

Název bodu jednání:

Výzva k uznání vzniku vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 2642/2 v k. ú. Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 17.7.2017, č. usn. 698/2017

Text usnesení RM: Rada města

I. n e s c h v a l u j e

revokaci usnesení Rady města Příbram č. 1091/2016 ze dne 21.11.2016.

II. n e d o p o r u č u j e ZM

schválit sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² (dle geom. plánu č. 5790-164/2016 se jedná o pozemek p. č. 2642/2) v katastrálním území Příbram panem [redacted]

Text usnesení ZM: Zastupitelstvo města Příbram dne 11.9.2017 nepřijalo žádné usnesení ve věci sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² v katastrálním území Příbram panem [redacted]

Napsala: Jana Říčařová

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje – neschvaluje

sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² v katastrálním území Příbram panem [redacted]

Důvodová zpráva:

Na úvod důvodové zprávy odbor správy majetku uvádí, že tento materiál byl zastupitelstvu města již jednou předkládán, a to dne 11.9.2017. Zastupitelstvo města nepřijalo v této věci žádné usnesení, proto je materiál předkládán znovu.

Rada města Příbram dne 21.11.2016, svým usnesením č. 1091/2016:

I. schválila

úhradu částky ve výši 1 910 Kč/rok za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² (dle geometrického plánu č. 5790-164/2016 se jedná o pozemek p. č. 2642/2) v katastrálním území Příbram panem [redacted], a to zpětně od 1.1.2014.

II. schválila

vyzvat pana [redacted] bytem [redacted] k odstranění oplocení předmětné části pozemku o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² v k. ú. Příbram, která je ve vlastnictví města Příbram v případě, že nebude mít zájem předmětnou část pozemku od města Příbram odkoupit, případně propachtovat.

Usnesení rady města bylo panu [redacted] oznámeno dne 29.11.2016.

Na toto oznámení obdržel odbor správy majetku dopis od Doc. JUDr. et Mgr. Jana Brázdy, Ph.D., který zastupuje na základě plné moci pana [redacted].

Ve svém dopise sděluje, že pan [redacted] zakoupil předmětné nemovitosti dle kupní smlouvy dne 21.6.2012. V té době byl pozemek oplocen historickým oplocením, jehož stáří bylo nejméně několik desetiletí. Pan [redacted] hranice pozemku nijak nezvětšoval, ani do nich nijak nezasahoval. Co je jeho klientovi známo, tak původně na předmětných pozemcích byl areál mateřské školy a s největší pravděpodobností, hraničící s jistotou, byl historický plot v místech, kde je v současné době. Jeho klient při zakoupení předmětných nemovitostí i s přihlédnutím k oplocení byl v dobré víře, že zakupuje pozemek v hranicích historického oplocení.

V době, kdy klient předmětnou nemovitost zakoupil, platil zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který ve svém ust. § 134 uvádí: „Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li je nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost. Do doby podle odst. 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že hranice pozemku se neměnily více jak deset let, tudíž dle jejich názoru se jedná o právo vydržené, ke kterému došlo již ze strany právních předchůdců jeho klienta.

V uvedené souvislosti podotýká, že deklarovaná část pozemku o výměře 67 m² představuje pouze nepatrný zlomek výměry předmětného objektu, a to cca 2,35% (při odečtení zastavěné plochy cca 2.93%). Uvedený rozdíl je v ploše zcela nerozpoznatelný, kdy i jeho samotné určení je možné výhradně na základě odborného zeměměřičského šetření. Dle jejich názoru mohlo dojít ke změnám při digitalizaci pozemků, neboť, jak již uvedeno, jedná se o tak malou část pozemku, která by tomu odpovídala.

Z výše uvedených důvodů nemůže jeho klient akceptovat výzvu města Příbram k zaplacení úhrady částky za bezesmluvní užívání pozemku, kdy žádný pozemek ve vlastnictví města Příbram jeho klient neužívá. Rovněž klient nemůže akceptovat výzvu k odstranění oplocení, kdy pro takovýto postup není dán žádný právní důvod.

Zároveň advokát informuje, že klient je připraven – pokud z podkladů, které město Příbram má k dispozici, vyplývá, že stav zápisu v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným vlastnickým poměrům v místě, poskytnout městu Příbram potřebnou součinnost v souvislosti s uvedením zápisu v katastru nemovitostí do právně souladného stavu.

