

Odbor : správy majetku

dne : 28.01.2019

**Název bodu jednání:**

Sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemků p. č. 925 a p. č. 3170/4, oba v katastrálním území Příbram

**Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracovala:** Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 6.8.2018, č. usn. 789/2018**Text usnesení RM:** Rada města

I. n e d o p o r u č u j e ZM

schválit sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemků p. č. 925 a p. č. 3170/4, oba v katastrálním území Příbram paní [REDAKCE]

II. s c h v a l u j e

záměr prodeje pozemků p. č. 925 a p. č. 3170/4, oba v katastrálním území Příbram.

**Napsaly:** Jana Říčařová, Bc. Žaneta Vaverková**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje – neschvaluje

sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemků p. č. 925 a p. č. 3170/4, oba v katastrálním území Příbram [REDAKCE]

**Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města Příbram na svém zasedání dne 10.9.2018, usnesením č. 1058/2018/ZM schválilo stažení tohoto materiálu z jednání z důvodu, že v den konání zasedání byl žadatelkou, [REDAKCE] doložen znalecký posudek ze dne 24.11.1978, č.j. odh.81/78-Mk, který by mohl představovat významný zdroj informací pro objektivní posouzení tohoto případu, avšak zastupitelům města nebylo z časových důvodů umožněno detailnější prostudování obsahu dokumentu.

Z výše popsaného důvodu je materiál předkládán znovu k projednání zastupitelstvem.

**Žadatelka:****Předmět žádosti:**

uznání vlastnického práva vydržením pozemků p. č. 925 o výměře 172 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost) a p. č. 3170/4 o výměře 69 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/zeleň), oba v k. ú. Příbram.

Odbor správy majetku poznamenává, že pozemek p. č. 925 měl původní číslo pozemkového katastru 537/21 a pozemek p. č. 3170/4 měl původní číslo pozemkového katastru 2645/1, vše v k. ú. Příbram.

**Účel:**

[REDAKCE] ve své žádosti uvádí, že rodiče zakoupili rod. domek v roce 1940 s již připločeným pozemkem p. č. 925 a tento udržovali a užívali, nejpozději v roce 1968 došlo k připločení pozemku p. č. 3170/4, který jejich rodina též od té doby udržovala a užívala až do současnosti. [REDAKCE] se snažila dohledat doklady o nabytí těchto pozemků, avšak např. na katastrálním úřadě jí bylo sděleno, že v době pravděpodobného převedení pozemku do osobního užívání nebylo povinností tyto změny knihovat. Na MěÚ Příbram [REDAKCE] předala všechny listiny, které se jí podařilo dohledat. Vzhledem k tomu, že pozemky její rodina užívá déle než dvacet let, žádá o mimořádné vydržení dle § 1095 Občanského zákoníku.

Ke své žádosti doložila geometrický plán z roku 1963, fakturu za geom. plán z roku 1963, obnovení pozemkového katastru z roku 1952, původní nabývací tituly na dům se zahradou, obsílku MěNV Příbram z roku 1968, žádost o prodej p. č. 925 a p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram z roku 1968 a dodatečně znalecký posudek ze dne 24.11.1978, č.j. odh.81/78-Mk.

S přihlédnutím k vývoji a právní úpravě vydržení vlastnického práva v daném období a s ohledem na zjištěné skutkové okolnosti, je faktem, že žadatelka neprokázala, že by byly splněny zákonné

podmínky vydržení. K řádnému vydržení se vyžaduje pravost držby, která musí být opřena o řádný titul, který postačí ke vzniku vlastnického práva (kupní smlouva, darovací smlouva...). V tomto případě žadatelka při prokazování vydržení bojuje s absencí řádného titulu, protože užívané nemovité věci neodpovídají popisu nemovitých věcí uvedených v nabývacím titulu předchůdců – ve smlouvě tržové ze dne 04.07.1940 a v rozhodnutí Státního notářství v Příbrami ze dne 07.12.1978, o projednání dědictví.

