

Název bodu jednání: [>>>Požadavek na placení nájemného před následným možným odkupem ideálních částí pozemků p.č. 2774/4 a p. č. 2368 v katastrálním území Příbram a nabídka na odkup těchto částí <<<]

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 11.5.2015, č. usn. 401/2015

Text usnesení RM:

Rada doporučuje ZM

- 1) schválit výkup podílu 3/8 pozemku p.č. 2774/4 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu 1 192 Kč/m²,
- 2) schválit výkup podílu 3/8 pozemku p.č. 2368 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu 1 167 Kč/m²,
- 3) schválit výkup podílu 4/8 pozemku p.č. 2774/4 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu 1 192 Kč/m²,
- 4) schválit výkup podílu 4/8 pozemku p.č. 2368 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu 1 167 Kč/m².

Napsala: Jana Říčařová

Důvodová zpráva následuje po návrzích na usnesení.

Návrhy na usnesení:

(>>> ZM

- 1) schvaluje – neschvaluje výkup podílu 3/8 pozemku p.č. 2774/4 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu..... Kč/m²
- 2) schvaluje – neschvaluje výkup podílu 3/8 pozemku p.č. 2368 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu..... Kč/m²
- 3) schvaluje – neschvaluje výkup podílu 4/8 pozemku p.č. 2774/4 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu..... Kč/m²
- 4) schvaluje – neschvaluje výkup podílu 4/8 pozemku p.č. 2368 v k.ú. Příbram od paní [REDAKCE], za cenu Kč/m².<<<)

Důvodová zpráva:

Tehdejší odbor právní na základě pokynu tehdejšího 1. místostarosty [REDAKCE] oslovil spoluvlastníky pozemku p. č. 2774/4 o výměře 313 m² (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Příbram se žádostí o výkup pozemku. Tento pozemek se nachází pod budovou čp. 176 v Příbrami IV (kotelny), která je ve vlastnictví města Příbram.

Pozemky p. č. 2774/4 a p. č. 2368 (tento pozemek doplněn na základě vyjádření vlastnic, viz níže) v katastrálním území Příbram jsou v katastru nemovitostí vedeny v podílovém spoluvlastnictví, a to id. podíl ve výši 3/8 ve vlastnictví [REDAKCE], id. podíl ve výši 1/8 ve vlastnictví [REDAKCE] (adresa neznámá) a id. podíl ve výši 4/8 ve vlastnictví [REDAKCE].

Tehdejší odbor právní se na základě skutečnosti, že osoba [REDAKCE] nemá v listu vlastnictví uvedenou adresu, dotázal paní [REDAKCE] i paní [REDAKCE], zda je jim známa nějaká bližší skutečnost k osobě [REDAKCE]. Paní [REDAKCE] ve svém vyjádření uvedla, že [REDAKCE] byl její otec, a že její matka, sourozenci i jejich manželky jsou již po smrti.

Odbor správy majetku poznamenává, že tehdejší odbor právní podal podnět k soudu o doprojednání dědického řízení po zemř. [REDAKCE].

Dále paní [REDAKCE] i paní [REDAKCE] uvedly, že s odprodejem svých podílů pozemků p. č. 2774/4 (zastavěná plocha a nádvoří) a také p. č. 2368 o výměře 15 m² (ostatní plocha/manipulační plocha) v

katastrálním území Příbram souhlasí za částku 1.500 Kč/m² včetně úhrady za bezesmluvní užívání pozemků za roky 2011, 2012 a 2013.

Dne 11.3.2015 bylo doručeno tehdejšímu odboru právnímu sdělení paní [REDAKCE] a paní [REDAKCE], že řízením dodatkového projednání dědictví po zemřelém panu [REDAKCE] byla pověřena notářka JUDr. [REDAKCE]. Paní [REDAKCE] a paní [REDAKCE] jsou toho názoru, že s ohledem na nepatrné výměry by zcizení (výkup) jejich 7/8 podílů pozemků nebylo na újmu právům budoucích vlastníků (po zemř. [REDAKCE]), jak to vyžaduje § 1123 občanského zákoníku, zejména když lze důvodně a dokonce s jistotou předpokládat, že i oni budou po oficiálním nabytí dědictví s odprodejem svých malých podílů městu souhlasit. Z důvodu, aby se vlastnice vyhnuly ztrátě dalšího roku pokud jde o promlčecí dobu, žádají opakovaně ve smyslu § 1129 občanského zákoníku o uzavření nájemní smlouvy (dle ústního sdělení paní [REDAKCE] případně o uzavření kupní smlouvy) včetně úhrady za bezesmluvní užívání pozemků zpětně za 3 roky 2012, 2013, 2014 - dle § 629 občanského zákoníku.

K uvedeným názorům podílových vlastníků ideálních částí pozemků je vhodné uvést následující. V oblasti práva je lépe pracovat s jistotou než s nějakou pravděpodobností toho, co se stane v budoucnu, a už z toho důvodu by se mělo s výkupem částí pozemků počkat do doby ukončení dědického řízení, tj. do doby, kdy bude znám konkrétní vlastník zbývajících 1/8 pozemků, a to nejen s ohledem na vlastní větu druhou § 1123 občanského zákoníku (§ 1123: „Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“), ale i s ohledem na spojení citovaného ustanovení § 1123 s větou první § 1124 odst. 1 občanského zákoníku, jež uvádí: „Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé.“ Pokud jde o náhradu za bezesmluvní užívání, nejde o její úhradu za roky kalendářní, jak se spoluvlastnice nesprávně domnívají, a kromě toho není v tomto případě promlčecí doba 3 roky, jak se spoluvlastnice také nesprávně domnívají, ale jen 2 roky, a to vzhledem k přechodnému ustanovení § 3036 občanského zákoníku, podle něhož lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem účinnosti „nového“ občanského zákoníku účinného od 1.1.2014 (což je tento případ), se posuzují až do svého zakončení podle „starého“ občanského zákoníku, podle něhož je tato lhůta 2 roky (a začne se tedy nad tyto 2 roky prodlužovat až od 1.1.2016).

Jiná je situace pokud jde o nájemné za jednotlivé podíly, na něž mají spoluvlastnice nárok, když ustanovení § 1121 občanského zákoníku uvádí, že každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu, přičemž podle § 1123 občanského zákoníku spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle, takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají. Vzhledem k tomu, že pozemky jsou zastavěny stavbou ve vlastnictví města, nemůže pronájem jednotlivých ideálních částí pozemků být na újmu právům ostatních spoluvlastníků nějak je podle svých představ užívat, protože nikdo ze spoluvlastníků je užívat nemůže (bezesmluvně je užívá město tím, že na nich má postaveny své stavby), a v žádných jiných právech k věci nemohou být už z podstaty těchto jiných práv pronájmem spoluvlastnického podílu nijak dotčeni ostatní spoluvlastníci.

Právní problém by byl pouze s nájmem celých pozemků (tj. nikoliv jen jejich podílových částí), když sice podle § 1128 odst. 1 občanského zákoníku o běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (tu by žadatelky dohromady měly, a to ve výši 7/8), problém by však byl s ustanovením § 1128 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož má takové rozhodnutí právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout (ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě), neboť není znám konkrétní vlastník zbývajících 1/8 pozemků.

Problematika vztahu hospodaření se společnou věcí ve vztahu k disponování s podílem na společné věci a možnost volné dispozice se svým podílem za předpokladu, že ostatní spoluvlastníci nejsou dotčeni nijak dotčeni ve svých právech k věci je podrobně a dobře popsána v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 339/97. I když se toto rozhodnutí netýká pronájmu, ale zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu, a i když bylo přijato za účinnosti „starého“ občanského zákoníku, jsou jeho závěry plně aplikovatelné i na pronájem zastavěných pozemků za účinnosti „nového“ občanského zákoníku, neboť tyto principy zůstaly v obou uvedených právních normách stejné.

Rozhodnutí prvorepublikového Nejvyššího soudu vedené pod sp. zn. R II 155/33 pak uvádí, že spoluvlastník může přenechat pachtovní smlouvou k užívání svůj, třeba jen ideální, podíl pozemku (přičemž šlo o případ, kdy zde nebyl žádný takový spoluvlastník, jenž by mohl být na svých právech týkajících se možnosti užívat pozemek dotčen).

Pozemek p. č. 2774/4 v k. ú. Příbram se nachází pod stavbou kotelny čp. 176 v Příbrami IV a pozemek p. č. 2368 v k. ú. Příbram "navazuje" na stavbu této býv. kotelny a nachází se na něm s největší pravděpodobností schodiště (přesně by určilo geometrické zaměření) - vše v Příbrami IV, ul. Čs. armády.

Dle informace z oddělení správy majetku budova již neplní funkci kotelny a je dána do výpůjčky Technickým službám města Příbram.

Vyjádření tehdejšího odboru koncepce a rozvoje města:

výkup pozemku p. č. 2774/4 v k. ú. Příbram doporučuje, neboť dojde k narovnání vlastnických vztahů.

N.T.: Pozemková kniha vložka č. 1371 a rozhodnutí o dědictví ze dne 8.10.1999.

Interní cena dle vnitřního oceňovacího materiálu: 1.400 Kč/m².

Tehdejší odbor právní zadal vypracování znaleckého posudku pro určení ceny pozemku p. č. 2774/4 v k. ú. Příbram z důvodu, že vlastnice požadují 1.500 Kč/m² včetně úhrady za bezesmluvní užívání pozemku.

Znalecký posudek č. 1960-60/2014 ze dne 31.05.2014, vyhotovil Ing. [REDAKCE] - pozemek p. č. 2774/4 v katastrálním území Příbram:

cena administrativní: 169.180 Kč (tj. cca 540,51 Kč/m²)

cena v místě a čase obvyklá: 372.990 Kč (tj. cca 1191,66 Kč/m²)

cena za bezesmluvní užívání věci (nájemné): 11.190 Kč/rok (tj. cca 35,75 Kč/m²/rok).

Při osobní návštěvě [REDAKCE] (manžela paní [REDAKCE]) na tehdeším odboru právním bylo s Ing. Volným dohodnuto, že bude vyhotoven ještě znalecký posudek pro stanovení ceny i druhého nabízeného pozemku p. č. 2368 v k. ú. Příbram včetně ceny za bezesmluvní užívání, neboť, jak už bylo výše uvedeno, se na tomto pozemku s největší pravděpodobností nachází schodiště (přesně by to určilo geometrické zaměření).

Znalecký posudek č. 2017-13/2015 ze dne 7.3.2015, vyhotovil Ing. [REDAKCE] - pozemek p. č. 2368 v katastrálním území Příbram:

cena administrativní: 11.310 Kč (tj. 754 Kč/m²)

cena v místě a čase obvyklá: 17.500 Kč (tj. cca 1166,67/m²)

Cena obvyklá za bezesmluvní užívání věci (nájemné): 530/rok (tj. cca 35,33 Kč/m²/rok).

K nájemnému odbor správy majetku poznamenává, že v tomto případě je cena regulována cenovým věstníkem Ministerstva financí č. 01/2015, a to do max. výše nájemného 30 Kč/m²/rok.

Vzhledem k tomu, že na nájemné i na náhradu ve výši v místě a čase obvyklého nájemného za bezesmluvní užívání pozemků pod stavbami mají vlastníci pozemků nárok, a vzhledem k tomu, že nájemné regulované cenovým věstníkem Ministerstva financí je nižší než nájemné uvedené ve znaleckých posudcích, jsou v návrhu usnesení uvedeny již konkrétní regulované ceny 30 Kč/m²/rok.

S výkupem těchto pozemků je v rozpočtu pro rok 2015 počítáno.

Porada starosty 20.4.2015:

1) bere na vědomí

vyjádření paní [REDAKCE], a paní [REDAKCE], bytem [REDAKCE], k výkupu příp. pronájmu id. podílu ve výši 3/8 a id. podílu ve výši 4/8 pozemků p. č. 2774/4 a p. č. 2368 v katastrálním území Příbram

2) ukládá odboru správy majetku

předložit tento materiál k projednání v KRMM a v RM.

KRMM 22.4.2015:

Komise hlasovala pro výkup ideálních částí pozemků a zaplacení bezesmluvního užívání za 2 roky zpětně:

doporučila odkup pozemků za cenu podle znaleckého posudku (1191,66 Kč/m²) a zaplacení bezesmluvního užívání za dva roky zpětně.

Komise hlasovala pro pronájem ideálních částí pozemků a zaplacení bezesmluvního užívání za 2 roky zpětně:
doporučila pronájem ideálních částí pozemků (pokud to je právně možné) a zaplacení bezesmluvního užívání pozemků za dva roky zpětně.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) dopis paní [REDACTED] ze dne 16.5.2014 a paní [REDACTED] ze dne 15.5.2014, dopis paní [REDACTED] ze dne 15.9.2014 a sdělení paní [REDACTED] a [REDACTED] včetně přílohy - doručené dne 11.3.2015.
- 3) vyjádření tehdejšího odboru koncepce a rozvoje města
- 4) znalecký posudek č. 1960-60/2014 ze dne 31.05.2014, vyhotovený [REDACTED]
- 5) znalecký posudek č. 2017-13/2015 ze dne 7.3.2015, vyhotovený [REDACTED]