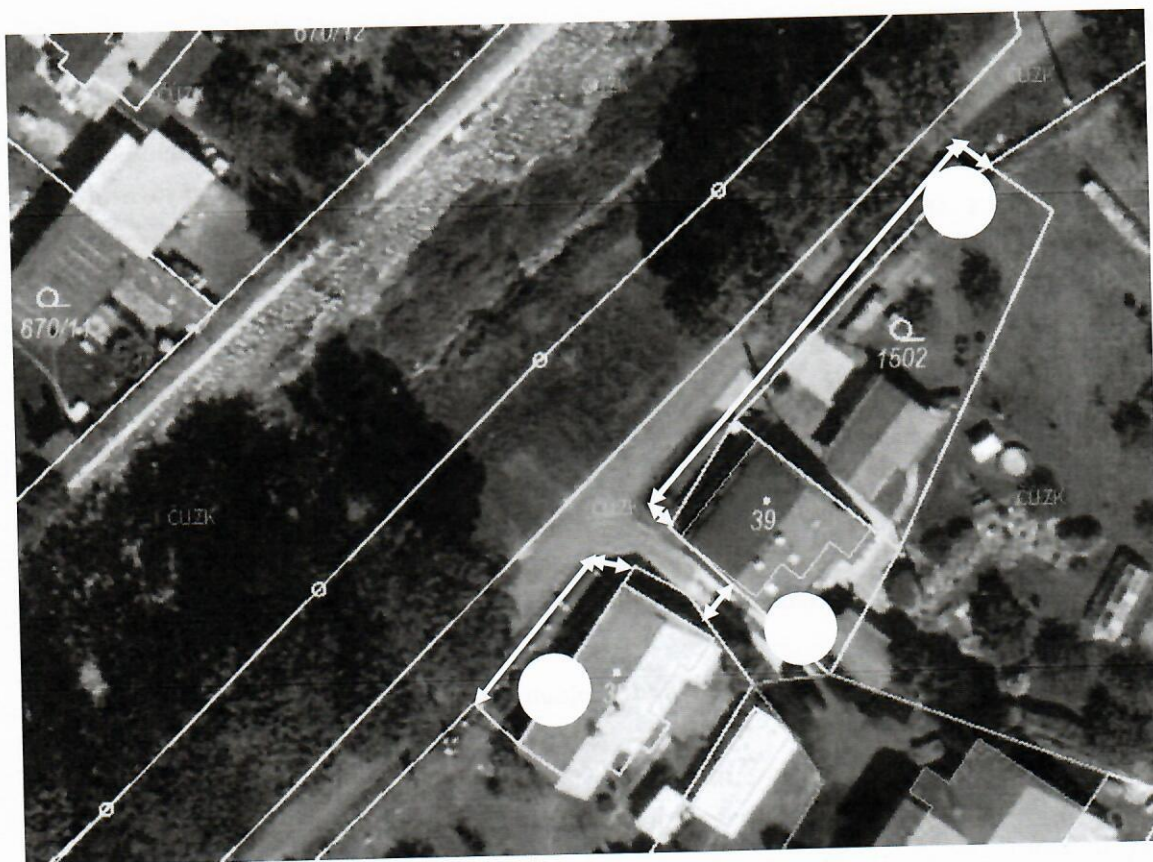
**OBEC KOBYLÁ NAD VIDNAVKOU**  
K RUKÁM ZUZANY JOCHMANNOVÉ  
STAROSTKY OBCE

e-mailovou zprávou

Ústí nad Orlicí, 9. 12. 2021

Vyřizuje: Mgr. Zuzana Adámková  
e-mail: adamkova@ak-adamkova.cz  
tel.: 775 987 011

### STANOVISKO K SITUACI OHLEDNĚ UŽÍVÁNÍ POZEMKU P. Č. 1647/1





## Mgr. JANA ADÁMKOVÁ, advokátka

sídlem Bož. Němcové 65, 562 06 Ústí nad Orlicí

tel.: 777 611 355 e-mail: adamkova@ak-adamkova.cz

IČ: 42222478 web: www.ak-adamkova.cz

evidenční číslo České advokátní komory: 08286

Vážená paní starostko,

zaslala jste mi dotaz ohledně tří situací (A - č. p. 89, B - č. p. 67, C - č. p. 108), s tím, že jednotliví vlastníci nemovitých věcí mají „zahrazenou“ část obecního pozemku, kterou užívají. Oplocení jednotlivých nemovitostí se na pozemcích nachází nejpozději od 70. let minulého století (byť např. postupně byly prováděny opravy).