Institut vydržení je podmíněn poctivou držbou, pod níž je třeba chápat dobrou víru držitele, kdy držitel má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží vlastnické právo, pouze subjektivní přesvědčení držitele k vydržení práva nestačí. [redacted] se mohla v podstatě kdykoliv náhledem do katastru nemovitostí přesvědčit o tom, že jí pozemky nepatří. Dobrou víru popírá i skutečnost, že jeden z předchůdců žadatelky, [redacted] požádal žádostí ze dne 26.11.1968 Městský národní výbor v Příbrami o prodej parcel č. 925 a č. 3170/4. Což by jistě neučinil, kdyby měl dobrou víru v to, že předmětné pozemky jsou jeho majetkem.

Žadatelka ve svém podání ze dne 04.04.2018 požádala o mimořádné vydržení předmětných pozemků. Institut mimořádného vydržení zavedl zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ), ve znění pozdějších předpisů, ve svém ustanovení § 1095, dle něž držitel vydrží vlastnické právo, uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, tedy 10 let, a to aniž by musel prokázat právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. Uvedený závěr ovšem neplatí, pokud se držiteli prokáže nepoctivý úmysl (lest či podvod). Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí, že mimořádné vydržení se bude vztahovat zejména k situaci, kdy je převeden pozemek o chybně stanovené výměře, než je výměra skutečná nebo pozemek chybně označený parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře držel něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul. O mimořádné vydržení se jedná, uplynula-li dvojnásobná lhůta pro vydržení, což je u nemovitých věcí 20 let. Přejícné ustanovení OZ v § 3066 uvádí, 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 tohoto zákona, tato doba však neskončí dříve, než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou. Dle tohoto ustanovení vyvstala možnost uplatnit institut mimořádného vydržení pro věci nemovité od 01.01.2019.

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Pozemky jsou připojené k zahradě [redacted]. Pozemek p. č. 925 v k. ú. Příbram je velmi svažité a skalnatý.

Odbor správy majetku si dovoluje upozornit, že v případě, že by nedošlo k majetkoprávnímu narovnání (uznání vydržení, odprodeji nebo pronájmu tohoto pozemku) a muselo by dojít k odstranění oplocení – vzniklo by zde velmi nebezpečné místo.

Město Příbram by v tomto místě muselo zajistit zabezpečení svahu i bezpečnost občanů. V kraji pozemku p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram vede síť veřejného osvětlení.

Odbor správy majetku se nepodařilo ve spisovně MěÚ Příbram dohledat listiny o převodu vlastnického práva.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města:

Odbor nemá námitek k prodeji pozemku p. č. 925 v k. ú. Příbram a přiklání se k žádosti [redacted] z důvodu narovnání majetkoprávních vztahů.

Odbor nesouhlasí s prodejem pozemku p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram a požaduje ponechat jej v majetku města Příbram z důvodu možnosti rozšíření místní komunikace.

Předmětné pozemky jsou v ÚPO vymezeny jako plochy obytného území městské individuální zástavby. Podle ÚPO se nejedná o plochu veřejného prostranství.

Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství:

z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek k případnému prodeji předmětných pozemků.

Nabývací titul: knihovní vložka 2507 (p. č. 925) a smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.4.2010 (p. č. 3170/5).

Znalecký posudek nebyl v tomto případě zadán. Avšak pro představivost Odbor správy majetku uvádí znalecký posudek č. 74/6892/2018 ze dne 9.5.2018, vyhotovený panem L. Řehořkem, který byl vyhotovován k žádosti pana Demského (vedlejší pozemky p. č. 921 a p. č. 3170/5, oba v k. ú. Příbram):

Cena zjištěná: po zaokrouhlení 52.622 Kč (tj. po zaokrouhlení 159 Kč/m<sup>2</sup>),

cena za bezesmluvní užívání: po zaokrouhlení 531 Kč/rok (tj. po zaokrouhlení 1,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok).

Zjištěná cena dle oceňovacího předpisu je dle znalce i cenou obvyklou, vzhledem k poloze, tvaru a svažitosti pozemku (nevyužitelný pro zástavbu, hospodářsky a komerčně nevyužitelný) pro zjištění ceny obvyklé nelze v tomto případě zjistit cenu porovnáním – s pozemky obdobného charakteru se v lokalitě běžně neobchoduje.

