

**Název bodu jednání:**

1. Návrh na revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 901/2018/ZM
2. Návrh na sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 31.5.2021, č. usn. 525/2021

**Text usnesení RM:** Rada města

**I. schvaluje**

prominutí úhrady částky v celkové výši 10.408 Kč (za období od 01.01.2014 do 13.06.2019) za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 2642/2 v katastrálním území Příbram, [redacted]

**II. neschvaluje**

úhradu částky ve výši 29 Kč/m<sup>2</sup>/rok (za období od 14.06.2019 do 17.5.2021) za bezesmluvní užívání pozemku p. č. 2642/2 v katastrálním území Příbram, [redacted]

**III. doporučuje ZM**

1) schválit revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram ze dne 22.01.2018, č. 901/2018/ZM,

2) schválit sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a [redacted] týkající se uznání vlastnického práva [redacted] k pozemku p. č. 2642/2 v katastrálním území Příbram.

**IV. ukládá**

OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 21.6.2021 pod názvem: 1. Návrh na revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 901/2018/ZM  
2. Návrh na sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením.

**Napsala:** Jana Říčařová [redacted]

**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje - neschvaluje

1) revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram ze dne 22.01.2018, č. 901/2018/ZM,

2) sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a [redacted] týkající se uznání vlastnického práva [redacted] k pozemku p. č. 2642/2 v katastrálním území Příbram.

**Důvodová zpráva:**

Odbor správy majetku v roce 2016, na základě provedeného místního šetření majetku města - pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67m<sup>2</sup> (ostatní plocha, ostatní komunikace) v katastrálním území Příbram, v ulici Nerudova, Příbrami IV, zjistil jeho dlouhodobé připlocení k zahradě jiného majitele. Na základě této skutečnosti vyzval tohoto tehdejšího vlastníka [redacted] k narovnání majetkoprávního vztahu.

V té době byl za účelem majetkoprávního narovnání zadán znalecký posudek pro stanovení ceny v čase a místě ocenění obvyklé.

Znalecký posudek č. 1755/60/2016 ze dne 31.05.2016, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem: p. č. 2642/2: 47.710 Kč (tj. po přepočtu a zaokrouhlení cca 712 Kč/m<sup>2</sup>).

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

Dle telefonického sdělení znalce byla částka za bezesmluvní užívání rovna ceně za nájem a pacht: 1.910 Kč/rok (tj. po přepočtu a zaokrouhlení 29 Kč/m<sup>2</sup>/rok).

Ceny stanovené znaleckým posudkem byly [redacted] sděleny.

na předchozí korespondenci města Příbram v danou dobu nereagoval, z tohoto důvodu Odbor správy majetku předložil materiál k projednání v Radě města Příbram dne 21.11.2016, který se týkal stanovení povinnosti úhrady částky za bezesmluvní užívání části pozemku.

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 m<sup>2</sup> z celkové výměry 90 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 5790-164/2016 se jedná o pozemek p. č. 2642/2) v katastrálním území Příbram a to zpětně od 1.1.2014.

II. schválila

vyzvat k odstranění oplocení předmětné části pozemku o výměře 67 m<sup>2</sup> z celkové výměry 90 m<sup>2</sup> 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 oznámeno dne 29.11.2016.

Poté Odbor správy majetku obdržel dopis Doc. JUDr. et Mgr. Jana Brázdy, Ph.D., který zastupoval na základě plné moci

Tento ve svém dopise sdělil, že zakoupil předmětné nemovitosti dle kupní smlouvy ze dne 21.06.2012. V té době byl pozemek oplocen historickým oplocením, jehož stáří bylo nejméně několik desetiletí. hranice pozemku nijak neovčetoval, ani do nich nijak nezasahoval. Co bylo jeho klientovi známo, tak se původně na předmětných pozemcích nacházel areál mateřské školy a s největší pravděpodobností, hraničící s jistotou, byl historický plot v místech, kde je v současné době. Jeho klient byl při zakoupení předmětných nemovitostí i s přihlédnutím k oplocení 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 uváděl: „Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji 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 názoru druhé strany se jedná o právo vydržené, ke kterému došlo již ze strany právních předchůdců jeho klienta.

V uvedené souvislosti podotkl, že deklarovaná část pozemku o výměře 67 m<sup>2</sup> 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 úvah protistrany 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 nemohl klient akceptovat výzvu města Příbram k zaplacení úhrady částky za bezesmluvní užívání pozemku, kdy žádný pozemek ve vlastnictví města Příbram jeho klient neužíval. Rovněž klient odmítl akceptovat výzvu k odstranění oplocení, kdy pro takovýto postup není dán žádný právní důvod.

Zároveň advokát informoval o připravenosti klienta – pokud tak z podkladů, které město Příbram má k dispozici, bude vyplývat, 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 tehdejší vedoucí Odboru správy majetku Ing. J. Volný uvedl, že z katastrálních podkladů vyplývá, že předmětný pozemek existoval již před digitalizací a digitalizací tedy nevznikl (jak jako možnost uvedl pan advokát), přičemž k právní argumentaci pana advokáta namítal, že za dané situace nikdy nebyl „oprávněným držitelem“, jak zákon dříve vyžadoval a vyžaduje. Z nabývacích titulů, které si Odbor správy majetku opatřil z katastrálního úřadu, bylo zjištěno, že ani právním předchůdcům vlastnické právo k předmětnému pozemku nikdy nesvědčilo, z čehož vyplývá, že ani tyto právní předchůdci nebyli „oprávněnými držiteli“.

Advokát byl informován o tom, že výzva k uznání vlastnického práva vydržením bude předložena k projednání v příslušných orgánech města Příbram.

Poznámka Odboru správy majetku: v roce 2017 došlo v katastru nemovitostí k zápisu geometrického plánu č. 5790-164/2016. Z tohoto důvodu je již dále v materiálu uveden celý pozemek p. č. 2642/2 (nikoliv jen jeho část).

Zastupitelstvo města Příbram dne 22.01.2018, svým usnesením č. 901/2018/ZM neschválilo sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Příbram, [REDAKCE]

Usnesení Zastupitelstva města Příbram bylo právnímu zástupci [REDAKCE] sděleno.

Věc dále řešil Ing. Volný ve spolupráci s právním zástupcem města JUDr. Janákem, který dne 25.04.2019 vypracoval analýzu situace ohledně pozemku [REDAKCE]. Vyjádřil obavu, že s ohledem na historii majetkoprávních dispozic s pozemkem není schopen zaručit, že případný soudní spor o pozemek město vyhraje a navíc upozornil, že případné náklady řízení by jistě převýšily hodnotu sporného pozemku. [REDAKCE] totiž uvedl, že v roce 2012 koupil pozemek p.č. 2637, k.ú. Příbram, který byl v té době již oplocen společně se sporným pozemkem p.č. 2642/2. Toto společné oplocení pozemků existovalo již před datem nabytí vlastnického práva ve prospěch [REDAKCE] předchozí vlastníci taktéž užívali pozemky jako jednotný celek. [REDAKCE] se tedy mohl domnívat, že nabyl celý oplocený pozemek včetně jeho sporné části. Dále pan doktor upozornil na skutečnost, že od data 01.01.2014 v souladu s ustanovením občanského zákoníku existuje možnost mimořádného vydržení, kdy dlouhodobá držba držitele nasvědčuje dobré víře držitele, neboť při obvyklé péči o majetek by totiž vlastník, jehož pozemek je užíván bez právního důvodu, nepochybně přistoupil k řešení záležitosti v případě, že by již dříve měl sám za to, že někdo neoprávněně užívá jeho majetek. Nejpravděpodobněji při počátečním převodu nemovitých věcí od města bylo opomenuto zahrnutí sporného, připloceného pozemku, tvořícího s ostatními nemovitými věcmi kompaktní celek. Tento celek byl pak dále převeden na [REDAKCE] který disponoval právním titulem k jeho užívání a byl tedy v dobré víře, že mu celý oplocený útvar patří. Předmětnou dobrou víru lze předpokládat i u předchozích vlastníků, kteří nabyli pozemky v roce 1998, taktéž nejspíše oplocené, pokud tam ještě před tím byla školka, a se stávajícím oplocením nemanipulovali. Souhrnem město mělo několik let možnost upozornit vlastníky pozemku p.č. 2637, že bez právního důvodu užívají p.p.č. 2642/2. To se nestalo a tato skutečnost jen utvrzuje dobrou víru držitele – nyní [REDAKCE] (i jeho právní předchůdce).

Výsledek shora uvedené analýzy dané problematiky shrnul Ing. Volný ve svém stanovisku ze dne 08.05.2020. Po doručení této analýzy situace Ing. Volný průběžně sledoval vznik nejnovější judikatury i právní názory v různých právních pojednáních. Při zohlednění faktu, že právní zástupce [REDAKCE] neodpověděl na poslední vyjádření města ke svému přípisu ze dne 23.03.2017, ani nepodal žalobu na určení vlastnického práva nabytého vydržením, Ing. Volný konstatoval, že soudy se v nejnovější judikatuře stále více odklánějí (i když stoprocentní to není) od dřívějších jednoznačných rozsudků v této věci založených na tom, že pokud se uživatel (cizího) pozemku mohl v katastru nemovitostí kdykoliv přesvědčit o tom, že jím užívaný pozemek je ve vlastnictví někoho jiného, tak tomu nelze přiznat dobrou víru v to, že je vlastníkem pozemku on, neboť nevyužil všech možností, aby si o svém vlastnictví udělal jasno. Nyní se soudy (a i někteří právníci v publikovaných právních pojednáních) někdy přiklánějí ke spíše „lidovému“ pojetí práva v tom smyslu, že po občanech nelze obecně chtít, aby si své vlastnictví ověřovali ve veřejných seznamech (v tomto případě v katastru nemovitostí), ale že průměrný občan má za to, že když koupil nějaký oplocený pozemek, tak ten pozemek je jeho, zvláště kdy jde o nějakou malou výměru, tj. když má „připloceno“, a to i když mohl v katastru nemovitostí toto připlocení zjistit. Dal plně za pravdu jistě skepsi vyplývající z analýzy pana JUDr. A. Janáka, pokud jde o úspěšnost města v případném soudním sporu, přičemž v této analýze je uvedeno, že by navíc náklady na řízení jistě převýšily hodnotu sporného pozemku.

