

Název bodu jednání:

[>>>Návrh na sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a společností DUVE ČR, s.r.o., IČO: 26444178, se sídlem Dělostřelecká 368, Příbram |<<<]

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru právního

Projednáno: Radou města Příbram dne 22.12.2014, č. usn. 1015/2014

Text usnesení RM:

(>>> Rada doporučuje ZM

schválit sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram jako vlastníkem pozemku p.č. 3102/21 v k.ú. Příbram a společností DUVE ČR, s.r.o., IČO: 26444178, se sídlem Dělostřelecká 368, Příbram I, jako vlastníkem stavby trafostanice na pozemku p.č. 3102/148, k.ú. Příbram, zasahující do uvedeného pozemku ve vlastnictví města Příbram, jímž město Příbram uzná vznik přestavku a tím i skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k zastavěné části pozemku p.č. 3102/21, k.ú. Příbram, označené na základě geometrického plánu pro vyznačení budov a rozdělení pozemku č. 5203-31/2013 ze dne 27.11.2013 jako díl „a“ o výměře 0,30 m², ve prospěch společnosti DUVE ČR, s.r.o., přičemž společnost uhradí městu Příbram obvyklou cenu nabytého pozemku ve výši 150 Kč a uhradí veškeré poplatky spojené s administrací této věci. <<<)

Napsala: Bc. Žaneta Vaverková

Důvodová zpráva následuje po návrzích na usnesení.**Návrhy na usnesení:**

(>>> ZM schvaluje - neschvaluje

sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram jako vlastníkem pozemku p.č. 3102/21 v k.ú. Příbram a společností DUVE ČR, s.r.o., IČO: 26444178, se sídlem Dělostřelecká 368, Příbram I, jako vlastníkem stavby trafostanice na pozemku p.č. 3102/148, k.ú. Příbram, zasahující do uvedeného pozemku ve vlastnictví města Příbram, jímž město Příbram uzná vznik přestavku a tím i skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k zastavěné části pozemku p.č. 3102/21, k.ú. Příbram, označené na základě geometrického plánu pro vyznačení budov a rozdělení pozemku č. 5203-31/2013 ze dne 27.11.2013 jako díl „a“ o výměře 0,30 m², ve prospěch společnosti DUVE ČR, s.r.o., přičemž společnost uhradí městu Příbram obvyklou cenu nabytého pozemku ve výši 150 Kč a uhradí veškeré poplatky spojené s administrací této věci. <<<)

Důvodová zpráva:

Společnost DUVE ČR, s.r.o., IČO: 26444178, se sídlem Dělostřelecká 368, 261 01 Příbram I, jako stavebník zrealizovala na základě stavebního povolení vydaného Stavebním úřadem Příbram dne 19.03.2012 pod čj. MeUPB 15575/2012, výstavbu výrobní haly v Příbrami I na pozemku p.č. 3102/74, k.ú. Příbram. Jednou ze součástí stavby je objekt trafostanice. Jedná se o monolitickou betonovou kioskovou trafostanici Betonbau UK3242. Kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání této trafostanice byl vydán Stavebním úřadem Příbram dne 01.11.2013 pod čj. MeUPB 80750/2013, právní účinky souhlasu vznikly dnem 01.11.2013. Stavba trafostanice zasahuje svou nepatrnou částí o výměře 0,30 m² na pozemek p.č. 3102/21, jehož celková výměra činí 11224 m²,

ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, k.ú. Příbram, jehož vlastníkem je město Příbram. Tato skutečnost vyplývá z geometrického plánu pro vyznačení budov a rozdělení pozemku č. 5203-31/2013, vyhotoveném Ing. a jím také ověřeném dne 27.11.2013 pod č. 169/2013, potvrzeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram dne 11.12.2013 pod č. 1451/2013, kterým byl z pozemku p.č. 3102/21, k.ú. Příbram, oddělen díl "a" o výměře 0,30 m². Z důvodu přesahu stavby na cizí pozemek společnost žádá o odkoupení výše uvedeného dílu "a".

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "ObčZ"), účinný od 01.01.2014 zavedl institut, který umožní zřizovateli trvalé stavby při splnění zákonných podmínek vyřešit problém se stavbou umístěnou zčásti na cizím pozemku a který se nazývá přestavek a je upraven v ust. § 1087 ObčZ. O přestavek se jedná jen v případě, že stavba zasáhne svou malou částí na malou část cizího pozemku a za podmínky dobré víry stavebníka v době zhotovení stavby. Institut přestavku se uplatňuje i u staveb, které vznikly před 01.01.2014 a mají se stát součástí pozemku. Dle přechodného ustanovení § 3059 ObčZ se v případě, že se stavba stane součástí pozemku, použije ve vztahu k pozemku, na který část stavby přesahuje, ustanovení o přestavku. Uplatnění ustanovení o přestavku v praxi znamená, že část pozemku, na něž stavba přesahuje, "přiroste" ze zákona k pozemku, na němž stojí převážná část stavby. Vlastník stavby nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla přestavkem zastavěna, obvyklou cenu nabytého pozemku. Cenu obvyklou lze určit znaleckým posudkem nebo lze využít údajů vnitřního cenového materiálu.

Cena pozemku stanovená vnitřním cenovým materiálem činí 500 Kč/m².

Katastrální úřad zapíše vlastnické právo vlastníka stavby k části pozemku pod stavbou do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení vlastníka stavby a vlastníka zastavěné části pozemku. K zobrazení změny do katastrální mapy bude nezbytné předložit i geometrický plán, který předmětnou část pozemku vymezí. Katastrální úřady dále požadují potvrzení stavebního úřadu o existenci přestavku. Možnost vyhotovení takového potvrzení právní odbor již předběžně předjednal s referentem Stavebního úřadu Příbram Bc. Milanem Křivánkem.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že přestavkem zastavěná část pozemku města se stala vlastnictvím zřizovatele stavby přímo ze zákona, a že by tedy nebylo správné řešit vzniklou situaci odprodejem části pozemku, jak je v žádosti uvedeno, ale že je žádoucí ji řešit formou zmíněného souhlasného prohlášení obou stran, že tomu tak skutečně je, tj. že jsou splněny zákonné podmínky pro to, aby část stavby zasahující na pozemek města byla považována za přestavek, tj. že jde o stavbu trvalou a zřízenou na vlastním pozemku zřizovatele stavby, která jen svou malou částí zasahuje na malou část pozemku města, a že zřizovatel stavby stavěl v dobré víře. Pokud by město naplnění zákonných podmínek rozporovalo, pak by zřizovateli stavby přineslo jistotu, že se stal ze zákona vlastníkem části zastavěného pozemku města, jen rozhodnutí soudu. Dále je vhodné s ohledem na ustanovení zákona o tom, že kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku, uvést, že tato obvyklá cena je v tomto případě 150 Kč za situace, kdy obvyklá cena předmětného pozemku města uvedená ve vnitřním cenovém materiálu činí 500 Kč/m² a část tohoto pozemku města zastavěná přestavkem má plošnou výměru 0,3 m².

(Na závěr je vhodné zmínit se o tom, že existují i právní názory, které jsou názory spíše menšinovými, že právní institut přestavku se aplikuje pouze na stavbách, které vznikly v době od 1.1.2014, tj. již v době účinnosti nového ObčZ, přičemž stavby takto vzniklé před 1.1.2014 je třeba považovat za neoprávněné. Tyto právní názory jsou však publikovány bez zdůvodnění a nijak se nevypořádávají se skutečností, proč by byl v takovém případě § 3059 zařazen mezi přechodná ustanovení nového ObčZ. Kromě toho je možné také poukázat na právní větu obsaženou v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2392/99, která uvádí, že „oprávněnost stavby je třeba posoudit podle právní úpravy, jaká tu byla v době jejího vzniku, zatímco vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudů o neoprávněné stavbě“, což aplikováno na tento případ znamená, že i když jde její velmi malou částí o stavbu neoprávněnou z období před 1.1.2014, mělo by se v době vypořádání, tj. nyní již po 1.1.2014, toto vypořádání řídit ustanovením nového ObčZ o přestavku.)

Porada starosty dne 10.11.2014:

1. Bere na vědomí:

žádost společnosti DUVE ČR, s.r.o., IČO: 26444178, se sídlem Dělostřelecká 368, 261 01 Příbram I, zastoupené na základě plné moci ze dne 23.09.2014 paní , IČ: 75977800, Fantova

louka 588, 261 01 Příbram II, o odprodej části pozemku p.č. 3102/21 o výměře 0,30 m2 z celkové výměry 11224 m2, k.ú. Příbram.

2. Ukládá OP předložit tento materiál k projednání v RM.

Přílohy:

1. Žádost ze dne 29.09.2014 včetně příloh
2. Stavební povolení čj. MeUPB 15575/2012 ze dne 19.03.2012
3. Kolaudační souhlas s užíváním stavby čj. MeUPB 80750/2013 ze dne 01.11.2013
4. Výpis LV
5. Situační snímek