Na závěr důvodové zprávy Odbor správy majetku uvádí, že o předmětné pozemky žádá i pan [redacted] z důvodu, že bydlí v ulici [redacted] kdy poslední dobou došlo k nárůstu vozidel v této ulici a přilehlých ostatních ulic a možnost parkování je v místě velice špatná. Záměrem, po případném zakoupení těchto pozemků, by bylo na pozemku p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram vytvořit 2-3 parkovací stání systémem „zeleného parkoviště“ samozřejmě po realizaci opěrné zdi (pozemek je velice svažitý) a z pozemku p. č. 925 vytvořit ovocnou zahradu (opět velice svažitý pozemek bez přístupové komunikace). Přístup pro pěší na pozemek p. č. 925 by byl vybudován z ulice Nad Jatkami, přes p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram.

Žádost pana [redacted] bude předložena k projednání v orgánech města až po příslušném rozhodnutí zastupitelstva města o případném sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemků p. č. 925 a p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram [redacted]

Komise pro realizaci majetku města 16.5.2018:

1. Komise nedoporučuje schválit sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemků p. č. 925 a p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram [redacted]

2. Komise nedoporučuje schválit záměr prodeje pozemků p. č. 925 a p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram žadateli [redacted]

Dodatečně doložený znalecký posudek č.j. odh.81/78-Mk ze dne 24.11.1978, zmiňovaný v úvodu důvodové zprávy je žadatelčím domnělým právním titulem vlastnictví nemovitostí právním předchůdcem [redacted] OSM konstatuje, že tento posudek nelze považovat za bezvadný listinný důkaz svědčící řádné držbě vedoucí k vydržení nemovité věci žadatelkou. Jedná se o dokument vypracovaný znalcem Zdeňkem Melmukem o ceně staveb čp. 35 v Příbrami I a čp. 7 v Hájích u Pb, včetně hospodářského příslušenství, drobných staveb a pozemků za účelem převodu mezi občany a projednání pozůstalosti po zemřelém [redacted] Tento posudek má ve svém taxativním výčtu oceňovaných nemovitostí uveden mimo jiné i pozemek p.č. 925, o tento fakt opírá mimo jiné žadatelka svůj nárok na vydržení. Dle názoru OSM není zahrnutí pozemku do posudku dostatečným důkazem o vlastnictví zemřelého [redacted] jedná se jen o podkladový materiál pro dědické řízení po zemřelém. Z obsahu posudku nelze mít za prokázané, že [redacted] byl v dané době vlastníkem pozemku a v případě, že by tomu tak bylo, mohlo by být spravedlivě očekáváno, že se pozemek stal předmětem usnesení o projednání dědictví, na jehož základě by osoba, již by toto usnesení svědčilo, zapsala své vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí. Ani jeden z předmětných pozemků, tedy p.p.č. 925 a 3170/4, k.ú. Příbram, není předmětem Rozhodnutí v řízení o dědictví po [redacted] vydaného Státním notářstvím v Příbrami.

Do dnešního dne nebylo nijak prokázáno, že by předmětné pozemky byly předmětem nabývacího titulu žadatelky nebo jejích právních předchůdců.

Přílohy:

1) situační snímek, fotodokumentace, ortofotomapa

2) žádost [redacted] ze dne 4.4.2018 včetně geometrického plánu z roku 1963, faktury za geom. plán z roku 1963, obnovení pozemkového katastru z roku 1952, původní nabývací tituly na dům se zahradou, obsílka MěNV Příbram z roku 1968, žádost o prodej p. č. 925 a p. č. 3170/4 v k. ú. Příbram z roku 1968, znalecký posudek ze dne 24.11.1978, č.j. odh. 81/78-Mk, vyhotovený panem Zdeňkem Melmukem

3) žádost [redacted] ze dne 24.7.2017

4) vyjádření Odboru investic a rozvoje města – oddělení rozvoje města, vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství