

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.12.2024

## 84. Návrh na uznání vlastnického práva k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice formou souhlasného prohlášení

### Anotace

Je předkládán k projednání návrh právní zástupkyně [REDACTED] na mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice, a to uznáním vlastnického práva formou souhlasného prohlášení.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** - argumentaci právní zástupkyně [REDACTED] týkající se splnění podmínek mimořádného vydržení vlastnického práva k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice, a to uznáním vlastnického práva na základě souhlasného prohlášení dle vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.
- souhlasí** s uznáním vlastnického práva [REDACTED] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2) a [REDACTED] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2) k pozemku p. č. 125/5, zahrada, o výměře 121 m<sup>2</sup> v k. ú. Ivanovice.
- schvaluje** souhlasné prohlášení dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění, mezi statutárním městem Brnem, na straně jedné, a [REDACTED] a [REDACTED] na straně druhé, týkající se uznání vlastnického práva mimořádným vydržením dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k pozemku p. č. 125/5, zahrada, o výměře 121 m<sup>2</sup> v k. ú. Ivanovice, a za podmínek uvedených v souhlasném prohlášení, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

### Stanoviska

Materiál byl projednán Radou města Brna na schůzi **R9/107**. konané dne 20. 11. 2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.12.2024 v 06:18

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

2.12.2024 v 14:19

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (LV SMB.pdf)	11 - 12
Příloha (LV zadatele.pdf)	13 - 14
Příloha (orto mapa.pdf)	15 - 15
Příloha (mapa.pdf)	16 - 16
Příloha (UP.pdf)	17 - 17
Příloha (novy UP 2024.pdf)	18 - 18
Příloha k usnesení (Souhlasne prohlášení [redacted] Ivanovice.pdf)	19 - 20

# Důvodová zpráva

## Úvod

Je předkládán k projednání návrh právní zástupkyně [REDAKCE] na mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice, a to uznáním vlastnického práva formou souhlasného prohlášení dle vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

Paní [REDAKCE] zastupuje vlastníky pozemků p. č. 125/2, p. č. 125/7 a p. č. 125/8, vše v k. ú. Ivanovice, ke kterým je pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice připlocen.

## Majetkové poměry

Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 125/5, zahrada, o výměře 121 m<sup>2</sup>, v k. ú. Ivanovice, a to na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního pracoviště pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Pan [REDAKCE] a paní [REDAKCE] jsou podílovými spoluvlastníky každý id. 1/2 pozemků:

- p. č. [REDAKCE] zahrada, o výměře 188 m<sup>2</sup>,

- p. č. [REDAKCE] zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 88 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č. p. 195, rodinný dům,

- p. č. [REDAKCE] ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 125 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Ivanovice, a to na základě smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 5. 12. 2011, právní účinky vkladu práva ke dni 5. 12. 2011.

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 599 pro k. ú. Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního pracoviště pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

## Popis pozemku

Pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice je součástí oplocené zahrady na pozemcích p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] vše v k. ú. Ivanovice, která tvoří zázemí rodinného domu. Nachází se zde plot. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky p. č. [REDAKCE] p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] vše v k. ú. Ivanovice. Stavební úřad nemá k dispozici dokumentaci týkající se výstavby oplocení. V sousedství jsou další rodinné domy jiných vlastníků.

Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice součástí plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení BC.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) je pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice součástí plochy stabilizované BI, bydlení individuální, rezidence nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m.

## Popis situace

Na Majetkový odbor MMB se v zastoupení právní zástupkyně paní [REDAKCE] obrátili spoluvlastníci pozemků [REDAKCE] vše v k. ú. Ivanovice dopisem ze dne 6. 6. 2023, který se týkal splnění podmínek na uznání vlastnického práva mimořádným vydržením k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice.

Právní předchůdci pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE] se stali vlastníky pozemků [REDAKCE] vše v k. ú. Ivanovice v 80. letech 20. století, kdy rovněž postavili na pozemcích rodinný dům. Pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice funguje jako zahrada užívaná spolu s rodinným domem č. p. [REDAKCE] postaveném na pozemku p. č. [REDAKCE] v k. ú. Ivanovice, který je ve

spoluvlastnictví pana [redacted] a paní [redacted] dříve jejich právních předchůdců. Na pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice je umístěna zahrada, která je ohraničena historicky umístěným oplocením.