Závěrem stanoviska je tedy doporučení orgánům města věc znovu posoudit a nově projednat.

Poznámka Odboru správy majetku (OSM): [REDAKCE] již nedisponuje plnou mocí k zastupování [REDAKCE]. Jmenovaný převedl darovací smlouvou ze dne 12.06.2019 vlastnická práva k sousednímu pozemku p. č. 2637 v katastrálním území Příbram, na svého syna [REDAKCE]



V listopadu 2020 byl OSM opětovně kontaktován původní vlastník, [REDAKCE]. Na zaslanoou korespondenci však nereagoval. Proto se odbor v březnu 2021 obrátil na současného vlastníka pana [REDAKCE].

[REDAKCE] zaslal elektronicky k výše uvedené věci své vyjádření, ve kterém mj. uvádí, že historické užívací hranice zahrady byly totožné se současným stavem a tyto užívací hranice jsou vymezeny plotem, na který přímo přiléhají veřejné chodníky, které zde byly takto vybudovány před několika desetiletími. Je tedy více než pravděpodobné, že stávající průběh (polohové určení) oplocení má původ v dobách ještě starších, kdy vychází z historické zástavby předmětné oblasti. [REDAKCE] je přesvědčen, že užívací hranice pozemků, které tvoří zahradu, tedy včetně části pozemku p. č. 2642/2 v k. ú. Příbram, jsou jeho vlastnictvím a historickým vlastnictvím každého z dosavadních vlastníků objektu č.p. 159 se zahradou. Dále sděluje, že pokud se nejedná o chybu zápisu v katastru nemovitostí, pak zcela jistě může odvodit své vlastnictví k pozemku p. č. 2642/2 v k. ú. Příbram z titulu mimořádného vydržení.

Velmi rád by tento stav uvedl do souladu se zápisem do katastru nemovitostí tak, aby historické užívací hranice jeho zahrady plně korespondovaly s hranicemi vlastnickými a žádá město Příbram o nové projednání v orgánech města a součinnost, která by vedla ke zdárnému ukončení dané záležitosti.

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 01.07.2010, 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).

Dle územního plánu města Příbram se pozemek nachází v ploše veřejného prostranství.

Aktuální stanovisko Odboru správy majetku: Město Příbram o pozemek nijak nepečovalo, faktické držitele v minulosti v jejich držbě nijak nerušilo. V případném soudním sporu by byl žadatel s největší pravděpodobností zcela úspěšný, což by znamenalo, že by mu byla přiznána i náhrada nákladů řízení.

Občanský zákoník vedle vydržení řádného rozlišuje i vydržení mimořádné. Pro nabytí vlastnického práva mimořádným vydržením držitel prokazuje pouze splnění vydržecí doby 20 let, do vydržecí doby se započítává i doba držby právního předchůdce vydržitele, u něj držitel nemusí prokázat právní titul držby, vydržecí doba je 20 let

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 jejímu vydržení. Tato judikatura vycházející z presumpce dobré víry držitele, připouští oprávněnou držbu v případě, že držitel se chopí sousedního pozemku (i části), 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 nemovité věci držitele. Významná je i skutečnost, že skutečný vlastník pozemku po celou dobu držby nedal najevo svůj nesouhlas a nebránil své vlastnické právo. Dobrou víru držitele nevylučuje, že si nenechal nabytý pozemek odborně vymezit.

Níže uvádíme několik usnesení soudů, včetně Ústavního soudu, zabývajících se otázkou vydržení „připlocené“ části sousedního pozemku:

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2451/2011 ze dne 23.08.2011: 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.

Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1096/2010 ze dne 25.01.2012: 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 držitelu 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 sp.zn. 22 Cdo 2724/2009 ze dne 23.05.2011: 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. 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 kupujícímu 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 soudu sp.zn. 22 Cdo 4663/2010 ze dne 18.04.2012: V případech, kdy někdo nabude vlastnictví k pozemku a současně se chopí držby části nebo celého sousedního pozemku, právním titulem držby je v takovém případě nabývací titul ke skutečně vlastněnému pozemku, i když jde o tzv. putativní titul, je postačující.

Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2211/2000 ze dne 22.05.2002: Samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje poctivou ani oprávněnou držbu.

Při zohlednění výše uvedeného OSM shledává naplnění zákonných podmínek pro vydržení vlastnického práva a s ohledem na uvedené skutkové i právní okolnosti dovozuje úspěšnost žadatele v soudním sporu o určení vlastnictví. Město Příbram by tak čelilo nadbytečným nákladům soudního řízení a vedení soudního sporu by tak bylo z jeho pohledu nevhodné. OSM nevidí jiné relevantní řešení než uznání vlastnického práva k pozemku p.č. 2642/2 v k.ú. Příbram, formou souhlasného prohlášení, a to s ohledem na věcnou nevýznamnost připojeného pozemku o malé výměře.

Přílohy:

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace, snímek původního oplocení, který byl pořízen z internetového portálu google mapy
- 2) vyjádření [redacted] ze dne 13.4.2021
- 3) dopis Doc. JUDr. et Mgr. Jana Brázdy, Ph.D. včetně plné moci ze dne 23.03.2017
- 4) původní elektronické vyjádření Odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města z roku 2017
- 5) usnesení Rady města Příbram č. 1091/2016 ze dne 21.11.2016 a č. 698/2017 ze dne 17.07.2017, usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 901/2018/ZM ze dne 22.01.2018
- 6) dopis právního zástupce [redacted] ze dne 22.02.2018
- 7) stanovisko Ing. Volného ze dne 08.05.2020
- 8) analýza JUDr. Janáka ze dne 25.04.2019
- 9) nabývací titul pro původního vlastníka [redacted] – kupní smlouva ze dne 21.06.2012
- 10) znalecký posudek č. 1755/60/2016 ze dne 31.05.2016, vyhotovený Ing. P. Pechem
- 11) elektronické vyjádření [redacted] ze dne 13.4.2021

k. ú. Příbram

Aloise Jirá

Nerudova

Aloise Jirá

Aloise

Bezruč

Petra Bezruč

Vyvaldice

LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Příbram
-  předmětný pozemek
-  







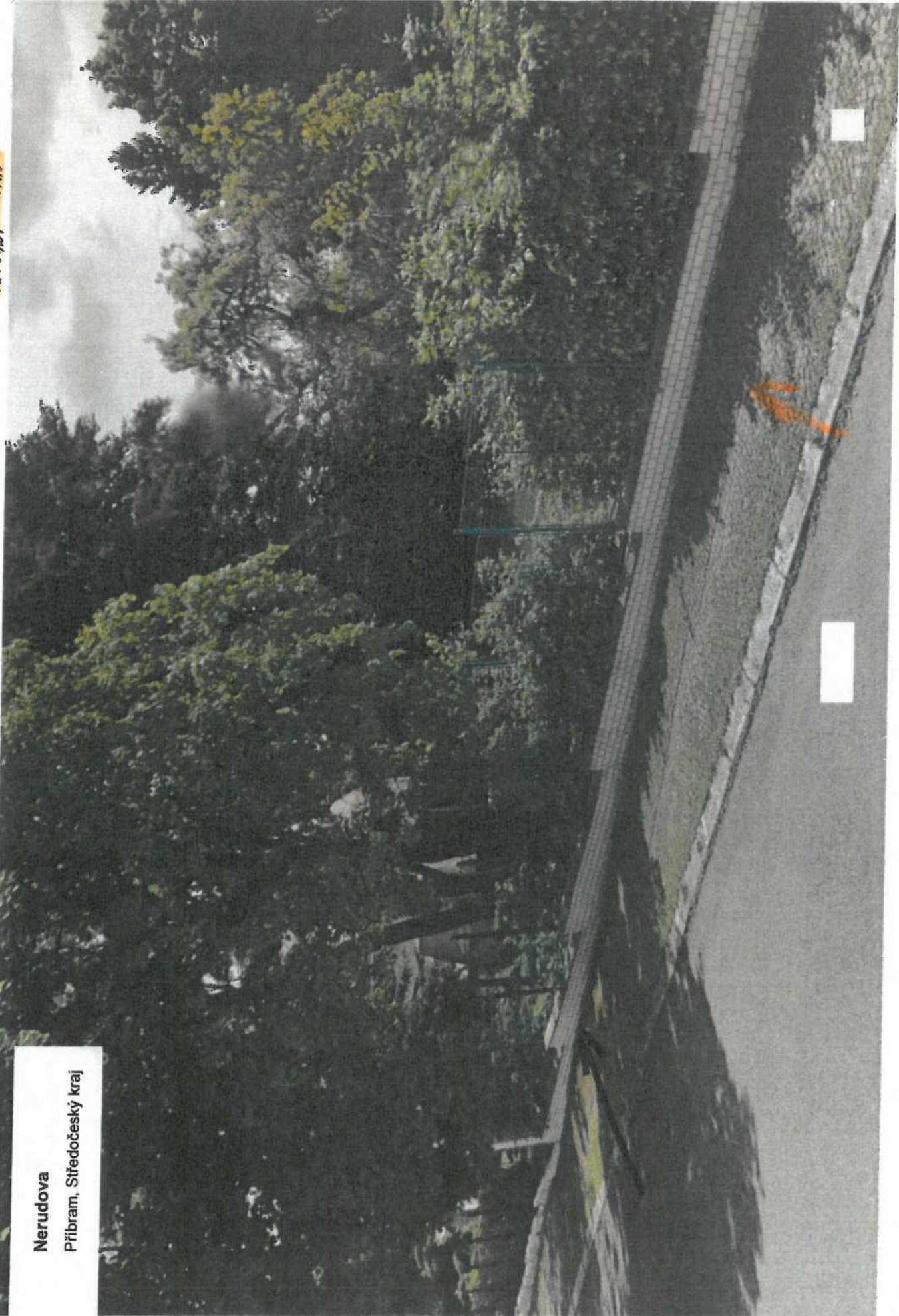
FORNISKU HENNINGSEN 2016





Průběh! Strav

**Nerudova**  
Příbram, Středočeský kraj



4



*W. g. M. 416 0179/2017*

Doc. JUDr. et Mgr. Jan Brázda, Ph.D./Št.  
160006

Městský úřad Příbram  
odbor správy majetku  
Tyršova 108  
261 10 Příbram I

Plzeň 23. března 2017

**Ke sp.zn. SZMeUPB28390/2016**  
**K čj. MeUPB94783/2016**  
**64/2016 OSM/Oddmaj/Říč**

Dovoluji si Vám sdělit, že jsem převzal právní zastoupení [redacted] Jmenovaný obdržel Váš dopis označený jako „Oznámení usnesení Rady města Příbram a výzva“ ze dne 29.11.2016 shora uvedených čj. a sp.zn.