K tomu Ing. Jaromír Volný, tehdejší vedoucí odboru správy majetku uvedl, že z katastrálních podkladů vyplývá, že předmětný pozemek existoval již před digitalizací a digitalizací tedy nevznikl (jak jako možnost uvádí pan advokát), přičemž k právní argumentaci pana advokáta je vhodné namítnout, že za dané situace pan [redacted] nikdy nebyl „oprávněným držitelem“, jak zákon dříve vyžadoval a vyžaduje i nyní. Z nabyvacích titulů, které si odbor správy majetku opatřil z katastrálního úřadu, pak vyplývá, že ani právním předchůdcům pana [redacted] vlastnické právo k předmětnému pozemku nikdy nesvědčilo, z čehož vyplývá, že ani tito právní předchůdci nebyli „oprávněnými držiteli“.

Odbor správy majetku uvádí, že advokát pana [redacted] byl informován o tom, že výzva k uznání vlastnického práva vydržením bude předložena k projednání v příslušných orgánech města Příbram.

Město Příbram pozemek p. č. 2642/2 v k. ú. Příbram získalo do svého vlastnictví na základě smlouvy o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 1.7.2010, která byla uzavřena mezi městem Příbram a ČR – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (jednalo se o převod majetku v rámci privatizace Technických služeb města Příbram).

Poznámka: v době, kdy byl vypracováván materiál k projednání v radě města se jednalo o část pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² v k. ú. Příbram, nyní je však pozemek v katastru nemovitostí již rozdělen (na základě provedení vkladu kupní smlouvy, která byla uzavřena s paní [redacted]), a proto je v návrhu usnesení zastupitelstva města uveden celý pozemek.

Vyjádření odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města:
dle vyjádření oddělení se jedná o plochu veřejného prostranství.

Nyní následuje důvodová zpráva, která byla součástí materiálu předkládaného na jednání rady města dne 21.11.2016.

----- Začátek důvodové zprávy:

Odbor správy majetku vyzval pana [redacted] k narovnání majetkoprávního vztahu k části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² (ostatní plocha/ostatní komunikace) v katastrálním území Příbram.

Pozemek je ve vlastnictví města Příbram a je součástí zahrady pana [redacted]

Následně byl vyhotoven znalecký posudek. Ceny (v čase a místě obvyklé pro případný prodej, pacht a za bezesmluvní užívání) stanovené znalcem byly panu [redacted] sděleny.

Pan [redacted] na dopisy města Příbram nereagoval, z tohoto důvodu odbor správy majetku předkládá materiál týkající se úhrady částky za bezesmluvní užívání části pozemku.

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci.

Pozemek se nachází v ulici Nerudova, Příbrami IV.

Nabývací titul: smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 1.7.2010.

Interní cena dle vnitřního cenového materiálu: 1.200 Kč/m².

Pozn.: dle textové části oceňovací mapy - aktualizace č. 7 z března 2016, musí být u pozemků, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha/ostatní komunikace, dále u pozemků určených k plnění funkce lesa, u zem. půdního fondu, u lesoparků, u vodních toků a ploch, u městských parků a hřbitovů určena cena dle znaleckého posudku. Na základě tohoto nechal odbor správy majetku vypracovat znalecký posudek.

Znalecký posudek č. 1755/60/2016 ze dne 31.5.2016, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem:

cena za nájem a pacht v čase ocenění obvyklá části p. č. 2642/2 o vým. 67 m²: 47.710 Kč (tj. cca 712,08 Kč/m²).

Cena v místě a čase ocenění obvyklá se rovná ceně zjištěné.

Cena za nájem a pacht v čase a místě ocenění obvyklá: 1.910 Kč/rok (tj. cca 28,50 Kč/m²/rok).

Dle telefonického sdělení znalce je částka za bezesmluvní užívání rovna ceně za nájem a pacht.

Komise pro realizaci majetku města dne 2.11.2016:

1) Komise doporučuje úhradu částky ve výši 1910 Kč/rok za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² v k. ú. Příbram uživatelem předmětné části pozemku, a to zpětně od 01.01.2014.

2) Komise doporučuje/nedoporučuje vyzvat uživatele předmětné části pozemku, která je ve vlastnictví města Příbram, k odstranění oplocení.

Komise nepřijala žádné usnesení.

----- Konec důvodové zprávy.

Přílohy

1) situační snímek, ortofotomapa, aktuální fotodokumentace, geometrický plán č. 5790-164/2016, vyhotovený Ing. R. Smíškem, snímek původního oplocení, který byl pořízen z internetového portálu google mapy.

2) dopis Doc. JUDr. et Mgr. Jana Brázdy, Ph.D. včetně plné moci

3) elektronické vyjádření odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města včetně snímku

4) usnesení Rady města Příbram č. 1091/2016 ze dne 21.11.2016