Pozemky [redacted] vše v k. ú. Ivanovice spolu s rodinným domem byly manželům [redacted] darovány rodiči paní [redacted] manželi [redacted] kteří rodinný dům v 80. letech 20. století postavili a spolu s okolními pozemky užívali. Paní [redacted] žila v rodinném domě více než 30 let a za celou dobu ona ani její rodiče neměli pochybnosti o tom, že celá jimi užívaná zahrada není v jejich vlastnictví. Pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice byl vždy užíván spolu se zahradou jako jeden celek. Pozemky [redacted] vše v k. ú. Ivanovice byly od počátku zaplacené spolu s pozemkem p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice.

K pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice neexistuje a ani dříve neexistovala žádná přístupová cesta. Rovněž sousedící pozemky mají zahrady po celé délce pozemků a tvoří tak jeden funkční celek. Tedy ani s ohledem na okolní poměry nemohli pan [redacted] a paní [redacted] ani jejich právní předchůdci pojmout podezření, že by celá zahrada za jejich rodinným domem neměla být v jejich vlastnictví. Takto k tomu i přistupovali, o zahradu pečovali v celé její výměře. Jejich dobrá víra nebyla za celou dobu nikterak narušena.

Po celou dobu vlastnictví pozemků [redacted] vše v k. ú. Ivanovice pan [redacted] a paní [redacted] či jejich právní předchůdci vycházeli ze zaužívaného stavu, který zde trval nejméně 40 let a nerušeně užívali zahradu v celé výměře až po oplocení.

Pan [redacted] a paní [redacted] či jejich právní předchůdci užívali pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice jako vlastní, když ho obdělávali a pečovali o něj až po oplocení. Hranice daná oplocením pak nebyla nikdy nikým zpochybnována. Pan [redacted] a paní [redacted] či jejich právní předchůdci nebyli nikdy statutárním městem Brnem ani městskou částí upozorněni, že faktický stav neodpovídá stavu právnímu a ani jim jinak nebyl vytkán výkon vlastnického práva, který jim nepřísluší.

Tato držba nerušeně trvá nejméně od 80. let 20. století, tedy více jak 20 let, proto došlo k mimořádnému vydržení vlastnického práva a pan [redacted] a paní [redacted] jsou tak vlastníky i pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice.

V terénu je hranice pozemků tvořena plotem, který byl vybudován spolu se stavbou rodinného domu v 80. letech 20. století.

Pan [redacted] a paní [redacted] či jejich právní předchůdci jsou od 80. let 20. století podílovými spoluvlastníky pozemku [redacted] vše v k. ú. Ivanovice o celkové výměře 401 m<sup>2</sup>.

Po celou dobu od 80. let 20. století až dosud drželi pan [redacted] a paní [redacted] či jejich právní předchůdci pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice jako součást své zahrady, tak s ním i nakládali, neboť byli přesvědčeni o tom, že jim náleží k němu vlastnické právo. Ve své držbě rovněž nebyli nikým rušeni, a to ani statutárním městem Brnem či městskou částí Brno-Ivanovice. Pan [redacted] a paní [redacted] či jejich právní předchůdci neměli povědomí o skutečnosti, že mají k pozemkům v jejich vlastnictví rovněž připojený pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice, který není v jejich vlastnictví.

Z výše uvedeného pan [redacted] a paní [redacted] dovozují, že na základě všech výše uvedených skutečností, kdy nerušeně užívali pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice, a udržovali ho v dobré víře jako oprávnění držitelé po dobu více jak 20 let, tento pozemek nabyli na základě mimořádného vydržení vlastnického práva.

Celková výměra pozemků ve vlastnictví pana [redacted] a paní [redacted] činí 401 m<sup>2</sup>, výměra omylem drženého pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice činí 121 m<sup>2</sup>.

## Žádost o vydržení

Právní zástupkyně [REDAKCE] zaslala dne 6. 6. 2023 na Majetkový odbor MMB přípis obsahující návrh na vydržení vlastnického práva k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice v zastoupení svých klientů pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE]

Právní zástupkyně [REDAKCE] má za to, že byly v souladu s ustanovením § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění splněny podmínky pro mimořádné vydržení.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti právní zástupkyně [REDAKCE] dovozuje, že vlastnické právo klientů či jejich právních předchůdců k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice vzniklo mimořádným vydržením. Současný stav v katastru nemovitostí tak neodpovídá skutečnému stavu. Proto tedy navrhuje vyřešit věc mimosoudně formou souhlasného prohlášení, na základě kterého by došlo v souladu se skutečným stavem k zápisu vlastnického práva jejich klientů k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice.

## Judikatura

Judikatura týkající se otázek vydržení dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se rovněž použije i na problematiku vydržení dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

V dané věci je třeba poukázat i na existenci soudní judikatury Nejvyššího soudu ČR ve věci rozhodování soudů v otázkách oprávněné držby nemovité věci vedoucí k vydržení nemovité věci. Judikatura Nejvyššího soudu ČR vycházející z presumpce dobré víry držitele, připouští oprávněnou držbu v případě, že držitel se chopí i (části) sousedního pozemku, který ve skutečnosti nekoupil, jedním z hledisek pro posouzení oprávněnosti držby je i porovnání výměr koupeného a omylem drženého pozemku. Oprávněnou držbu nelze podle okolností výjimečně vyloučit ani v případě, že výměra drženého sousedního pozemku dosahuje až 50% výměry skutečně koupeného pozemku, za zcela výjimečných okolností i více. Ve prospěch dobré víry držitele pozemku svědčí i to, že nabytý a držený pozemek tvoří ohrazený ucelený funkční celek, pozemek byl připojen k pozemku právních předchůdců držitele, přičemž přístup na něj byl možný jen z nemovitosti držitele. Významná je i skutečnost, že skutečný vlastník pozemku po celou dobu držby nedal najevo svůj nesouhlas a nebránil své vlastnické právo. Jsou-li dány uvedené skutečnosti, pak lze dobrou víru držitele vyloučit jen v případě, že jsou tu okolnosti, ze kterých vyplývá, že držitel věděl nebo musel vědět, že drží cizí pozemek (jeho část). Naopak dobrou víru držitele nevylučuje, že si nenechal nabytý pozemek odborně vymežit (např. geometrem).

### **rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2451/2011 ze dne 23. 8. 2011**

Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Otázka, zda držitel věci byl v dobré víře, není otázkou skutkovou, ale právní.

### **rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1096/2010 ze dne 25. 1. 2012**

Při úvaze o dobré víře držitele, jenž se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho vlastnictví, je nutné brát zřetel na postoj vlastníka takto držené části sousedního pozemku. Jestliže vlastník trpěl držiteli užívání části svého pozemku po řadu let, je pak nezbytné vycházet z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho pozemku.

### **rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 3332/2014 ze dne 9. 9. 2014**

Samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho oprávněnou držbu podle občanského zákoníku.

### **rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 361/2014 ze dne 26. 2. 2014**

Ačkoliv samotná okolnost nevykonávání vlastnického práva na existenci tohoto práva nemá žádný vliv,

pokud vlastník k předmětu svého vlastnictví nevykonává obsah vlastnických práv, vystavuje se možnému riziku vydržení vlastnického práva jinou osobou.

#### **rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2724/2009 ze dne 23. 5. 2011**

Nabude-li někdo pozemek, a přitom se v důsledku omluvitelného omylu (vyvolaného např. tím, že mu převodce předá pozemek v hranicích, jak jej sám užíval) uchopí i držby části sousední parcely, bude držitelem oprávněným a jeho držba může vyústit ve vydržení. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele v takovém případě je i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Omluvitelný omyl, a tedy i oprávněnou držbu, nelze vyloučit ani v případě, že výměra drženého pozemku dosahuje až 50 % výměry pozemku koupeného výjimečně i více, například půjde-li o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem. Při zvažování otázky, zda osoba, která se spolu s koupeným pozemkem ujala držby části sousední parcely, byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části parcely (tedy pozemku vymezeného hranicí držby), je třeba přihlídnout i k tomu, že pozemky byly pod společným oplocením, že právní předchůdce je užíval ve stejném rozsahu a takto je také kupujícím jako předmět kupní smlouvy předal. Je též třeba přihlídnout k postoji původního vlastníka části sousední parcely: pokud léta její užívání držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho parcely.

#### **rozsudek Nejvyššího soud České republiky sp. zn. 22 Cdo 4663/2010 ze dne 18. 4. 2012**

Nabude-li někdo vlastnické právo k pozemku, a přitom se v důsledku omluvitelného omylu (vyvolaného např. tím, že mu převodce předá pozemek v hranicích, jak jej sám užíval) uchopí i držby sousedního pozemku, bude držitelem oprávněným.

V případech, kdy někdo nabude vlastnictví k pozemku a současně se uchopí držby části nebo celého sousedního pozemku, právním titulem držby je v takovém případě nabývací titul ke skutečně vlastněnému pozemku (kupní či darovací smlouva, závěť či rozhodnutí v dědickém řízení apod.); i když jde o tzv. putativní titul, je postačující. Ani samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho oprávněnou držbu.

Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Při posouzení oprávněnosti držby záleží i na tvaru pozemků a jejich umístění v terénu. U pozemku pravidelného tvaru lze zpravidla lépe odhadnout výměru než u pozemku nepravidelného; to platí i o pozemku na rovině oproti členitému terénu. Význam hraje i společné oplocení, rozsah užívání právním předchůdcem apod. Jestliže ani vlastník sousedního (drženého) pozemku si neuvědomil, že nabyvatel (jeho předchůdci) drží i část jeho pozemku, bude to nasvědčovat objektivní omluvitelnosti omylu.

#### **rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022**

V tomto rozhodnutí byly formulovány právní věty týkající se podmínek mimořádného vydržení:

I. Podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o.z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o.z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten drží věc v přesvědčení, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá.

II. Držiteli, který se dovolává mimořádného vydržení, se započte vydržecí doba předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“; není třeba, aby byl předchůdce držitelem poctivým, anebo oprávněným.

Tento judikát se od dříve zastávaných odborných názorů liší v náhledu na to, zda institut mimořádného vydržení vyžaduje poctivost držby a potažmo, zda držitel musí být ohledně své držby v dobré víře. Nejvyšší soud České republiky v judikátu zaujal stanovisko, že k mimořádnému vydržení postačuje pouze pravost držby a nevyžaduje se řádnost ani poctivost držby.

#### **rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 ze dne 10. 5. 2023**

Podmínkou mimořádného vydržení je, že držiteli není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby; to, že snad později zjistí, že vlastníkem věci (subjektem drženého práva) je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek pro mimořádné vydržení.

Ujme-li se nabyvatel spolu s pozemkem, který nabyl do vlastnictví, i držby části sousedního pozemku, neznamená to bez dalšího, že jedná v nepoctivém úmyslu, a to dokonce ani tehdy, je-li jeho držba nepoctivou ve smyslu ustanovení § 992 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku. Samotná nedbalost držitele totiž držbu v nepoctivém úmyslu nezakládá, nutný je úmysl držitele.

### **rozsudek Městského soudu v Brně, sp. zn. 63 C 143/2023 ze dne 17. 6. 2024**

Rozsudek byl vydán v soudním sporu mezi žalobcem statutárním městem Brnem a žalovanou fyzickou osobou a týkal se vydání bezdůvodného obohacení za připlocenou část zahrady.

V projednávaném sporu vycházel soud při svém rozhodnutí ze zjištění, že žalovaný držel předmětný pozemek minimálně ode dne 20. 4. 1990, kdy mu byly jeho matkou darovány pozemky p. č. 1392/1, p. č. 1392/3 a p. č. 1393, vše v k. ú. Štýřice. Předmětný pozemek byl po celou dobu připlocen k pozemku p. č. 1392/1 v k. ú. Štýřice (příčemž minimálně do dne 19. 12. 1990 coby součást pozemku p. č. 1387/1 v k. ú. Štýřice, od kterého byl oddělen až na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1688-139/2019 ze dne 19. 12. 2019) a žalovaný se k pozemku choval jako ke svému vlastnictví. Vzhledem k tomu, že v řízení nebyla nijak prokázána existence nepoctivého úmyslu při uchopení držby na straně žalovaného, žalovaný řádně vykonal držbu po dobu stanovenou v ustanovení § 1095 o.z., tedy ode dne 20. 4. 1990 do dne 20. 4. 2010 a v návaznosti na ustanovení § 3066 o.z. do dne 1. 1. 2019, přitom žalobce ani neuplatnil do konce vydržecí doby své vlastnické právo, resp. držbu žalovaného nijak nezpochybnil, byly v daném případě na straně žalovaného splněny podmínky mimořádného vydržení stanovené v ustanoveních § 1091 a § 1095 o.z. Soud proto dospěl k závěru, že žalovaný vydržel vlastnické právo k předmětnému pozemku nejpozději ke dni 1. 1. 2019 a z toho důvodu nemohlo na jeho straně vzniknout užíváním pozemku v době ode dne 24. 4. 2020 do dne 23. 4. 2022 bezdůvodné obohacení. Z toho důvodu byla žaloba zamítnuta.

### **Soudní spory statutárního města Brna**

Statutární město Brno vedlo několik soudních sporů o určení vlastnického práva, ve kterých bylo uznáno vlastnické právo k pozemkům či částem pozemků fyzickým osobám.

Jednalo se například o oplocené předzahrádky na ulici Hansmannova v k. ú. Černá Pole. Statutární město Brno zde vyzvalo vlastníky nemovitých věcí, kteří užívali zaplocené předzahrádky, k vydání bezdůvodného obohacení za jejich bezesmluvní užívání. Bezdůvodné obohacení nebylo ze strany uživatelů uhrazeno, proto statutární město Brno podalo žaloby k Městskému soudu v Brně. Uživatelé předzahrádek měli ve většině případů za to, že předmětné pozemky či jejich části vydrželi, jelikož je užívali dlouhá desetiletí spolu se svými rodinnými domy.

Jedním z výše uvedených sporů bylo řízení vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 108 C 5/2020 ve věci žalobců manželů [redacted] proti žalovanému statutárnímu městu Brnu, jehož předmětem bylo určení vlastnictví k pozemku p. č. 1229 v k. ú. Černá Pole. Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 20. 7. 2021, č. j. 108 C 5/2020-93 bylo určeno, že manželé [redacted] jsou vlastníky předmětného pozemku. Statutární město Brno podalo proti rozsudku odvolání, o kterém rozhodl Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 12. 10. 2022, č. j. 19 Co 17/2022-123, kterým potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Proti rozsudku odvolacího soudu brojilo statutární město Brno dovoláním k Nejvyššímu soudu České republiky, který svým usnesením ze dne 21. 11. 2023, č. j. 22 Cdo 1001/2023-143 dovolání odmítl.

Obdobně bylo rozhodnuto i v případě určení vlastnického práva k pozemkům p. č. 1238 a p. č. 1240/2, oba v k. ú. Černá Pole.

V případě pozemku p. č. 493/2 v k. ú. Ivanovice byl rovněž veden u Městského soudu v Brně soudní spor o určení vlastnictví, sp. zn. 19 C 92/2017. V tomto případě došlo k podepsání souhlasného prohlášení, a to v návaznosti na vývoj soudního řízení, když soud v rámci předběžného posouzení dospěl k závěru, že považuje námitku vydržení vlastnického práva fyzickou osobou k předmětnému pozemku za oprávněnou.

Soudní spor o určení vlastnictví je rovněž veden u pozemků p. č. 2823/2 a p. č. 2823/3 a částí pozemků p. č. 2822/3, p. č. 2822/4 a p. č. 2802, vše v k. ú. Žabovřesky. Spor je vedený u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 62 C 26/2019. Soud prvního stupně vyhověl námitce vydržení vlastnického práva ze strany fyzické osoby. Krajský soud v Brně sice předmětný rozsudek soudu prvního stupně zrušil a vrátil



věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení, nicméně důvody vrácení věci jsou procesního charakteru a lze tedy očekávat, že bude opětovně vyhověno námitce vydržení.

### **Komise majetková a Rada města Brna**

Materiál byl projednán a doporučen **Komisi majetkovou RMB R9/KM/38.** konanou dne 7. 11. 2024, bod č. 17.

Hlasování: 2 - pro, 0 - proti, 8 - se zdržel

**Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	zdržel se	omluven	zdržel se	pro	nepřítomen	zdržel se	zdržel se	omluven	zdržel se

Materiál byl projednán a doporučen **Radou města Brna na schůzi č. R9/107.** konané dne 20. 11. 2024, bod č. 66.

**Schváleno jednomyslně 10 členy.**

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

### **Závěr**

Pokud jsou naplněny zákonné podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, pak by v případném soudním sporu o určení vlastnického práva byli pan [redacted] a paní [redacted] jako oprávnění držitelé pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice úspěšní a statutární město Brno by tak čelilo nadbytečné žalobě spolu s negativními zejména ekonomickými dopady (úhrada nákladů soudního řízení).

V této souvislosti odkazuje Majetkový odbor MMB na aktuální pravomocný rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 17. 6. 2024, sp. zn. 63 C 143/2023, kde bylo na straně žalobce statutární město Brno proti žalované fyzické osobě. Tímto rozsudkem soud zamítl žalobu na vydání bezdůvodného obohacení za zaplacený pozemek a naopak uvedl, že byly splněny podmínky pro mimořádné vydržení pozemku.

Podmínkami pro mimořádné vydržení v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, je vydržecí doba 20 let u nemovitých věcí, přičemž nemusí být prokázán právní titul držby. Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 k mimořádnému vydržení postačuje pouze pravost držby a nevyžaduje se řádnost ani poctivost držby. Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 je podmínkou mimořádného vydržení, že držitelé není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby. Institut mimořádného vydržení je možné uplatnit ode dne 1. 1. 2019 v souladu s přechodnými ustanoveními občanského zákoníku.

Statutární město Brno o pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice fakticky nepečovalo a jeho faktické držitele v jejich držbě nikterak nerušilo. Navíc předmětný pozemek je přístupný pouze přes pozemky ve vlastnictví pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE]

**S ohledem na uvedené skutkové i právní okolnosti se nejví jiné relevantní řešení než uznání vlastnického práva pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE] k pozemku p. č. 125/5, zahrada, o výměře 121 m<sup>2</sup> v k. ú. Ivanovice, a to uznáním vlastnického práva:**

- pana [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2),
- paní [REDAKCE] (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2),

**k výše uvedenému pozemku formou souhlasného prohlášení dle vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.**

Pan [REDAKCE] a paní [REDAKCE] či jejich právní předchůdci jsou od 80. let 20. století až dosud spoluvlastníky pozemků [REDAKCE] vše v k. ú. Ivanovice. K výše uvedeným pozemkům v k. ú. Ivanovice je připojen pozemek p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice. Vůči panu [REDAKCE] a paní [REDAKCE] a jejich právním předchůdcům byly splněny podmínky pro mimořádné vydržení.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: **CZ0642 Brno-město**

Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **655856 Ivanovice**

List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		
	44992785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

125/5

121 zahrada

zemědělský půdní  
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

**Parcela: 125/5**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**

POLVZ:76/1994

Z-4400076/1994-702

Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785  
60200 Brno**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

125/5

32511

121

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 655856 Ivanovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.10.2024 12:27:49

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 655856 Ivanovice

List vlastnictví: 599

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/2
		1/2

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

125/2

188 zahrada

zemědělský půdní fond

125/7

88 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Ivanovice, č.p. 195, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 125/7

125/8

125 ostatní plocha

jiná plocha

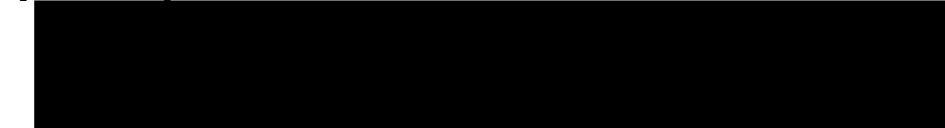
**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: 125/2, Parcela: 125/7, Parcela: 125/8

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.12.2011.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2011.

V-21811/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

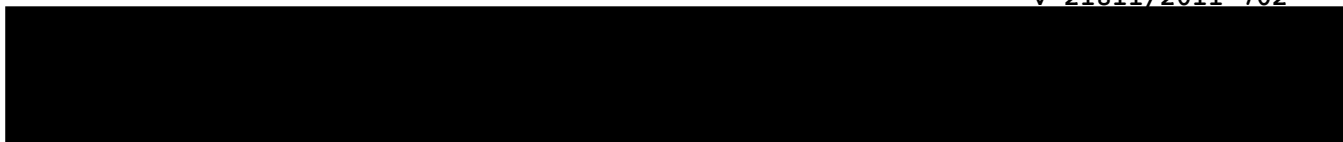
**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

**o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2011.**

V-21811/2011-702

Pro:



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 655856 Ivanovice

List vlastnictví: 599

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
125/2	32511	188

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.10.2024 12:33:50

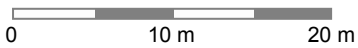
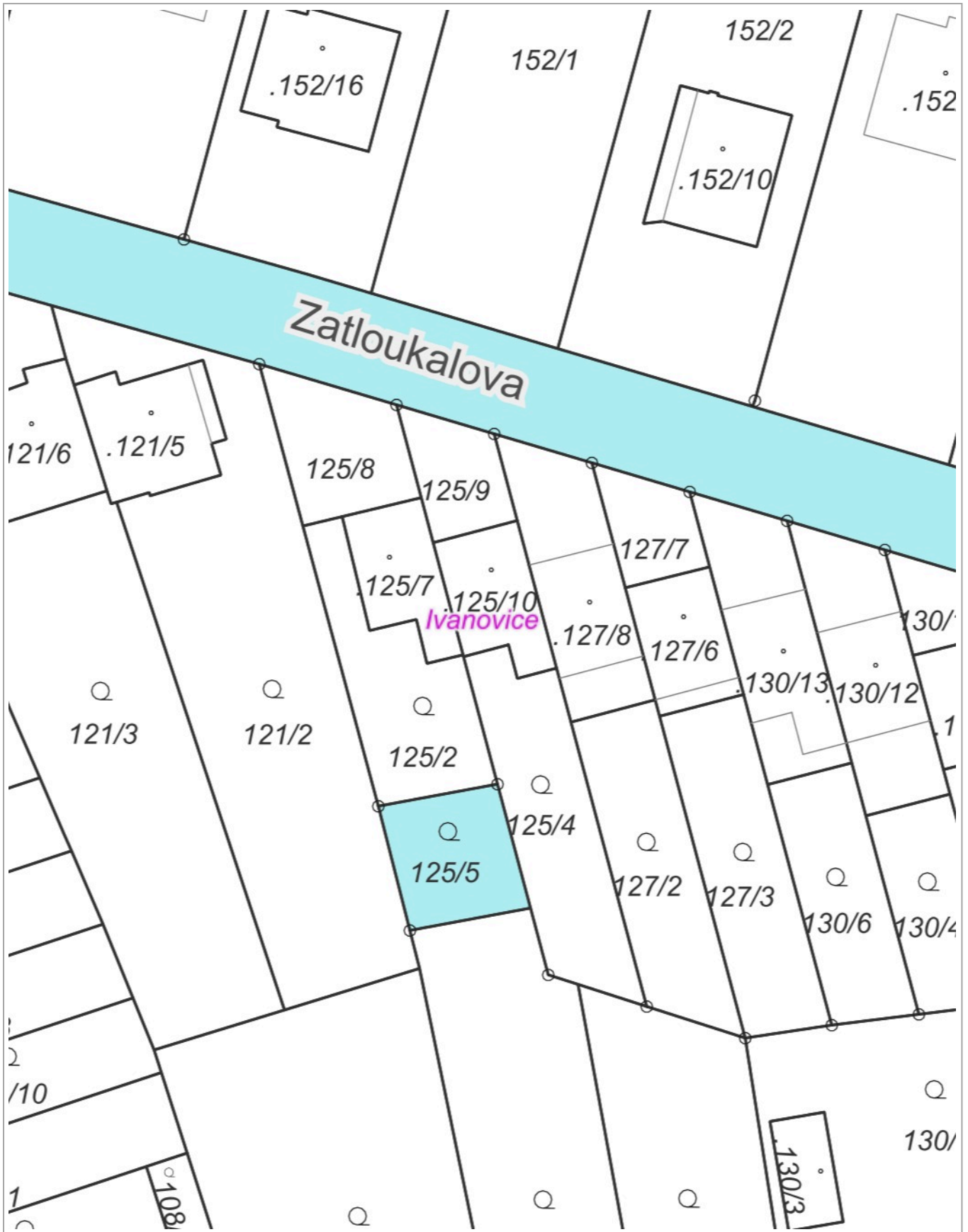
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



