

**Název bodu jednání:**

Vyklizení pozemků – plechová garáž [redacted] - další postup

**Předkládá:** Rada města [redacted]  
**Zpracoval:** Mgr. Radka Škubalová [redacted]  
**Projednáno:** v RM dne 24.02.2020 [redacted]

**Text usnesení RM:** R. usn.č. 170/2020

Rada I. bere na vědomí

skutečnosti uvedené ve sdělení Mgr. Matějky, advokáta kanceláře Holá, Janík, Samek, advokátní kancelář s. r. o., IČO 03250202, ve věci smírného vyřešení sporu ohledně vyklizení pozemku.

## II. doporučuje ZM

schválit vykoupení garáže, budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. č. st. 400/53 ve vlastnictví města Příbram, v obci Příbram, k. ú. Březové Hory, zapsané na LV 2007, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram, od [redacted] za navrhovanou kupní cenu 20 000 Kč.

## III. ukládá

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 16.03.2020.

**Napsal:** Mgr. Radka Škubalová

**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje

vykoupení garáže, budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. č. st. 400/53 ve vlastnictví města Příbram, v obci Příbram, k. ú. Březové Hory, zapsané na LV 2007, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram, od [redacted] za navrhovanou kupní cenu 20 000 Kč.

**Důvodová zpráva:**

RM svým dřívějším usnesením zmocnila advokátní kancelář Holá, Janík, Samek, advokátní kancelář s.r.o. řešením situace kolem vyklizení plechových garáží s [redacted]. Advokátní kancelář s oběma vlastníky jednala, zaslala i předžalobní upomínku.

Objevila se možnost smírného vyřešení kauzy s [redacted], která požadovala úhradu částky 20 000 Kč jako odškodné. Rozhodnutí o úhradě této částky je v kompetenci RM (dle § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále zákon), je vyhrazenou kompetencí ZM až poskytnutí částky nad 20 000 Kč).

Advokátní kancelář vypracovala dohodu o vzájemném postupu při odstranění stavby, avšak [redacted] prostřednictvím advokátky, JUDr. Peleščákové, vyjádřila zájem na uzavření kupní smlouvy. Vyše kupní ceny činí 20 000,- Kč. S ohledem na skutečnost, že stavba je evidována v KN, změna smluvního typu má zásadní význam na řešení věci. Výkup garáže je dle zákona vyhrazenou kompetencí zastupitelstva města.

OPVZ nedisponuje znaleckým posudkem ohledně výše kupní ceny. Jak je uvedeno v právním rozboru v příloze, uvedené finanční náklady je nutno měřit ve vztahu k nákladům na vedení případného soudního sporu, kdy tyto lze předpokládat ve výši totožné, či spíše vyšší. Město navíc s materiálem získaným koupí může dále majetkově disponovat.

**Přílohy:**

výpis z KN pozemek

výpis z KN garáž

e-mail – sdělení o aktuálním vývoji věci

stanovisko AK HJS



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 400/52#</a>
Obec:	<a href="#">Příbram [539911]#</a>
Katastrální území:	<a href="#">Březové Hory [735515]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	89
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev. garáž</a>

Náhled nelze zobrazit

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Prostř.

[Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram](#)

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram#](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.02.2020 10:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pilsburská 180/19, Praha 1, 150 01, Praha 1 & Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [soubor e-mail adresy](#).

Verze aplikace: 5.6.0 build 0



## Radka Škubalová

---

**Od:** Lukáš Matějka <matejka@hjsadvokati.cz>  
**Odesláno:** 29. ledna 2020 17:35  
**Komu:** Radka Škubalová  
**Kopie:** Tomáš Samek; Jan Kelman  
**Předmět:** Město Příbram x Jana Hvižďová  
**Přílohy:** Jana Hvižďová - dohoda.docx

Vážená paní magistro,

obracím se na Vás na základě dohody s JUDr. Samkem, a to ve věci Město Příbram x [redacted] (odstranění garáže), kdy si Vás dovoluji informovat o aktuálním vývoji ve věci.

S [redacted] proběhlo osobní jednání v naší advokátní kanceláři, v průběhu kterého byl s [redacted] projednán koncept „Dohody o vzájemném postupu při odstranění stavby“ (pro lepší orientaci zasilám v příloze), který zohledňuje požadavky obou stran. [redacted] s konceptem dohody vyjádřila předběžný souhlas, s tím, že si koncept dohody v klidu přečte doma a bude naší advokátní kancelář kontaktovat za účelem dořešení věci.

Dne 27. 1. 2020 jsme byli telefonicky kontaktováni JUDr. Peleščákovou, se kterou [redacted] věc konzultuje, s tím, že [redacted] má nadále zájem na smírném řešení věci, avšak namísto uzavření předložené dohody má zájem na uzavření kupní smlouvy, kterou by Město Příbram garáž od [redacted] zakoupilo. Co do faktického řešení by se v podstatě nic neměnilo ([redacted] si vyklidí z garáže své věci, výše kupní ceny/kompence by byla 20.000,- Kč, vlastní odstranění stavby by bylo provedeno Městem Příbram), kdy by se nicméně jednalo o jiný smluvní typ.

Z výše uvedených důvodů si Vás dovoluji požádat o stanovisko k dalšímu postupu.

S pozdravem

Lukáš Matějka

**Mgr. Lukáš Matějka**  
advokát

gsm: +420 602 697 415



**Holá, Janík, Samek, advokátní kancelář s.r.o.**

Pražská 140, 261 01 Příbram

tel.: 318 635 220

tel./fax: 318 635 222

pobočka Vimperk

Náměstí Svobody 13, 385 01 Vimperk

tel.: 388 411 337

[www.hjsadvokati.cz](http://www.hjsadvokati.cz)



Město Příbram  
Tyršova 108, 261 01 Příbram

K rukám: Mgr. Radky Škubalové, vedoucí Odboru práva a veřejných zakázek

V Příbrami dne: 17. 09. 2019

**Věc: Stanovisko advokátní kanceláře Holá, Janík, Samek, advokátní kancelář s.r.o. k dalšímu možnému postupu ve věci vyklizení pozemků p.č. st. 400/53 a p.č. st. 400/7 v k.ú. Březové Hory - odstranění staveb plechových garáží**

V současné době naše advokátní kancelář eviduje 2 případy, kdy vlastníci staveb – plechových garáží – po písemné výzvě k jejich dobrovolnému odstranění ve stanovené lhůtě vyjádřili aktivní nesouhlas s odstraněním staveb z výše uvedených pozemků města Příbram.

Konkrétně se jedná o:

- 1) [redacted] který má umístěnu stavbu plechové garáže na pozemku p.č. st. 400/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m<sup>2</sup> v obci Příbram, k.ú. Březové Hory ve vlastnictví města Příbram.

[redacted] byl v minulosti ze strany města Příbram vyzván k odstranění stavby – plechové garáže z pozemku města Příbram, kdy [redacted] na tyto výzvy reagoval svými písemnostmi, kterými opakovaně odmítl udělit souhlas s odstraněním stavby plechové garáže, resp. s tímto postupem vyjádřil nesouhlas (naposledy se takto vyjádřil v reakci na předžalobní upomínku adresovanou jeho osobě ze strany naší advokátní kanceláře dne 30. 05. 2019 svým dopisem ze dne 11.06.2019) a domáhal se po městu Příbram uzavření nájemní smlouvy ve vztahu k předmětnému pozemku, a to na dobu 49 let.

Návrh [redacted] byl projednán Radou města Příbram, kdy návrh [redacted] Rada města Příbram neschválila.

Schválena ze strany Rady města Příbram pak zůstala pouze varianta uzavření nájemní smlouvy s [redacted] na dobu určitou do 31. 12. 2017 – tuto [redacted] odmítl podepsat a setrval na svém stanovisku a žádosti o uzavření smlouvy nájemní na 49 let.

[redacted] ve své písemnosti ze dne 21. 06. 2017 připustil možný odprodej nemovitosti městu za cenu odpovídající té, za kterou by si pořídil stavbu obdobnou na území města Příbrami. Konkrétní výši finanční kompenzace pak neuvedl.

Je možno konstatovat, že [redacted] v současné době užívá předmětný pozemek bez právního důvodu – k pozemku není uzavřena nájemní smlouva.

[redacted] uhradil městu Příbram 17.06.2019 za užívání pozemku částku 1.152 Kč, kdy toto je evidováno, jako úhrada bezdůvodného obohacení za užívání pozemku města Příbram.

V současné době se nabízí tyto varianty dalšího postupu ve věci:

- a) podat u místně příslušného soudu – Okresního soudu v Příbrami žalobu na odstranění předmětné nemovitosti – stavby na pozemku p.č. st. 400/7 ve vlastnictví města Příbram.

Daný postup je možno považovat za legitimní, kdy však samozřejmě nelze předvídat rozhodnutí soudu v konkrétní věci.

Zároveň je nutno reflektovat aktuální judikaturu Nejvyššího soudu ČR podle kterého je v obdobných věcech nezbytně nutné nejprve vyřešit otázku zda stavba je postavena na cizím pozemku od počátku neoprávněně, či zda je stavba postavena na cizím pozemku na základě práva, které stavebníka k takové stavbě opravňuje, tedy původně oprávněně, nicméně toto právo později zaniklo.



Druhá skupina případů je judikaturou dále členěna na situace, kdy

a) stavebník staví stavbu na základě práva, jež není časově omezeno, anebo stavebník se mohl důvodně domnívat, že existence jeho stavby nebude časově omezena,

b) stavebník již od zahájení stavby věděl či vědět měl a mohl, že jeho právo k vybudování stavby není časově neomezené, ale naopak je nebo může být časově limitováno.

V případech, kdy stavebník staví na základě občanskoprávního titulu ke stavbě, jež není časově omezen, ale toto jeho právo později zanikne, judikatura zdůraznila, že vlastnická práva ke stavbě a pozemku zůstávají odlišná, jsou rovnocenná, navzájem si konkurující a žádné z nich nelze označit za právo silnější, a proto i přes absenci právního titulu k umístění stavby se vlastník pozemku nemůže domáhat odstranění této stavby.

V případech, kdy stavebník v době stavby měl občanskoprávní titul ke stavbě, ale jednalo se o oprávnění časově omezené, nebo v případech, kdy stavebník věděl nebo vědět mohl a měl, že jeho právo stavby je pouze dočasné, práva vlastníka pozemku a práva stavebníka nelze považovat za rovnocenná, a proto po zániku práva se může vlastník pozemku domáhat po vlastníkově stavby odstranění stavby.

Před podáním žaloby by tak muselo dojít ze strany města Příbram k zajištění listiny

- povolení stavby ze dne 03. 11. 1961, č.j.: 3572/Výst. 1050/61, kterým byla povolena stavba plechové garáže, jakožto stavby provizorní, na kterou se odkazuje listina povolení k užívání Odboru výstavby, vodního hospodářství a zemědělství MěstNV v Příbrami, č.j.: 1706/74/Výst/HL – 629 ze dne 07. 08. 1974, kterou má k dispozici naše kancelář.

dále by muselo dojít v souvislosti s uvedeným ke zjištění, zda byl vlastníkem pozemku udělen souhlas s umístěním stavby.

Na základě uvedeného by pak mohlo být teprve vyhodnoceno, zda je možno stavbu považovat za stavbu neoprávněnou, která by měla být rozhodnutím soudu odstraněna.

Soudní řešení sporu s sebou samozřejmě přináší riziko neúspěchu ve věci, jakož i náklady spojené s právním zastoupením města Příbram a v případě neúspěchu ve věci i s úhradou nákladů řízení žalovanému.

- b) zvolit smírou cestu, kdy jako příhodné se jeví učinit [redacted] nabídku k uzavření dohody o podmínkách odstranění stavby - plechové garáže na náklady města Příbram za současného vyplacení finanční částky [redacted] jakožto kompenzace za předmětnou stavbu. Uvedená kompenzace by pak měla být ve výši totožné s výší nabídnutou [redacted] viz níže.

- 2) [redacted] která má umístěnu stavbu plechové garáže na pozemku p.č. st. 400/53 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 89 m<sup>2</sup> v obci Příbram, k.ú. Březové Hory ve vlastnictví města Příbram.

[redacted] byla v minulosti ze strany města Příbram opakovaně vyzvána k odstranění stavby – plechové garáže z pozemku města Příbram, kdy na tyto výzvy reagovala svými písemnostmi, kterými vyjádřila nesouhlas s odstraněním stavby. Naposledy se tak stalo v reakci na předžalobní upomínku zaslano jmenované naší advokátní kanceláři.

Je možno konstatovat, že [redacted] v současné době užívá předmětný pozemek bez právního důvodu – k pozemku není uzavřena nájemní smlouva.

K možnému řešení uvádíme, že i v tomto případě se nabízí postup uvedený výše pod písmenem a) a b), kdy [redacted] na rozdíl od [redacted] deklarovala zájem buď předmětný pozemek od města odkoupit, či v krajním případě umožnit městu Příbram odstranění stavby garáže na jeho náklady při současné úhradě 20.000,- Kč, jakožto odškodného za odstranění stavby.

I v tomto případě platí shora uvedené ohledně rizik a nákladů spojených s vedením soudního sporu.

Za současného stavu věci se z pohledu naší advokátní kanceláře jeví jako ekonomicky nejvýhodnější varianta pro město Příbram, která povede k vytyčenému cíli, a to i z hlediska časového:

- 1) v případě [REDACTED] jmenovanou oslovil s nabídkou na uzavření komplexní dohody o odstranění stavby, při současném vyplacení částky 20.000,- Kč, jakožto kompenzace, vzdání se případných dalších práv/nároků [REDACTED] jí z vlastnického práva plynoucích a utvrzující závazek [REDACTED] poskytnout součinnost při odstraňování stavby na náklady města Příbram, jakož i při výmazu stavby z evidence KN.

Uvedené finanční náklady – odškodné je nutno měřit ve vztahu k nákladům na vedení případného soudního sporu, kdy tyto lze předpokládat ve výši totožné, či spíše vyšší – vše samozřejmě měřeno ve vztahu k úspěchu/neúspěchu ve věci samé.

- 2) v případě [REDACTED] tomuto učinit totožnou nabídku, jako [REDACTED] kdy se vzhledem k postoji [REDACTED] jeví jako vhodné s nabídkou vyčkat po podpisu dohody ze strany [REDACTED] tak, aby nedocházelo k licitování o odstupném a navyšování částky odškodného pro obě jmenované osoby.

V případě odmítnutí uzavření předmětné dohody ze strany jmenovaných platí výše uvedené, kdy by bylo nutno podrobně vyhodnotit obsah dalších listin vztahujících se k předmětným stavbám a učinit kvalifikovaný závěr ohledně možnosti úspěchu ve věci žaloby na odstranění staveb – plechových garáží.

JUDr. Tomáš Samek, advokát  
Holá, Janík, Samek, advokátní kancelář s.r.o.