



JUDR.

VIKTOR ŠTĚPÁN

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

naše sp.zn.: AK/2711/2025

Úřad městského obvodu Stará Bělá

Junácká 343

724 00 Ostrava 24

V Brně dne 27. 11. 2025

VĚC: Oznámení o mimořádném vydržení pozemku parc. č. 3861/26 a části poz. parc. č. 3861/6 v katastrálním území Stará Bělá
Předžalobní výzva k uzavření Souhlasného prohlášení o vzniku vlastnického práva

Vážení,

tímto Vám sděluji, že jsem převzal zastoupení pana [redacted], oba bytem [redacted] (dále jen „Klienti“). Obracejím se na Vás ve věci pozemků parc. č. 3861/26 a parc. č. 3861/6 v katastrálním území Stará Bělá, u kterých je v současnosti v katastru nemovitostí evidováno výlučné vlastnické právo města. Plnou moc pro zastupování Klientů zasílám společně s touto výzvou.

Nejprve bych Vám rád vysvětlil pozici Klientů a důvody jejich zájmu o zápis jejich vlastnického práva k parc. č. 3861/26 a části poz. parc. č. 3861/6 v katastrálním území Stará Bělá. Předně je třeba sdělit, že Klienti jsou vlastníky sousedních pozemků parc.č. 3428/24 a 3428/13 v k.ú. Stará Bělá. Dále je rovněž třeba zmínit, že Klienti jsou vlastníky chaty, postavené v 90. letech, přičemž tato stojí zčásti na pozemku parc. č. 3861/26, jehož výměra (10 m²) přesně odpovídá půdorysu chaty. K chatě dále bezprostředně přiléhá pozemek parc. č. 3861/6, jehož oplocenou část o výměře přibližně 160 m² (v geom. plánu označeno jako část „a“, příslušná část pozemku parc.č. 3861/6 a poz. parc.č. 3861/26 budou dále označovány jako „Pozemky“), Klienti od 90. let fakticky užívají. Tato oplocená část pozemku parc.č. 3861/6 je dlouhodobě vymezena plotem v nezměněné poloze, jak je patrné z archivních leteckých snímků i z aktuálního geometrického plánu.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ - JUDr. Viktor Štěpán
Lidická 63c, Brno, PSČ 602 00, IČ: 686 80 902
advokát zapsán u ČAK pod ev.č. 16771, IDDS: xmehvwh

Klienti nechali vyhotovit na vlastní náklady dle skutečného stavu oplocení geometrický plán č. **3711-210/2021** ze dne 18.9.2025, vyhotovitel GEODAK, s.r.o. Tento plán potvrdil, že hranice pozemků evidovaná v katastru neodpovídá realitě užívání, kdy oplocení a stavba chaty stojí na pozemcích 3861/26 a 3861/6, které Klienti užívají již více než 30 let. Pozici Klientů a důvody, pro které uplatňují nárok na vydržení výše uvedených Pozemků vyznačených v příslušném geometrickém plánu (dále jen „Geometrický plán“ a „Vydržená část Pozemků“) lze shrnout následovně:

Klienti nabyli pozemky parc. č. **3428/13** a **3428/24** v k. ú. Stará Bělá v 90. letech a již od této doby užívají zahradu v rozsahu vymezeném oplocením (tj. i část pozemku parc.č. 3861/6). Oplocení vybudovali na pozemku již v době, kdy začali pozemky užívat. Klienti své oplocení pouze navázali na již existující oplocení tří sousedních zahrad, které v terénu vytvářelo zjevnou, stabilní a všemi okolními uživateli respektovanou hranici. Oplocení je od počátku umístěno v totožné poloze a tato hranice přetrvává nepřetržitě **více než 30 let**, což jednoznačně potvrzují archivní letecké snímky (např. z roku 1992) i současný stav.

V 90. letech Klienti rovněž postavili na oploceném pozemku, o němž se domnívali, že je v jejich vlastnictví, zahradní chatu. Teprve o mnoho let později vyšlo najevo, že chata je částečně umístěna na pozemku parc. č. **3861/26** o výměře 10 m², a dále zasahuje (resp. zahrada chatu bezprostředně obklopující) do pozemku parc. č. **3861/6**, který tvoří oplocenou plochu o výměře přibližně 160 m². Klienti však po celou dobu jednali v dobré víře, neboť hranice oplocení vycházela z již existujícího stavu a nikdy nebyli upozorněni na odlišnost právního a faktického stavu.

Při následném řešení zápisu chaty do katastru nemovitostí byl Klienty na jejich vlastní náklady vyhotoven geometrický plán, který poprvé odhalil, že právně evidovaná hranice **neodpovídá** tomu, jak je pozemek oplocen a užíván již více než tři desetiletí. Geometrický plán potvrdil, že hranice parc. č. 3861/26 a 3861/6 zasahují do oploceného pozemku Klientů a dokonce prochází napříč chatou ačkoli stavba i oplocení jsou tam umístěny bez nepoctivého úmyslu již od 90. let.

Klienti tedy využívají pozemky parc. č. **3861/26** a **3861/6** v plném rozsahu **nepřetržitě více než 30 let**, a to poctivě, otevřeně a jako vlastníci – pozemky udržovali, sekali, čistili, zhodnocovali a na pozemku parc. č. 3861/26 navíc zbudovali chatu. Je tedy zřejmé, že se Klienti ujali držby těchto Pozemků v rozsahu faktického oplocení a držbu vykonávali po celou dobu **bez jakéhokoli nepoctivého úmyslu**, neboť neměli žádný důvod předpokládat, že oplocený pozemek a pozemek na němž stojí část chaty, není jejich. Na základě tohoto je držba Klientů a **nelze pochybovat o tom, že jsou dány podmínky** pro vydržení obou pozemků – parc. č. **3861/26** i část poz. parc. č. **3861/6** – v rozsahu oplocení, tj. v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu (díl „a“).

Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) platí, že osoba, která po stanovenou dobu vykonává obsah určitého práva jako poctivý, řádný a pravý držitel, resp. jako držitel bez nepoctivého úmyslu, tím ze zákona získává vlastnické právo k příslušnému obsahu určitého práva (vydrží jej). Tím se odstraní dlouhodobý rozpor mezi faktickým a právním stavem

a poskytne ochrana držitelově dlouhodobé dobré víře, resp. faktickému stavu, který držitel dlouhodobě udržoval, aniž jednal ve zlém úmyslu. **Příslušným institutem dle OZ je tzv. Mimořádné vydržení dle § 1095 OZ, které stanoví, že uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá (tedy 20 let), než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá.** Jelikož běžně je potřeba k vydržení vlastnického práva k nemovité věci nepřerušená držba trvající deset let – k tzv. mimořádnému vydržení (tj. bez prokazování právního důvodu držby) vlastnického práva k nemovité věci je zapotřebí nepřerušená vydržecí doba v délce 20 let. Jedinou zákonnou podmínkou je skutečnost, že se držitel neujal na počátku držby s „nepoctivým úmyslem“ (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.4.2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021).

Po účinnosti OZ běžela pětiletá lhůta dle § 3066 OZ (do 31. 12. 2018), ve které se mohli vlastníci evidovaní v katastru nemovitostí případně bránit takové držbě a tedy také možným účinkům mimořádného vydržení, přičemž z Vaší strany však nebyla od 1.1.2014 do 31.12.2018 na mé Klienty taková žaloba podána. **Marným uplynutím této lhůty tedy Klienti nabyli ke dni 1.1.2019 do společného jmění manželů příslušné Vydržené pozemky v hranicích vyznačených na Geodetickém zaměření a svědčí jim tak vlastnické právo skrze institut mimořádného vydržení ve smyslu § 1095 OZ.** Na uvedeném nic nemění ani skutečnosti, že zatím k této Vydržené části Pozemků není vlastnického právo Klientů evidováno v katastru nemovitostí.

Rád bych Vám tímto chtěl, jménem mých Klientů, navrhnout – za účelem souladu skutečného právního stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí – převedení vymezených Vydržených pozemků, a to Souhlasným prohlášením ve smyslu § 66 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., jehož návrh bych v případě Vašeho souhlasu s tímto postupem vypracoval a zaslal.


Jsem si však vědom, že o schválení navrženého právního kroku musí rozhodnout zastupitelstvo městské části a to při dodržení dalších formálních postupů a náležitostí. Za tímto účelem tedy si dovoluji stanovit lhůtu jednoho kalendářního měsíce od doručení této výzvy, ve které Vás vyzývám k zařazení této záležitosti na pořad jednání zastupitelstva městského obvodu, a zároveň doručení písemné notifikace o dni projednání tohoto bodu, do mých rukou. Současně bych Vás rád upozornil, že pokud tuto záležitost ve stanovené lhůtě nezařadíte na bod jednání zastupitelstva městského obvodu, po projednání daného bodu nebude ze strany městského obvodu daná vůle k uzavření Souhlasného prohlášení, anebo se v této lhůtě neozvete s návrhem na jiné akceptovatelné řešení – budou Klienti nuceni postupovat cestou žaloby na určení vlastnického práva k Pozemkům.

Tento přípis tedy prosím považujte současně za předžalobní výzvu dle § 142a zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Upozorňuji Vás však, že v takovém případě se budou navyšovat zejm. náklady na právní zastoupení Klientů advokátem, které půjdou v případě neúspěchu ve sporu (který je vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a konstantní judikatuře Nejvyššího soudu vysoce pravděpodobný) k náhradě města.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ - JUDr. Viktor Štěpán

Lidická 63c, Brno, PSČ 602 00, IČ: 686 80 902

advokát zapsán u ČAK pod ev.č. 16771. IDDS: xmehvyh



S ohledem na výše uvedené věřím v rychlé mimosoudní vyřízení celé věci a soudního řízení nebude zapotřebí. Klienti si uvědomují, že město je při nakládání s obecním majetkem vázáno zásadou péče řádného hospodáře a musí jednat odpovědně a s náležitou obezřetností. Právě s ohledem na tento princip se však domnívám, že mimosoudní uznání vydržení formou souhlasného prohlášení a následný převod vlastnického práva je nejvhodnějším a nejhospodárnějším řešením. Město tím předejde zbytečným nákladům spojeným se soudním řízením, které by při stávajícím skutkovém stavu s největší pravděpodobností vedlo ke stejnému výsledku — tedy k potvrzení vlastnického práva Klientů. Jsme proto přesvědčeni, že město může v této věci jednat aktivně, ekonomicky, hospodárně a že této výzvě vyhová a přistoupí k mimosoudnímu řešení celé věci.

S pozdravem

JUDr. Viktor Štěpán
advokát v plné moci Klientů

Přílohy: Plná moc udělená advokátovi k zastupování Klientů
Geometrický plán č. 3711-210/2021 ze dne 18.9.2025
Výkres – Skutečné provedení plotu 1992