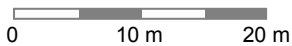
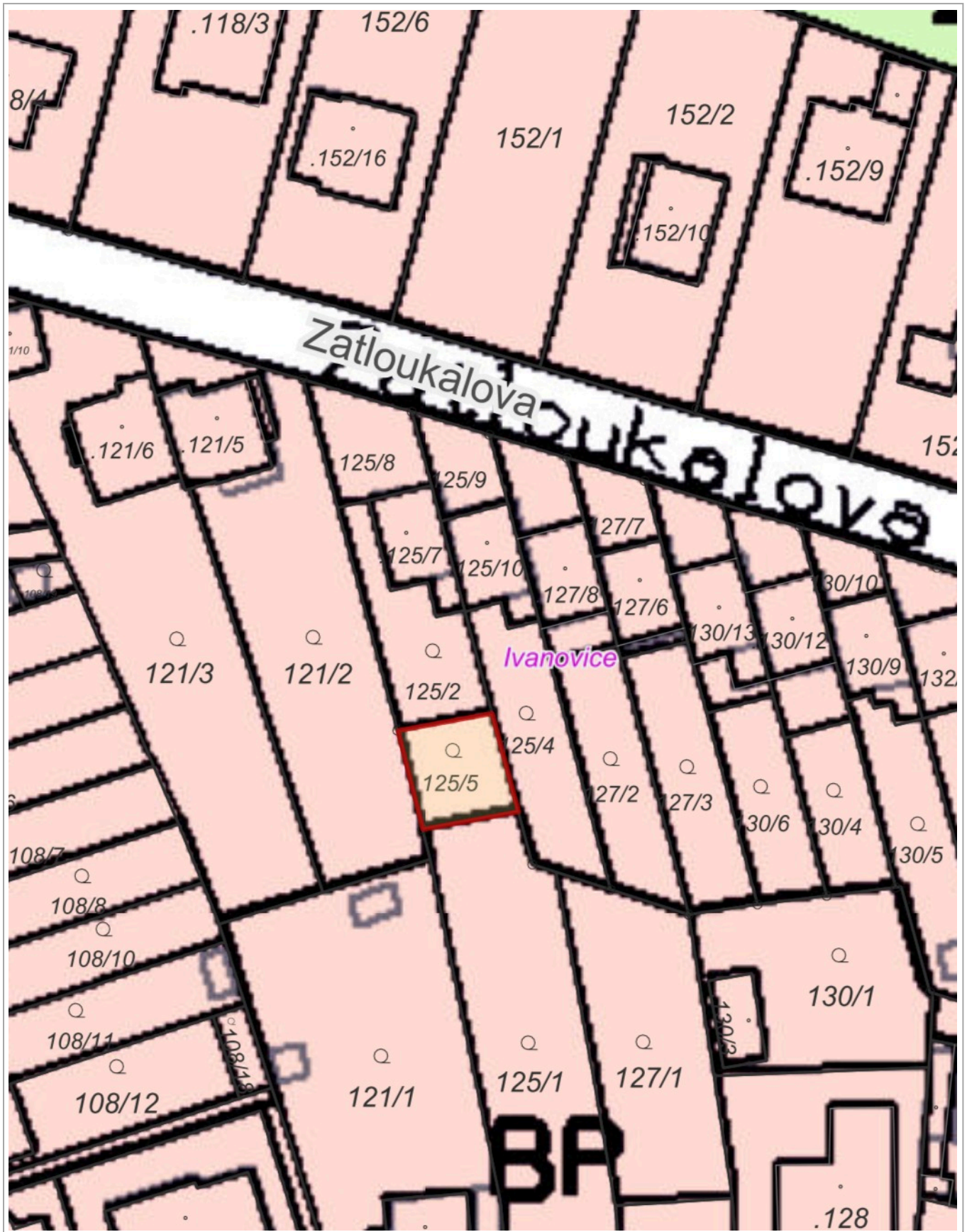
0 5 m 10 m

1 : 297

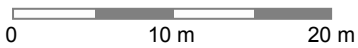


1 : 472





1 : 595



1 : 472

## Souhlasné prohlášení

učiněné dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

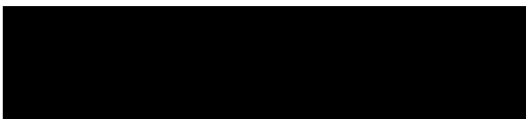
k podpisu oprávněna Mgr. Nikol Wagnerová, vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna, na základě pověření ze dne 10. 1. 2024, č. j. MMB/0016670/2024

na straně první

a



a



na straně druhé

### souhlasně prohlašují

1. Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 125/5, zahrada, o výměře 121 m<sup>2</sup> v k. ú. Ivanovice, který je zapsán na LV č. 10001 pro k. ú. Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Statutární město Brno prohlašuje, že uznává vlastnické právo [redacted] k pozemku p. č. 125/5, zahrada, o výměře 121 m<sup>2</sup> v k. ú. Ivanovice každý ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2, a to na základě mimořádného vydržení vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Strany tímto souhlasně prohlašují, že [redacted] nabyli vlastnické právo každý ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice, a to na základě mimořádného vydržení vlastnického práva.
4. Strany uvádějí, že práva k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice nejsou mezi nimi sporná ani pochybná.
5. Strany souhlasí, aby toto souhlasné prohlášení bylo podkladem k provedení vkladu vlastnického práva k pozemku p. č. 125/5 v k. ú. Ivanovice do katastru nemovitostí ve prospěch [redacted]
6. [redacted] podpisem tohoto prohlášení potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů po účely splnění práv a povinností dle tohoto prohlášení. Bližší

informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

7. Toto souhlasné prohlášení je vyhotoveno ve čtyřech vyhotoveních, přičemž statutární město Brno obdrží jedno vyhotovení, [redacted] obdrží každý po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude předáno příslušnému katastrálnímu úřadu.
8. Strany společně prohlašují, že si toto prohlášení před jeho podpisem pozorně přečetly, že bylo sepsáno podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a na důkaz toho připojují své vlastnoruční popisy.

Doložka

dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Toto souhlasné prohlášení mezi [redacted] a statutárním městem Brnem bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/.... zasedání dne .....

V Brně dne

V Brně dne

-----  
Mgr. Nikol Wagnerová  
vedoucí MO MMB

-----  
[redacted]

-----  
[redacted]