V uvedeném dopisu sdělujete našemu klientovi, že Rada města Příbram dne 21.11.2016 svým usnesením č. 1091/2016 schválila úhradu částky ve výši /1.910,-- Kč za rok za bezesmluvní užívání části pozemku parc. č. 2642/2 o výměře 67 m2 v kat. území Příbram [redacted] a to zpětně od 1.1.2014.

Dále měla Rada schválit vyzvání [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.

V závěru svého dopisu žádáte, aby Vám [redacted] uhradil částku ve výši 5.521,-- Kč za bezesmluvní užívání části pozemku (za obd. od 1.1.2014 do 21.11.2016).

K uvedenému jsem oprávněn Vám sdělit následující: [redacted] zakoupil předmětné nemovitosti dle smlouvy kupní dne 21.6.2012. V té době byl pozemek oplocen historickým oplocením, jehož stáří je nejméně několik desetiletí. [redacted] hranice pozemku nijak nezvětšoval, ani do nich nijak nezasahoval. Co je našemu 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.

Malá 6, 301 00 Plzeň. fax – 377 235 712. e-mail: mala@akplzen.cz. www.akplzen.cz

JUDr. Jaroslav Vovšík  
Tel: 377 333 529  
E-mail: vovsik@akplzen.cz  
ID datové schránky: dnlfw9a

Mgr. Martin Vovšík  
Tel: 377 333 521  
E-mail: mvovsik@akplzen.cz  
ID datové schránky: nfffw96

doc. JUDr. et Mgr. Jan Brázda, Ph.D.  
Tel: 377 333 517  
E-mail: brazda@akplzen.cz  
ID datové schránky: ia9qpyd

JUDr. Ludvík Rösch  
Tel: 377 333 524  
E-mail: rosch@akplzen.cz  
ID datové schránky: 24zghaj

Mgr. Jana Volrábová  
Tel: 377 333 526  
E-mail: volrabova@akplzen.cz  
ID datové schránky: a7hfxb7

Mgr. et Mgr. Radka Linhartová  
Tel: 377 333 534  
E-mail: linhartova@akplzen.cz  
ID datové schránky: g2q9mcp

doc. JUDr. Jan Kocina, Ph.D.  
Tel: 377 333 511  
E-mail: kocina@akplzen.cz  
ID datové schránky: rwwg84z

JUDr. Zbyněk Holý  
Tel: 377 333 516  
E-mail: holy@akplzen.cz  
ID datové schránky: akchh6d

Mgr. Lukáš Matas  
Tel: 377 333 533  
E-mail: matas@akplzen.cz  
ID datové schránky: 5kzu94a

JUDr. Ladislava Indrová  
Tel: 377 333 514  
E-mail: indrova@akplzen.cz  
ID datové schránky: uzahepy

Mgr. Martin Pech  
Tel: 377 333 522  
E-mail: pech@akplzen.cz  
ID datové schránky: phkgngz

Mgr. Jan Kocina  
Tel: 377 333 536  
E-mail: jkocina@akplzen.cz  
ID datové schránky: nnsdlw68



Náš 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, které ve svém ust. § 134 uvádí: „Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji 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 našeho názoru se jedná o právo vydržené, ke kterému došlo již ze strany právních předchůdců našeho klienta.

V uvedené souvislosti je nutno podotknout, že deklarovaná část pozemku o výměře 67 m<sup>2</sup> 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 našeho názoru mohlo dojít ke změnám při digitalizaci pozemků, neboť, jak již uvedeno, jedná se o tak malou část pozemku, která by tomuto odpovídala.

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

Závěrem si Vás dovoluji informovat, že náš klient je připraven – pokud z podkladů, které má město Příbram k dispozici, vyplývá, že stav zápisu v KN neodpovídá skutečným vlastnickým poměrům v místě - poskytnout městu Příbram potřebnou součinnost v souvislosti s uvedením zápisu v katastru nemovitostí do právně souladného stavu.

Dále se, prosím, v celé věci obračejte výhradně na naši advokátní kancelář.

S pozdravem

Doc. JUDr. et Mgr. Jan Brázda, Ph.D.

Platný podpis

Digitálně podepsáno

Jméno: Doc. JUDr.

Jan Brázda, Ph.D.

Datum: 28.03.2017 12:47:51

Příloha – plná moc

# Plná moc

Já níže podepsaný/á:



**z m o c ň u j i**

**Doc. JUDr. Et Mgr. Jana Brázdu, Ph.D.**  
zapsaného v seznamu advokátů ČAK pod č. osv. 14702  
Advokátní kancelář Plzeň, Malá ul. Č. 6, PSČ 301 00

aby mě zastupoval v mé právní věci:

**x právní vztahy k nemovité věci - části pozemku parc.č. 2642/2 v k.ú. Příbram  
Město Příbram, Tyršova 108, 261 01 Příbram**

a v této právní věci mým jménem jednal a vykonával veškerá právní jednání, tedy zejména podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával nároky, vzdával se jich, podával opravné prostředky a námítky a vzdával se jich, nahlížel do spisů, pořizoval z nich opisy a výpisy, přijímal a osobně přebíral písemnosti, výzvy a rozhodnutí soudů, jiných orgánů veřejné moci a osob, jichž se vyřízení dané věci dotýká.

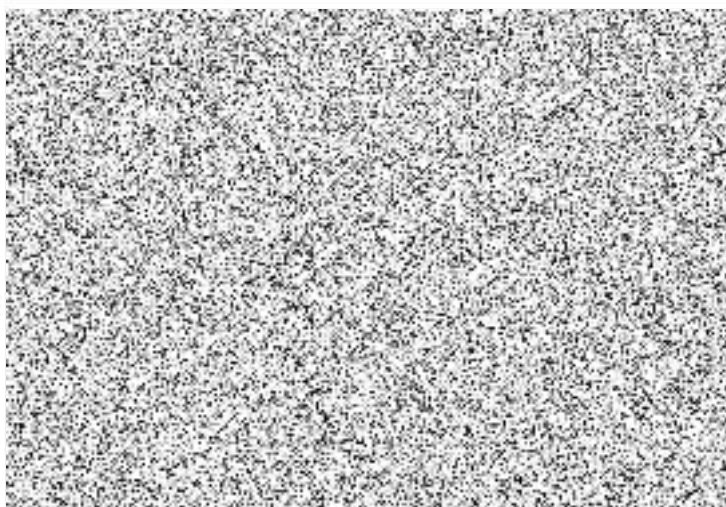
Tuto plnou moc uděluji jako generální plnou moc v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, soudního řádu správního, správního řádu, zákona č. 280/2009 Sb. v platném znění, zákona č. 218/2003 Sb. v platném znění a zákona č. 216/1994 Sb. v platném znění. Tuto plnou moc taktéž uděluji výslovně jako procesní plnou moc pro řízení před soudy, ve smyslu ust. § 25 občanského soudního řádu.

Uděluji souhlas k tomu, aby v této mé právní věci, pověřil výkonem jednotlivých úkonů či právních jednání nebo se dal zastoupit jiným advokátem nebo advokátním koncipientem jako dalším zástupcem, ve smyslu ust. § 25 odst. 2 občanského soudního řádu.

V Plzni dne 28.3.2017

**zmocnitel – klient:**

**Toto zmocnění v plném rozsahu přijímám:**



Jana Říčařová

VYJ. 012M

**Od:** Monika Škvor Filipová  
**Odesláno:** 16. května 2017 9:27  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** RE: Ž. o vyj. z hlediska ÚP  
**Přílohy:** Parcela 2642-2 Příbram.pdf

Vážená paní Říčařová,  
podle zákresu v kopii geometrického plánu pro oddělení p. č. 2642/2, k. ú. Příbram, se jedná o plochu veřejného prostranství. O změnu funkčního využití pozemku z veřejného prostranství na plochu obytného území městské individuální zástavby je nutné požádat. Žádosti o změnu územního plánu eviduje a vyřizuje odbor Stavební úřad a územní plánování, odd. územního plánování.

S pozdravem

**Monika Škvor Filipová**  
referent oddělení rozvoje města  
Odbor investic a rozvoje města  
Tel.: 318402200

E-mail: [monika.filipova@pribram.eu](mailto:monika.filipova@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**  
[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)  
Městský úřad Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

---

**From:** Jana Říčařová  
**Sent:** Tuesday, May 16, 2017 8:48 AM  
**To:** Monika Škvor Filipová  
**Subject:** Ž. o vyj. z hlediska ÚP

Vážená paní Filipová,  
prosíme Vás o vyjádření (postačí takto elektronicky) k části pozemku p. č. 2642/2 v k. ú. Příbram (viz geom. plán v příloze) z hlediska územního plánu. Zároveň prosíme o sdělení, zda uvedená část pozemku je či není vedena v územně plánovací dokumentaci jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích.

Za odpověď děkujeme a jsme s pozdravem

**Jana Říčařová**

referent oddělení majetkoprávního  
Tel.: 318402339  
E-mail: [jana.ricarova@pribram.eu](mailto:jana.ricarova@pribram.eu)



**MĚSTO PŘÍBRAM**  
[www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)  
Městský úřad Příbram  
Tyršova 108  
261 19 Příbram

---

**From:** [copy192p@pribram.eu](mailto:copy192p@pribram.eu) [<mailto:copy192p@pribram.eu>]  
**Sent:** Tuesday, May 16, 2017 8:36 AM  
**To:** Jana Říčařová  
**Subject:** Message from 25C-9



## U s n e s e n í

**z jednání Rady města Příbram, konaného dne 21.11.2016  
od 13.00 hodin na Městském úřadě Příbram**

**51) Úhrada částky za bezsmluvní užívání části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m<sup>2</sup> z celkové výměry 90 m<sup>2</sup> v k. ú. Příbram**

R.usn.č.1091/2016

Rada **I. schvaluje**

úhradu částky ve výši 1 910 Kč/rok za bezsmluvní užívání části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m<sup>2</sup> z celkové výměry 90 m<sup>2</sup> (dle geometrického plánu č. 5790-164/2016 se jedná o pozemek p. č. 2642/2) v katastrálním území Příbram a to zpětně od 1.1.2014.