Ke všem třem naznačeným situacím sděluji v první řadě následující:

Pokud jednotliví vlastníci přiléhajících pozemků po dobu nejméně 10 let užívali předmětnou část pozemku p. č. 1647/1 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou (je zde umístěna brána a/nebo oplocení k jejich přiléhajícím pozemkům) a až po těchto 10 letech vyšlo najevo a zjistili, že užívají část pozemku p.č. 1647/1 neoprávněně (do té doby vycházeli z toho, že náleží k jejich pozemku), a nikdo po celou dobu proti tomuto užívání zároveň nevznnesl námitky, pak zřejmě došlo k vydržení vlastnického práva k této části pozemku. Zde je však nutné ještě posuzovat dobrou víru toho, kdo část pozemku užíval (pokud byly např. nemovitosti nabyty dědictvím, darem od příbuzných, je zde předpoklad, že o užívání části obecního pozemku vlastníci skutečně nevěděli).

Pro posouzení, podle kterého ustanovení a kterého právního předpisu k vydržení mohlo dojít (bez případného zohlednění doby držení práva právními předchůdci, neboť nevíme, zda jejich držba byla pravá, řádná a poctivá), je nutné ještě znát okamžik, ke kterému jednotliví vlastníci nabyli vlastnické právo k příslušným přiléhajícím pozemkům. To je důležité pro zjištění, zda je nutné věc posoudit ještě podle „starého“ občanského zákoníku, tj. zákona č. 40/1964 Sb. Podle § 134 odst. 1 tohoto zákona platilo, že 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.

Podle „nového“ občanského zákoníku, tj. zákona č. 89/2012 Sb. („o.z.“) je nutné věc posoudit následovně:

Podle § 1089 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.) platí, že drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví. Podle § 1091 odst. 2 o.z. platí, že k vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající deset let. Podle § 1092 o.z. se do vydržecí doby ve prospěch vydržitele započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce.

Podle § 1095 o.z. platí, že 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. Podle § 3066 o.z. platí, že 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 o.z.; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti o.z., jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.



## Mgr. JANA ADÁMKOVÁ, advokátka

sídlem Bož. Němcové 65, 562 06 Ústí nad Orlicí

tel.: 777 611 355

e-mail: adamkova@ak-adamkova.cz

IČ: 42222478

web: www.ak-adamkova.cz

evidenční číslo České advokátní komory: 08286

K mimořádnému vydržení uvádím, že není zcela jednoznačný názor, zda se dá aplikovat jak na všechny tři předložené situace. Poprvé k němu totiž mohlo dojít dne 1. 1. 2019 (viz § 3066 o.z.) O mimořádném vydržení dle mého názoru hovořit můžeme pouze u případů č. p. 89, a č. p. 108, kdy vzhledem k podání žádosti o odkup v září 2019 a v říjnu 2020 je možné, že vlastníci nevěděli, že užívají částečně i pozemek obce. U č. p. 67 dle mého názoru k mimořádnému vydržení dojít nemohlo, neboť ještě předtím, než by to bylo možné, věděl vlastník přilehlého pozemku, že brána je umístěna na pozemku obecním. Vzhledem k tomu, že o.z. stanovuje, že mimořádné vydržení lze využít právě za situace, kdy nebude prokázán právní důvod držby, názory se i v komentářové literatuře různí. Že nelze aplikovat mimořádné vydržení z důvodu časové souslednosti na případ č. p. 67 je tak mým osobním názorem, kdy ještě není k dispozici komplexní judikatura, z jejichž právních závěrů by bylo možné vyjít.

Podle informací, které jsem obdržela, je však nutné vzít ve všech třech případech v úvahu „standardní“ vydržení, neboť pokud se vlastníci přilehlých pozemků oprávněně domnívali, že předmětná část pozemku p. č. 1647/1 přísluší k jejich pozemkům, a nikdy nebyli upozorněni na to, že tomu tak není (zvláště pokud pozemky nabyli na základě dědictví či od příbuzných a tedy neměli primárně důvod zkoumat např. v katastrální mapě přesnou hranici), pak by mohlo být v případném soudním řízení prokázáno, že jejich držba byla pravá, řádná a poctivá a uplynutím 10 let od počátku vykonávání držby vlastnické právo nabyli.

Dále uvádím, že toto stanovisko vychází z podkladů, které jsem obdržela, a pro přesné určení, zda časově aplikovat původní občanský zákoník, či o.z. („nový“), nebo pro určení, ke kterému datu došlo k vydržení, by bylo nutné doložit celou řadu dalších podkladů. Musela by se posuzovat také držba právních předchůdců, kvalita držby současných vlastníků a také okolnosti, za kterých došlo k užívání obecního pozemku.

Nad rámec shora uvedeného je nutné ještě zohlednit, že pokud se jedná o jediný přístup k nemovitým věcem, mohli by se vlastníci přilehlých pozemků domáhat také zřízení nezbytné cesty podle § 1029 a násl. o.z. a s takovou žalobou by z důvodu absence jiného přístupu byli velmi pravděpodobně úspěšní.

Vzhledem k tomu, že se ve všech třech případech jeví jako pravděpodobné, že došlo k vydržení, považuji pro Obec Kobylá nad Vidnavkou za nejlepší řešení, aby předmětnou část pozemku 1647/1 v rozsahu užívání jednotlivými vlastníky přiléhajících pozemků za tržní úplatu převedla těmto vlastníkům do vlastnictví. Obci stejně z vlastnictví části pozemku, na kterém je umístěna cizí brána, či cizí plot, žádný majetkový prospěch evidentně neplyne, a jednalo by se o elegantní cestu, jak se vyhnout případnému soudnímu sporu o určení vlastnického práva, a Obec by ještě získala finanční prostředky. Soud by totiž mohl nakonec rozhodnout o tom, že k vydržení došlo, byť bez doložení dalších podkladů to samozřejmě nelze tvrdit s jistotou. Obec by kromě nesení nákladů soudního sporu ještě přišla o finanční náhradu ve výši tržní úplaty.

## Mgr. JANA ADÁMKOVÁ, advokátka

sídlem Bož. Němcové 65, 562 06 Ústí nad Orlicí

tel.: 777 611 355 e-mail: adamkova@ak-adamkova.cz

IČ: 42222478 web: www.ak-adamkova.cz

evidenční číslo České advokátní komory: 08286

Ve vztahu k situaci uvedené pod písm. A) – č. p. 89, ještě doplňuji, že v případné kupní smlouvě lze samozřejmě řešit také umístění a velikost případného oplocení, stejně jako lze smluvně sjednat, kdo ponese náklady na vyhotovení geometrického plánu.

K situaci uvedené pod písm. B) – č. p. 67, sděluji, že zřízení věcného břemene se jeví jako nejméně komplikovaná cesta, nicméně souhlas vlastníka pozemku č. p. 108 není pro případný prodej relevantní. Může to však být relevantní v rámci dodatečné legalizace stavby.

K situaci uvedené pod písm. C) – č. p. 108: zde platí, co je již uvedeno k č. p. 89 – smluvně lze stanovit podmínky pro případné oplocení, odprodej pozemku však vyřeší pouze situaci vlastnického práva a užívání pozemku. Problém s nesouladem s územním plánem, neprovedená legalizace – to vše bude muset být ještě předmětem dalšího řešení v režii vlastníků č. p. 108.

Podávám toto stanovisko a jsem s pozdravem

Mgr. Jana Adámková, advokátka