II. schvaluje

vyzvat k odstranění oplocení předmětné části pozemku o výměře 67 m<sup>2</sup> z celkové výměry 90 m<sup>2</sup> 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.

## U s n e s e n í

**z jednání Rady města Příbram, konaného dne 17.07.2017  
od 13.00 hodin na Městském úřadě Příbram**

**18) 1) Návrh na revokaci usnesení Rady města Příbram č. 1091/2016 ze dne 21.11.2016**

**2) Výzva k uznání vzniku vlastnického práva vydržením části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m<sup>2</sup> z celkové výměry 90 m<sup>2</sup> v k. ú. Příbram**

R.usn.č.698/2017

Rada **I. neschvaluje**

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

II. nedoporučuje ZM

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

## U s n e s e n í

**z 34. zasedání Zastupitelstva města Příbram,  
konaného dne 22. ledna 2018 od 16.00 hodin v budově čp. 121, nám. T. G. Masaryka, Příbram**

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

Usn. č. 901/2018/ZM

ZM **neschvaluje**

sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbram



Doc. JUDr. et Mgr. Jan Brázda, Ph.D./Št.  
160006


Město Příbram  
MÚ Příbram  
odbor správy majetku  
Tyršova 108  
261 19 Příbram



Plzeň 22. února 2018



Dne 13.2.2018 jsem obdržel Vámi zasláné oznámení o usnesení Zastupitelstva města Příbram s tím, že Zastupitelstvo dne 22.1.2018 svým usnesením č. 901/2018 ZN neschválilo sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m<sup>2</sup> v kat. území Příbram panem



Toto sdělení jsem vzal na vědomí a v současné době, pokud nedojde k dohodě, musí ve věci rozhodnout soud. Před tím, než by k jednání soudu došlo, navrhuji v rámci smírčího řízení provést místní šetření u uvedeného pozemku, který je celkově oplocen. Na místě by se dalo zjistit, zda byl v posledních 20 letech nějakým způsobem pozemek přihrazován, příp. zda došlo k nějaké změně, která by svědčila o tom, že  si svévolně pozemek přihradil.

Jak jsem Vám již uváděl v mém dopisu ze dne 23.3.2017, zřejmě došlo ke změně v digitalizaci pozemků.  pozemek zakoupil od předchozího vlastníka, který, pokud je nám známo, tento pozemek zakoupil od Města Příbram, které zde původně mělo provozovat mateřskou školku. Od prodeje pozemku Městem se v žádném případě neměnilo oplocení pozemku, a tudíž  byl prokazatelně v dobré víře, že pozemek, který zakoupil, je jeho vlastnictvím. Bylo by nelogické, aby v současné době odhrazoval pozemek a vydával pozemek Městu, případně aby opětovně platil za něco, co zakoupil v dobré víře.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuji, aby za přítomnosti obou stran bylo provedeno místní šetření, které by mohlo potvrdit či vyvrátit naše tvrzení o vydržení práva k nemovitosti. Jsem toho názoru, že je lépe předejít případnému soudnímu jednání, které bude časově i finančně náročné, a v rámci smírčího řízení věc mimosoudně urovnat.

Malá 6, 301 00 Plzeň, fax - 377 235 712, e-mail: mala@akplzen.cz, www.akplzen.cz

JUDr. Jaroslav Vovsík - 377 333 529  
E-mail: vovsik@akplzen.cz  
ID datové schránky: dni1w9a

Mgr. Martin Vovsík - 377 333 521  
E-mail: mvovsik@akplzen.cz  
ID datové schránky: nftfw96

Mgr. Martin Pech - 377 333 522  
E-mail: pech@akplzen.cz  
ID datové schránky: phkgngz

JUDr. Ludvík Rösch - 377 333 524  
E-mail: rosch@akplzen.cz  
ID datové schránky: 24zghaj

Mgr. Jana Valrábová - 377 333 526  
E-mail: valrabova@akplzen.cz  
ID datové schránky: a7hfb7

Doc. JUDr. et Mgr. Jan Brázda, Ph.D. - 377 333 517  
E-mail: brazda@akplzen.cz  
ID datové schránky: ia9qpyd

JUDr. Jan Kocina, Ph.D. - 377 333 511  
E-mail: kocina@akplzen.cz  
ID datové schránky: rvwg84z

JUDr. Zbyněk Holý - 377 333 516  
E-mail: holy@akplzen.cz  
ID datové schránky: akchh66

MěÚ Příbram

Doručeno: 23.02.2018

MeUPB 18117/2018

listy: 1 přílohy:

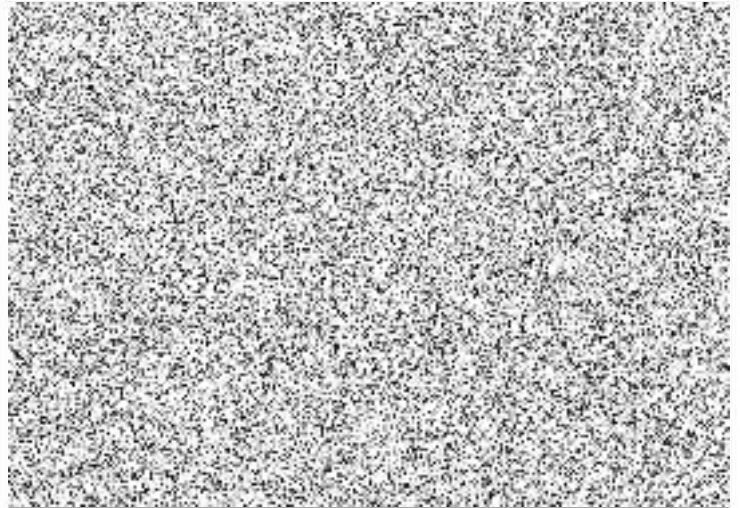
druh:



mepmes6e451b51

Prosím, sdělte mi, zda s našim návrhem souhlasíte, případně kdy bychom se na místě sešli.

S pozdravem





**K problematice (ne)vydržení pozemku p.č. 2642/2 v k.ú. Příbram**

Po doručení analýzy situace ohledně pozemku od advokáta pana JUDr. Antonína Janáka jsem průběžně sledoval vznik nejnovější judikatury i právní názory v různých právních pojednáních a dospěl jsem k níže uvedeným závěrům, a také jsem čekal, zda (resp. jeho právní zástupce) přece jen neodpoví na naše poslední vyjádření, či zda naopak nepodá žalobu na určení vlastnického práva nabytého vydržením.

Soudy se v nejnovější judikatuře stále více odklánějí (i když stoprocentní to není) od dřívějších jednoznačných rozsudků v této věci založených na tom, že pokud se uživatel (cizího) pozemku mohl v katastru nemovitosti kdykoliv přesvědčit o tom, že jím užívaný pozemek je ve vlastnictví někoho jiného, tak mu nelze přiznat dobrou víru v to, že je vlastníkem pozemku on, neboť nevyužil všech možností, aby si o svém vlastnictví udělal jasno. Nyní se soudy (a i někteří právníci v publikovaných právních pojednáních) někdy přiklánějí ke spíše „lidovému“ pojetí práva v tom smyslu, že po občanech nelze obecně chtít, aby si své vlastnictví ověřovali ve veřejných seznamech (v tomto případě v katastru nemovitosti), ale že průměrný občan má za to, že když koupil nějaký oplocený pozemek, tak ten pozemek je jeho, zvláště když jde o nějakou malou výměru, tj. když má „připloceno“, a to i když mohl v katastru nemovitosti toto připlocení zjistit. Tento měněný přístup soudů pak spíše dává za pravdu jisté skepsi vyplývající z výše uvedené analýzy pana JUDr. Antonína Janáka, pokud jde o úspěšnost města v případném soudním sporu, přičemž v této analýze je uvedeno, že by navíc náklady řízení jistě převýšily hodnotu sporného pozemku.

Za této situace by mělo město prostřednictvím svých orgánů věc znovu posoudit a rozhodnout o následujících možných variantách postupu.

- 1) Trvat na obsahu usnesení zastupitelstva města č. 901/2018/ZM ze dne 22.1.2018, jímž neschválilo sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením a v konečném důsledku tohoto trvání se soudit, a to i s rizikem, že soud prohraje, na což se pak bude moci v budoucnu odvolávat jako na precedens, aby mohlo vydržení v podobných případech uznávat bez toho, že by mu někdo vytkl, že pozemek tímto způsobem jaksi zbytečně „darovalo“. K tomu je vhodné připomenout, že zastupitelstvo města o této věci rozhodovalo celkem 2x, když nejprve dne 11.9.2017 nepřijalo žádné usnesení, kdy pro neschválení sepsání souhlasného prohlášení bylo jen 12 hlasů, a následně pak ještě také dne 22.1.2018, kdy usnesením č. 901/2018/ZM sepsání souhlasného prohlášení neschválilo, ale jen 13 hlasy, což je ten nejmenší možný počet hlasů nutný k přijetí usnesení, tj. vůle zastupitelstva města v této věci nebyla tak úplně jednoznačná.
- 2) Netrvat na obsahu zmíněného usnesení zastupitelstva města, toto rozhodnutí revokovat, a přijmout usnesení nové, jímž by sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva panem schválilo.

Vzhledem k tomu, že výsledek případného soudního sporu nelze spolehlivě předpovědět (o čemž svědčí mj. i to, že na jedné straně na náš dopis nereaguje, ale na druhé straně žalobu na určení vlastnického práva vydržením nepodává), mělo by zastupitelstvo města rozhodnout, zda by město mělo jít do rizika a jít do soudního sporu a v případě neúspěchu nést kromě ztráty pozemku i náklady na soudní řízení, avšak získat tím jistým způsobem precedentní rozhodnutí do budoucna, nebo s ohledem na věcnou nevýznamnost připloceného pozemku o malé výměře věc dále nekomplikovat a na základě právní analýzy situace od pana JUDr. Antonína Janáka vlastnické právo pozemku získané jeho vydržením uznat, když za této situace by tento krok nemohl zastupitelstvu města nikdo vytknout.



Ing. Jaromír Volný  
8.5.2020

Město Příbram  
Městský úřad Příbram, Odbor správy majetku  
Tyršova 108, 261 19 Příbram I  
k rukám Ing. Jaromíra Volného

## Doporučeně

Vyřizuje:  
JUDr. Antonín Janák

E-mail:  
antonin.janak@mjzlegal.cz

Naše značka:  
190425\_ltr\_to\_Volný\_Analýza situace ohledně  
pozemku [REDACTED]

Příbram  
25.04.2019

**Věc: Analýza situace ohledně pozemku** [REDACTED]

Vážený pane Inženýre,

na Vaši žádost jsme vypracovali právní analýzu případu týkajícího se pozemku parc. č. 2642/2 v k.ú. Příbram, který užívá [REDACTED] který je ovšem dle Katastru nemovitostí stále ve vlastnictví Města Příbram.

Dle nám poskytnutých informací lze zvažovat případné vydržení vlastnického práva ke spornému pozemku ve prospěch [REDACTED]. Dle ustálené soudní judikatury je však pro případné vydržení vlastnického práva nutná dobrá víra držitele, že mu věc nebo právo náleží. Posouzení toho, zda je držitel v dobré víře nemůže vycházet jen ze subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele je posuzována i z hlediska toho, zda držitel, při dodržení náležité opatrnosti, měl nebo mohl mít pochybnosti o tom, že užívá pozemek, jehož vlastnictví nenabyl.

Oprávněná držba se nemusí opírat o existující právní důvod, stačí i domnělý právní důvod takový, že držitel byl se zřetelem ke všem skutečnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. Oprávněný držitel drží věc v omluvitelném omylu, že mu věc patří. To je takový, ke kterému došlo i přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti. Dobrá víra držitele se musí vztahovat ke všem právními skutečnostem, které mají za následek nabytí věci, která je předmětem držby, tedy i k existenci písemné smlouvy o převodu nemovitosti.

[REDACTED] tvrdí, že v roce 21.06.2012 koupil pozemek parc. č. 2637 v k.ú. Příbram, který byl v té době oplocen včetně sporného pozemku 2642/2. Nevíme, zda výměra v kupní smlouvě odpovídá samotnému pozemku parc. č. 2637 (včetně pozemku parc. č. 2636) nebo zda je navýšena o 67 m<sup>2</sup>, neboť tato možnost by znovu posilovala pozici [REDACTED]. Společné oplocení pozemků zde však existovalo již před rokem 2012, kdy předchozí vlastníci taktéž užívali zmíněné pozemky dohromady, tedy se [REDACTED] mohl domnívat, že kupuje celý oplocený pozemek, tedy i spornou část.

Dále existuje od 1.1.2014 dle nového občanského zákoníku možnost mimořádného vydržení, kdy dlouhodobá držba držitele nasvědčuje dobré víře držitele, neboť při obvyklé péči o



majetek by totiž strana, které je užíván pozemek bez právního důvodu, nepochybně přistoupila k řešení věci, pokud by sama měla již dříve za to, že někdo neoprávněně užívá její majetek. Nový občanský zákoník a použití mimořádného vydržení na tuto věc lze s použitím přechodného ustanovení v § 3066 s tím, aby se do doby stanovené v § 1095 (20 let) započítala 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.

Pro upřesnění názoru je třeba zjistit historii majetkoprávních dispozic s pozemkem. Pokud má [redacted] pravdu a kdysi se prodávala budova s pozemky městem Příbram (asi společnosti COTERM spol. s r.o.) jako celek, za situace, kdy byl již pozemek oplocen dá se dobrá víra s ohledem na malou výměru pozemku předpokládat. Věc se nám jeví tak, že při prvním převodu nemovitostí od města (bylo li to tak), se do kupní smlouvy zapomněl přidat sporný pozemek, který byl oplocen spolu s ostatními pozemky a tvořil s nimi kompaktní celek, tyto pozemky se pak dále převedly až [redacted] který má právní titul k jejich užívání a je tedy v dobré víře, že mu celý oplocený pozemek patří. Tato dobrá víra lze předpokládat i u předchozích vlastníků, kteří koupili pozemky v roce 1998 taktéž nejspíš oplocené, pokud tam ještě před tím byla školka, a s oplocením nehýbali. Tedy Město Příbram mělo více jak 20 let možnost upozornit vlastníky pozemku parc.č. 2637, kteří používali i pozemek parc. č. 2642/2, že ho používají neoprávněně bez právního důvodu, což Město neudělalo a což znovu utvrzuje dobrou víru držitele – nyní [redacted] (i jeho právní předchůdce).

S ohledem na výše uvedené Vám nejsme schopni zaručit, že případný soudní spor o pozemek parc. č. 2642/2 vyhrajete, navíc by náklady řízení jistě převýšili hodnotu sporného pozemku.

Prosíme tedy o Vaše vyjádření, jak máme dále postupovat.

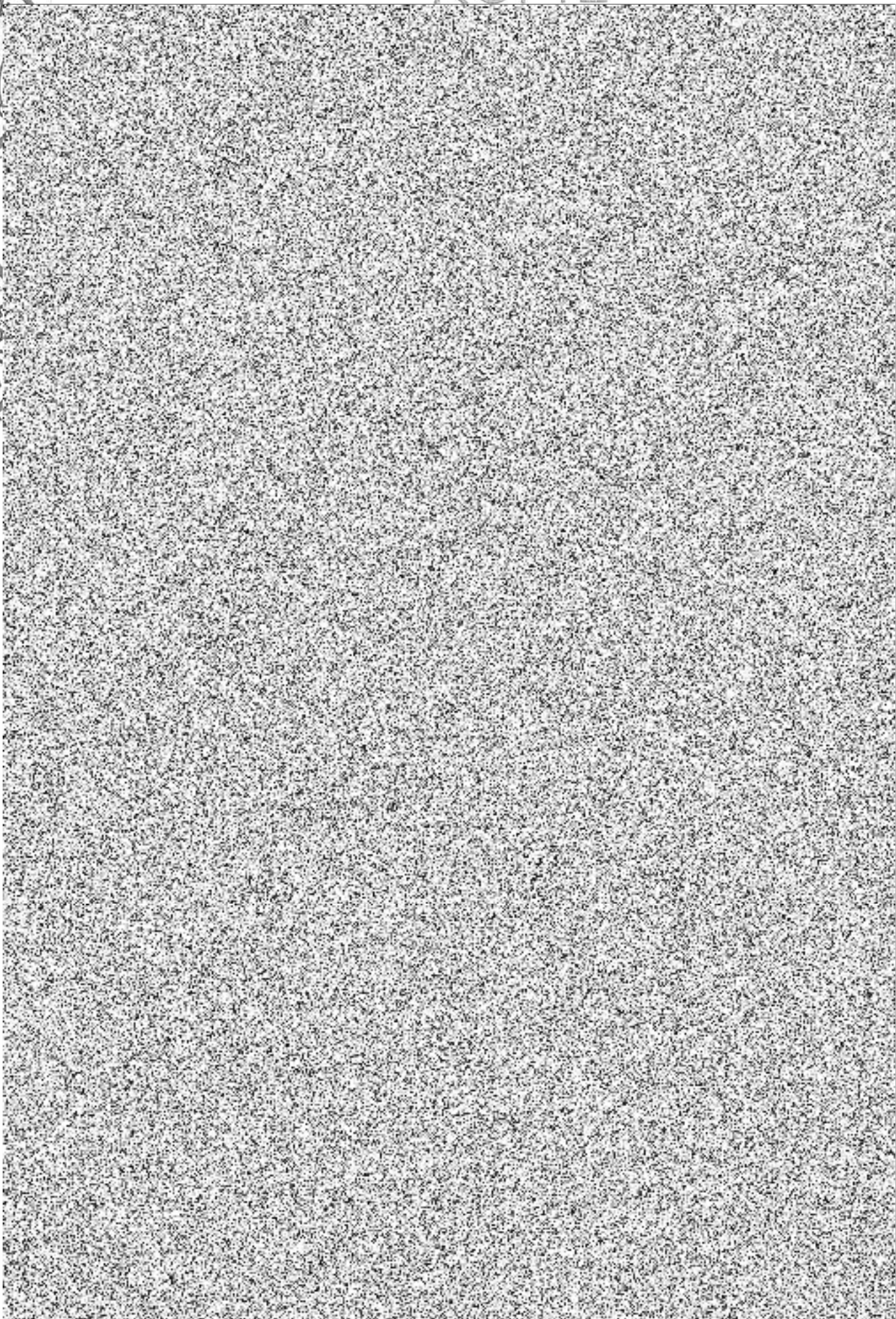
V případě jakýchkoli doplňujících dotazů jsme Vám rádi k dispozici.

S přátelským pozdravem

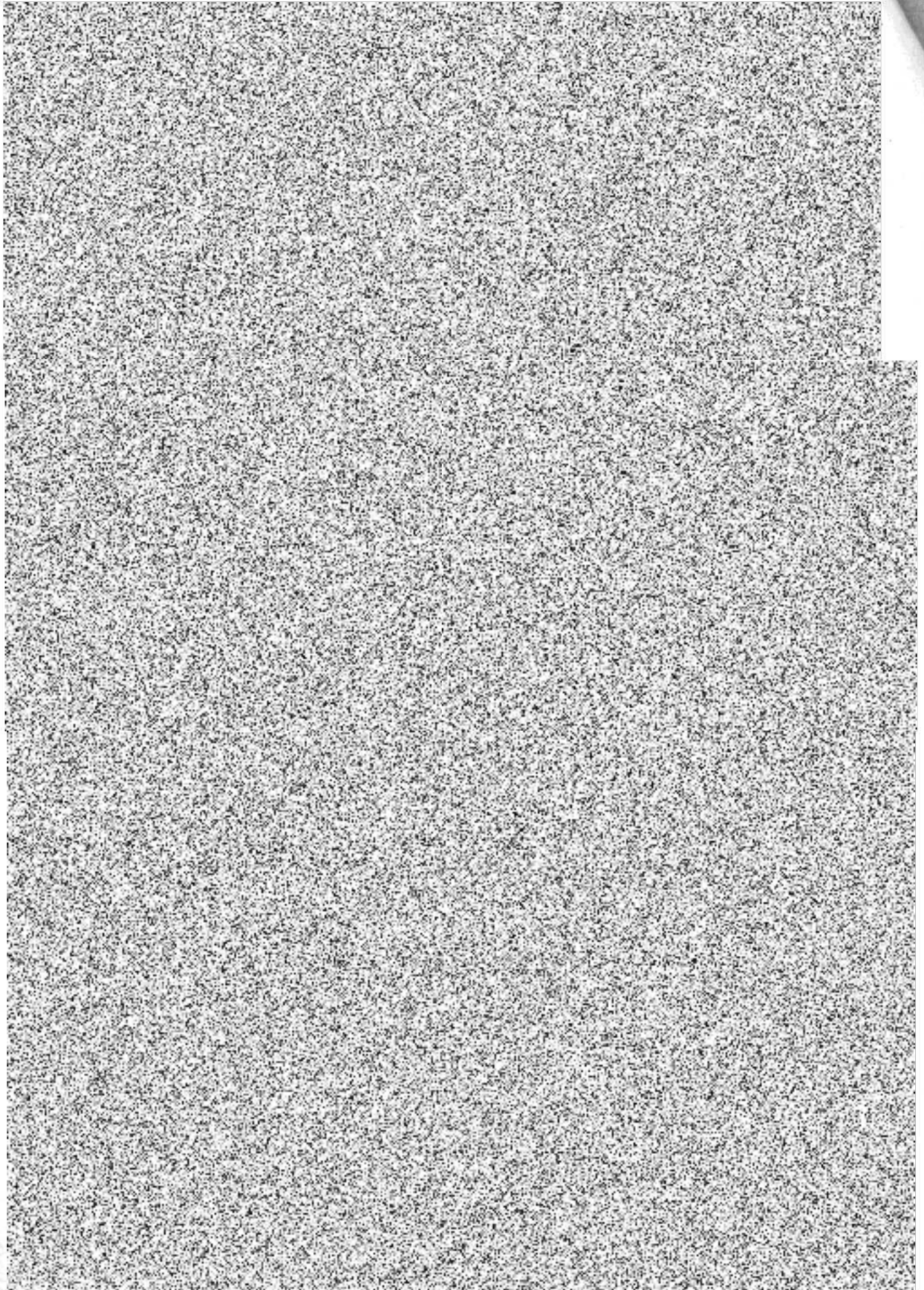
JUDr. Antonín Janák

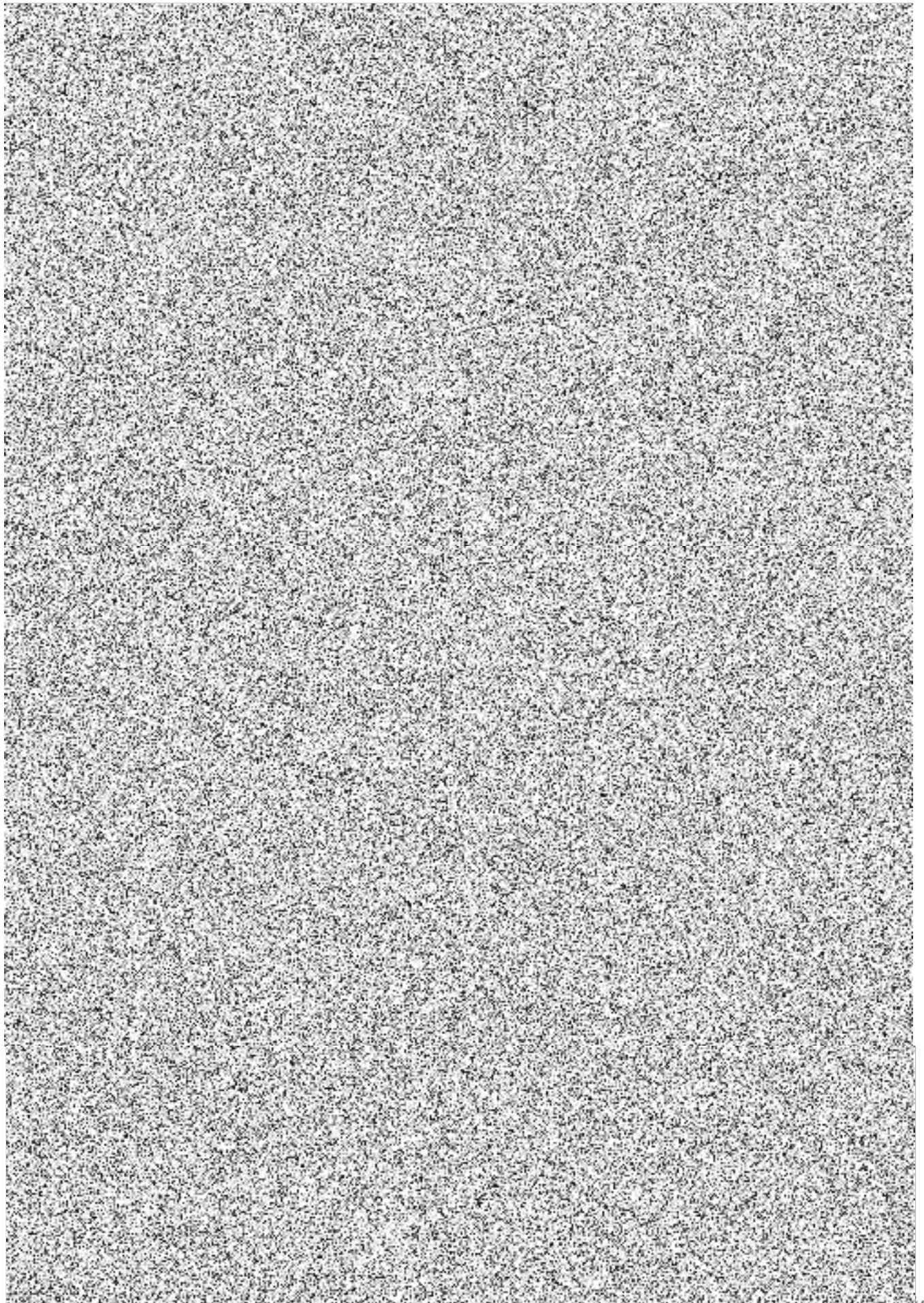


KOPIE

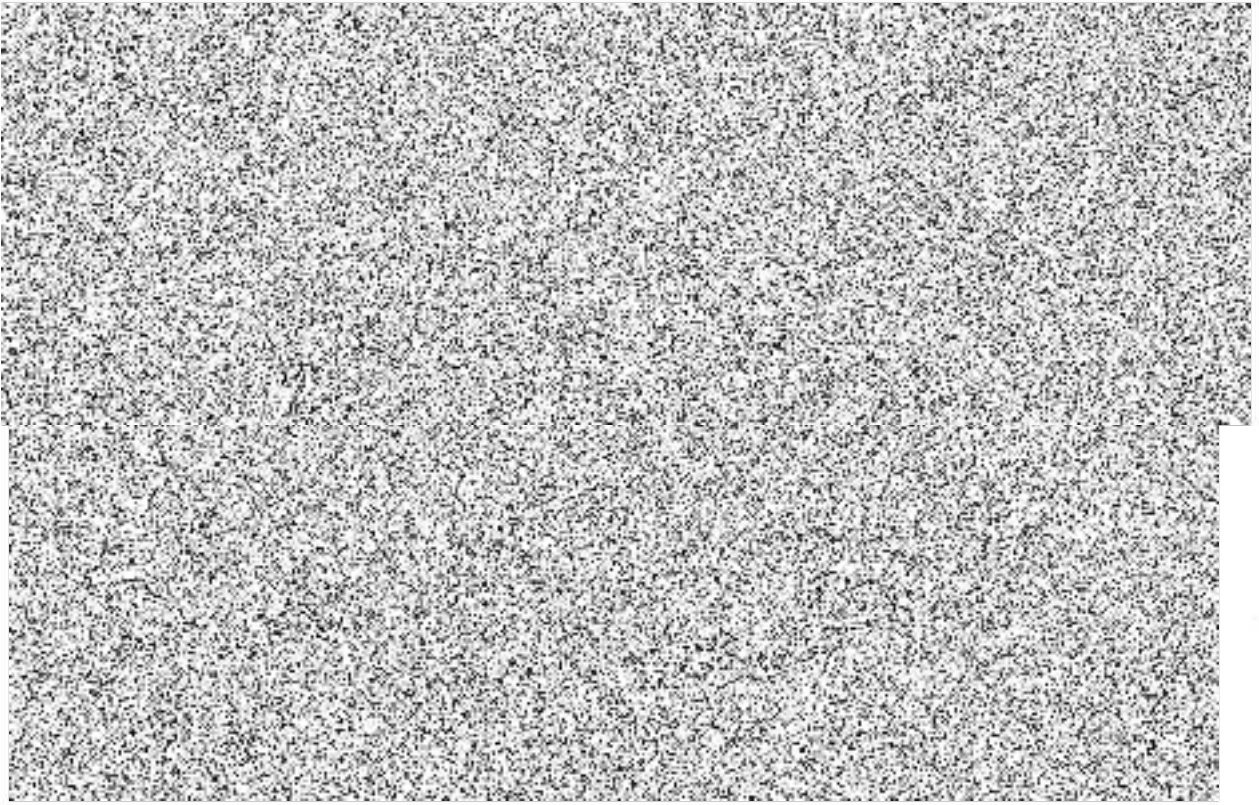










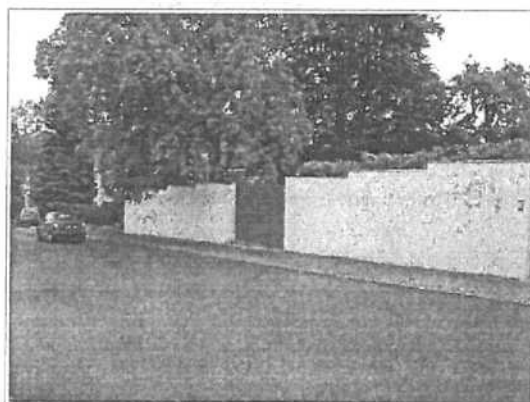
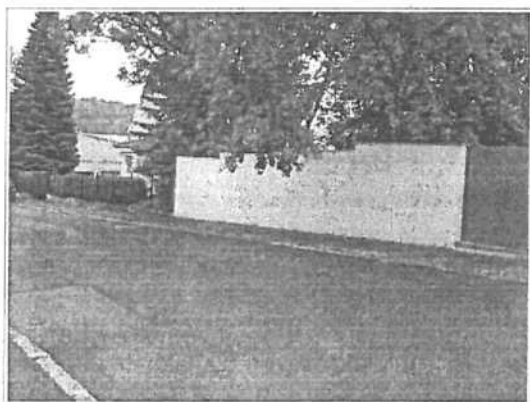


AMER  
1981



# ZNALECKÝ POSUDEK 1755/60/2016

o ceně nemovité věci - části pozemkové parcely (cca 67 m2) p.č. 2642/2 Příbram. Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu v Příbrami pro obec Příbram a katastrální území Příbram, okres Příbram na listu vlastnictví číslo 10001



**OBJEDNATEL POSUDKU**

**Město Příbram**

Tyršova 108  
261 12 Příbram

**ÚČEL POSUDKU**

zjištění obvyklé ceny nemovité věci jako podkladu k vystupování  
objednatele v právních vztazích

**OCENĚNÍ PROVEDENO KE DNI**

**31. 5. 2016**

**POSUDEK VYPRACOVAL**

**Ing. Pavel Pech**  
Voznice 133  
263 01 Dobříš

**POUŽITÉ PŘEDPISY**

**Zákon číslo 151/1997 Sb.**, Vyhláška 441/2013 Sb. ve znění Vyhlášek č. 199/2014 Sb.  
a č. 345/2015 Sb., oba předpisy podle stavu ke dni **31. května 2016**

**PROHLÍDKA NA MÍSTĚ**

31. 5. 2016, samostatně

**DATUM ZPRACOVÁNÍ**

**31. 5. 2016**





# A. NÁLEZ

## 1. ZNALECKÝ ÚKOL

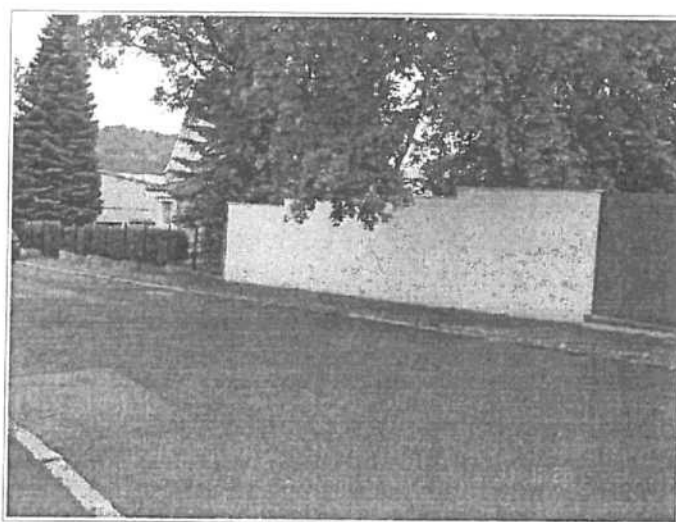
Na základě objednávky zadavatele si tento znalecký posudek klade za cíl stanovení:  
**obvyklé ceny nemovité věci i ceny zjištěné**  
 jako podkladu k obchodním jednáním objednatele

## 2. PŘEDMĚT OCEŇENÍ

Oceňujeme západní část pozemku p.č. 2642/2, která tvoří severní okraj zahrady u rodinného domu čp. 159. Z leteckého snímku na krycím listě tohoto znaleckého posudku, potažmo z přiloženého detailu snímku z katastrální mapy je čitelné, že uvedený rodinný dům je situován u jižní hranice ulice Nerudova, nedaleko od křížení s ulicí Na Vyhliďce.

Většinová plocha zahrady leží na pozemku p.č. 2637, která je ve vlastnictví majitele RD čp. 159.

Pro kvalitnější ilustraci předmětu ocenění je níže připojen již výše zmíněný detail snímku z katastrální mapy, ze kterého jsou čitelné další parametry oceňované plochy – tvar, přesná poloha v místě, rozměry, etc..





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. 63/2016 pro Město Příbram

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

### Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2642/2	90	ostatní plocha	ostatní komunikace	

1) Jiná práva - Bez zápisu

2) Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

3) Jiné zápisy - Bez zápisu

4) Plomby a upozornění - Bez zápisu

5) Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

### Historie

o Smlouva o bezúplatném převodu (zák.č.92/1991 Sb.) ze dne 01.07.2010.

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Z-10199/2010-211

Číslo listu: 00243132

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:  
Katastrální úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.05.2016 14:26:12



**3. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI**

Prohlídka nemovité věci proběhla tak, jak je uvedeno na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

**4. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

skutečnosti zjištěné na místě samém  
informace podané majitelem sousedního domu a zástupkyní objednatele tohoto znaleckého posudku

**5. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE**

Vlastnické a evidenční údaje jsou čitelné z přiložené fotokopie částečného výpisu z LV, kdy pozorný čtenář snadno zjistí, že na LV číslo **10001** pro obec **Příbram** a katastrální území **Příbram**, okres Příbram, bylo ke dni ocenění zapsáno výlučné vlastnictví

**Města Příbram**, se sídlem *Tyršova 108, 261 01 Příbram*

u této nemovité věci:

Pozemku p.č. **2642/2** ostatní plochy, ostatní komunikace o výměře **90 m<sup>2</sup>**

**6. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST**

Majetkoprávní evidence registruje dotčenou plochu s kulturou ostatní plocha – ostatní komunikace, ve skutečnosti jde, jak bylo výše uvedeno, o „miniaturní“ části zahrady u RD. Oceňuji podle stavu skutečného.

**B. NÁLEZ**

Část pozemku p.č. 2642/2

cca 67 m<sup>2</sup> plochy severního okraje zahrady u RD čp. 159

**C. POSUDEK****Cena v místě a čase ocenění obvyklá**

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 **Způsoby oceňování majetku a služeb**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. **Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.** Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

**Analýza trhu s nemovitými věcmi – Strategie ocenění**

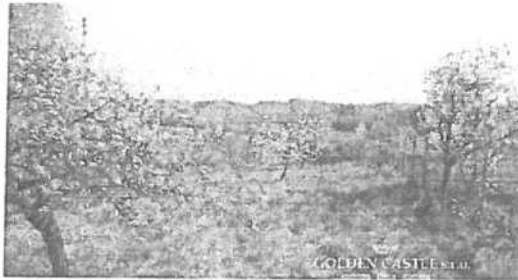
S nemovitými věcmi se v místě i jeho okolí obchoduje. Trh s pozemky je ve městě dostatečně čitelný, jednotkové ceny oscilují kolem částky 1 000,- Kč/m<sup>2</sup> s tím, že samozřejmě existují v nabídkách výjimky, které odrážejí konkrétní polohu, potažmo způsob využití těchto – viz přiložené nabídky prodeje pozemků v místě – nabídky od 79 do 1 460,- Kč/m<sup>2</sup>.

Všechna shora uvedená tvrzení platí pro standardní plochy, tedy pro pozemky, které svým tvarem, plošnou výměrou i budoucím využitím umožňují budoucí výstavbu či jiné adekvátní využití – zahrádky, rekreace, etc..

Jižní část dotčené parcely zejména svojí „miniaturní“ výměrou, potažmo tvarem, kdy tyto aspekty fakticky zamezují autonomnímu užívání plochy, je atypickým zjevem na trhu s nemovitými věcmi. Hledat na tomto analogické subjekty je činností marnou. Pro určení ceny části pozemku v místě a čase ocenění obvyklé nemůžeme tedy striktně naplnit znění zákona o oceňování a pro určení této užít porovnávací metody. Cenu obvyklou v našem případě ztotožníme s cenou zjištěnou podle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování, cenu vyšší by trh s nemovitými věcmi jen obtížně akceptoval.

**Cena zjištěná**

Ocenění je provedeno podle platné dikce Zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění Vyhlášek č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kdy shora uvedené právní předpisy jsou níže pro zjednodušení uváděny jako **Vyhláška a Zákon**.

**SREALITY.CZ**

## Prodej zahrady 8 760 m<sup>2</sup> Příbram - Příbram I, okres Příbram 694 600 Kč (79 Kč za m<sup>2</sup>)

Společnost GOLDEN CASTLE s.r.o. exkluzivně nabízí prodej pozemku v katastru obce Příbram, v místech za Příbramskou teplárnou. Jedná se o travnatý pozemek o výměře 8.760 m<sup>2</sup>, osázený ovocnými stromy. Přejezdová komunikace nezpevněná. Krásný výhled na Příbram. Možnost využití k rekreaci, výhodná investiční příležitost do budoucna. Spojení auto. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, ale máte jinou představu o ceně, neváhejte nám ji nabídnout. U nás je vždy cena k jednání. Vše doporučujeme prohlídku s naším makléřem. Hypotéka možná, rádi pomůžeme pro Vás vyřídit ty nejlepší podmínky.

Celková cena:	694 600 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Aktualizace:	09.05.2016
Hypotéka:	1 444,41 Kč měsíčně více»	Plocha pozemku:	8760 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	79 Kč	Komunikace:	Neupravená
ID zakázky:	11003727501:1694821		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



#### **Bc. Milan Valta**

Mobil: +420 602 489 153

Email: goldencastle@email.cz



GOLDEN CASTLE, s.r.o.

náměstí T. G. Masaryka 1, 26101 Příbram I

<http://www.goldencastle.cz>

Více o společnosti »





Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb. Stavební pozemek neoceňený v cenové mapě stavebních pozemků § 3 Obec nevyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2								
Příbram 67 m <sup>2</sup> z p.č. 2642/2		Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Zjištěná cena	Zaokrouhlena na desetikoruny		
		2642/2	67	712,08 Kč	47 709,96 Kč	47 710 Kč		
		Celkem	67	---	47 709,96 Kč	47 710 Kč		
§ 4								
Odstavec (1) – pozemek zahrady ve funkčním celku s rodinným domem								
<b>I<sub>T</sub></b>	Tabulka č. 1 Přílohy č. 3 Vyhlášky			<b>I<sub>P</sub></b>	Tabulka č. 4 Přílohy č. 3 Vyhlášky			
P <sub>5</sub> * (1 + (P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +P <sub>4</sub> +P <sub>5</sub> ))	0,00	P <sub>1</sub>	0,700	P <sub>1</sub> * (1 + (P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +P <sub>4</sub> +P <sub>5</sub> +P <sub>6</sub> +P <sub>7</sub> +P <sub>8</sub> +P <sub>9</sub> +P <sub>10</sub> +P <sub>11</sub> ))	1,00	P <sub>1</sub>	0,760	
	0,00	P <sub>2</sub>			0,04	P <sub>2</sub>		
	0,00	P <sub>3</sub>			0,02	P <sub>3</sub>		
	0,00	P <sub>4</sub>			0,00	P <sub>4</sub>		
	-0,30	P <sub>5</sub> – plocha bez faktického vlivu na užívání okolních nemovitých věcí			0,00	P <sub>5</sub>		
	1,00	P <sub>6</sub>			0,00	P <sub>6</sub>		
<b>I<sub>O</sub></b>	Tabulka č. 2 Přílohy č. 3 Vyhlášky							
1 + (P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +P <sub>4</sub> +P <sub>5</sub> +P <sub>6</sub> )	-0,030	P <sub>1</sub>	0,970					
	0,000	P <sub>2</sub>			0,00	P <sub>7</sub>		
	0,000	P <sub>3</sub>			0,00	P <sub>8</sub>		
	0,000	P <sub>4</sub>		0,00	P <sub>9</sub>			
	0,000	P <sub>5</sub>		0,00	P <sub>10</sub>			
	0,000	P <sub>6</sub>		-0,30	P <sub>11</sub> – samostatně nevyužitelná plocha			
				I = I <sub>T</sub> * I <sub>O</sub> * I <sub>P</sub>				
				0,516040				
<b>ZC</b>	<b>I</b>		<b>R</b>	<b>ZCU</b>				
1 380,00 Kč	0,516		1	712,08 Kč				
				koeficient dle § 4				

Při stanovení obvyklé ceny za roční pronájem, či pacht, dotčené plochy vycházím ze vžitého, ustáleného zvyku stanovení nájemného či pachtovného jako procentuální části její obvyklé ceny. Výše ročního nájemného se pohybuje v rozmezí 3 až 10% z obvyklé ceny pozemku, kdy horní hranice je užíváno pro případy exponovaných komerčních pozemků, hranice spodní pak u ploch pro bydlení, rekreaci, tedy pro nekomerční aktivity.

Na základě shora uvedeného můžeme stanovit obvyklou cenu za roční pronájem oceňované plochy:

Cena části pozemku p.č. 2642/2 v místě a čase ocenění obvyklá

47 710,- Kč

\*

Procentuální podíl z obvyklé ceny na cenu za roční užívání

"miniaturní" výměra plochy bez komerčního potenciálu na dobrém místě ve městě

4% p.a.

**Cena za pronájem či pacht v místě a čase ocenění obvyklá**

**1 908, 40 Kč/rok**

PŘI ZAOKROUHLNÍ NA DESETIKORUNY

**1 910,** Kč/ROK

SLOVY : JEDEN-TISÍC-DEVĚT-SET-DESET KORUN ČESKÝCH ZA ROK

**D. REKAPITULACE CEN NEMOVITÉ VĚCI****Část pozemku p.č. 2642/2 ( cca 67 m2)**

Cena zjištěná = Cena v místě a čase ocenění obvyklá

PŘI ZAOKROUHLÉNÍ NA DESETIKORUNY

**47 710,** KčSLOVY : **ČTYŘICET-SEDM-TISÍC- SEM-SET-DESET** KORUN ČESKÝCH

Cena za pronájem či pacht v místě a čase ocenění obvyklá

PŘI ZAOKROUHLÉNÍ NA DESETIKORUNY

**1 910,** Kč/ROKSLOVY : **JEDEN-TISÍC-DEVĚT-SET-DESET** KORUN ČESKÝCH ZA ROK**E. SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU**

- I) FOTOKOPIE ČÁSTEČNÉHO VÝPISU Z LV Č. 10000, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY  
1 LISTY MEZI STRANOU 1 A 2 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU
- II) NABÍDKY PRODEJE POZEMKŮ VE MĚSTĚ PRO PREZENTACI TRHU S DANOU KOMODITOU V MÍSTĚ OCEŇENÍ  
1 LISTY MEZI STRANOU 2 A 3 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU

Voznice 31. května 2016

Posudek obsahuje 7 listů, z toho 1 list titulní, 4 listy znaleckého posudku a 2 listy jako přílohu. Znalecký posudek se předává ve dvou vyhotoveních.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6.2006 pod číslem jednacím Spr 4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1755/60/2016 v mým znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Pavel Pech  
Voznice 133  
263 01 Dobruška



Dnešního dne uzavírají



dále jen jako „darující“

a



dále jen jako „obdarovaný“

tuto

## Darovací smlouvu

dle ustanovení § 2055 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.) občanského zákoníku

### I.

Darující výslovně prohlašuje a výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

pozemek **parc.č. 2636** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Příbrami IV,  
**dům č.p. 159**, bydlení  
pozemek **parc.č. 2637** – ostatní plocha

Nemovitosti takto popsané jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 5975 pro obec Příbram, katastrální území Příbram.

### II.

Předmětem této smlouvy je bezúplatný převod v čl. I popsaných nemovitých věcí z výlučného vlastnictví darujícího do výlučného vlastnictví obdarovaného.

### III.

Darující daruje nemovité věci popsané v článku I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, s kterými je vlastní - obdarovanému do jeho výlučného vlastnictví, kdy obdarovaný dar do svého výlučného vlastnictví přijímá.

S ohledem na to, že darující a obdarovaný jsou v příbuzenském poměru otec - syn, je obdarovaný ve smyslu ust. § 10 odst. 3) písm. c) bodu 1. zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z bezúplatného příjmu.

5-5133/2019-21 1-2



CUZK 100013064333

Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení bude použito pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram a po jednom vyhotovení obdrží účastníci smlouvy.

V Hradištském Újezdu dne 12.června 2019

dárce:

obdarovaný:



J. MeUPB 45916/2021  
v. d. 3.5.2021

**Jana Říčařová**

---

**Od:** [redacted]  
**Odesláno:** 13. dubna 2021 12:38  
**Komu:** Jana Říčařová  
**Předmět:** FW: žádost

Dobrý den paní Říčařová,  
omlouvám se za komplikaci a přeposílám původní žádost.

Děkuji.

S pozdravem,

[redacted]

[redacted]

**Sent:** Thursday, April 8, 2021 4:10 PM  
**To:** jana.ricarova@pribram.cz  
**Cc:** [redacted]  
**Subject:** žádost

Dobrý den Vážená paní Říčařová,  
Dle dohody posílám žádost :

Město Příbram  
MěÚ Příbram – odbor správy majetku  
Tyršova 108  
261 19 Příbram I

V Příbrami dne 7.4.2021

k č.j. SZ MeUPB 32776/2021  
64/2016 OSM/Oddmaj/Řič  
k rukám paní Jany Říčařové  
e-mail: [jana.ricarova@pribram.cz](mailto:jana.ricarova@pribram.cz)

Věc: Žádost

---

Vážená paní Říčařová,

reaguji takto na Váš přípis ze dne 22.3.2021 a obracím se na Vás jako vlastník nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 11885 v k.ú. Příbram, tj. pozemek parc. č. 2636, jehož součástí je stavba čp. 159 - bydlení, v k.ú. Příbram se zahradou pozemek parc. č. 2637 v k.ú. Příbram.

Objekt domu čp. 159 se zahradou je ohraničen historickým oplocením, do jehož průběhu (polohového určení) jsem já jako současný vlastník nemovitostí, ani žádný z mých právních předchůdců žádným způsobem nezasahoval. Průběh (polohové určení) oplocení je po několik desetiletí neměnný, kdy v takovémto stavu



jsem dům se zahradou nabyl do svého vlastnictví a stejně tak nabyli předmětný objekt se zahradou moji právní předchůdci.

Jedná se o historickou vilu se zahradou, která sloužila v minulosti také jako areál mateřské školy. Historické užívací hranice zahrady byly totožné se současným stavem a tyto užívací hranice jsou vymezeny plotem, na který přímo přiléhají veřejné chodníky, které zde byly takto vybudovány před několika desetiletími. Je tedy více než pravděpodobné, že stávající průběh (polohové určení) oplocení má původ v dobách ještě starších, kdy vychází z historické zástavby předmětné oblasti. Vila byly postavena ve stylu funkcionalismu a její původ včetně zahrady se tedy datuje do doby před II. světovou válkou.

Město Příbram vůči mému právnímu předchůdci uplatnilo vlastnické právo k části pozemku parc. č. 2642/2 o výměře 67 m<sup>2</sup> z celkové výměry 90 m<sup>2</sup>.

Jsem přesvědčen, že užívací hranice pozemků, které tvoří zahradu, tedy včetně části pozemku parc. č. 2642/2 jsou mým vlastnictvím a historickým vlastnictvím každého z dosavadních vlastníků objektu čp. 159 se zahradou. Dovolil bych si dovozovat, že pokud se nejedná o chybu zápisu v katastru nemovitostí, pak zcela jistě mohu odvodit své vlastnictví ke sporné části pozemku z titulu **mimořádného vydržení**, kdy si dovolím odkázat na:

- § 1091 odst. 2 občanského zákoníku, „*K vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající deset let.*“
- § 1092 občanského zákoníku, „*Do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce.*“
- § 1095 občanského zákoníku, „*Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá.*“

Velmi rád bych ale tento stav uvedl do souladu se zápisem do katastru nemovitostí, tak aby historické užívací hranice mé zahrady plně korespondovaly s hranicemi vlastnickými a prosím tedy Město Příbram o součinnost v této záležitosti. Pevně věřím, že najdeme oboustranně přijatelné řešení, aby tato záležitost mohla být vyřešena.

Jsem připraven poskytnout veškerou možnou součinnost, a proto si dovoluji požádat, aby Město Příbram tuto záležitost opětovně zvážilo a sdělilo mi své stanovisko.

Předem děkuji a jsem s pozdravem

