

Název bodu jednání:

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

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 17.7.2017, č. usn. 698/2017

Text usnesení RM: Rada města

I. n e s c h v a l u j e

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

II. n e d o p o r u č u j e ZM

schválit sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² (dle geom. plánu č. 5790-164/2016 se jedná o pozemek p. č. 2642/2) v katastrálním území Příbram panem [REDACTED]

Napsali: Jana Říčařová, Ing. Jaromír Volný

Návrhy na usnesení:

ZM schvaluje – neschvaluje

sepsání souhlasného prohlášení o nabytí vlastnického práva vydržením pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² v katastrálním území Příbram panem [REDACTED]

Důvodová zpráva:

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 m² z celkové výměry 90 m² (dle geometrického plánu č. 5790-164/2016 se jedná o pozemek p. č. 2642/2) v katastrálním území Příbram panem [REDACTED], a to zpětně od 1.1.2014.

II. schválila

vyzvat pana [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.

Usnesení rady města bylo panu Brejchovi oznámeno dne 29.11.2016.

Nyní odbor správy majetku obdržel dopis Doc. JUDr. et Mgr. Jana Brázdy, Ph.D., který zastupuje na základě plné moci pana [REDACTED]

Ve svém dopise sděluje, že pan [REDACTED] zakoupil předmětné nemovitosti dle kupní smlouvy dne 21.6.2012. V té době byl pozemek oplocen historickým oplocením, jehož stáří bylo nejméně několik desetiletí. Pan [REDACTED] hranice pozemku nijak nezvětšoval, ani do nich nijak nezasahoval. Co je jeho 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. Jeho 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, který ve svém ust. § 134 uvádí: „Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li je 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 jejich názoru se jedná o právo vydržené, ke kterému došlo již ze strany právních předchůdců jeho klienta.

V uvedené souvislosti podotýká, že deklarovaná část pozemku o výměře 67 m² 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 jejich názoru 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 nemůže jeho klient akceptovat výzvu města Příbram k zaplacení úhrady částky za bezesmluvní užívání pozemku, kdy žádný pozemek ve vlastnictví města Příbram jeho klient neužívá. Rovněž klient nemůže akceptovat výzvu k odstranění oplocení, kdy pro takovýto postup není dán žádný právní důvod.

Zároveň advokát informuje, že klient je připraven – pokud z podkladů, které město Příbram má k dispozici, vyplývá, 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 vedoucí odboru správy majetku uvádí, že z katastrálních podkladů vyplývá, že předmětný pozemek existoval již před digitalizací a digitalizací tedy nevznikl (jak jako možnost uvádí pan advokát), přičemž k právní argumentaci pana advokáta je vhodné namítnout, že za dané situace pan [redacted] nikdy nebyl „oprávněným držitelem“, jak zákon dříve vyžadoval a vyžaduje i nyní. Z nabývacích titulů, které si odbor správy majetku opatřil z katastrálního úřadu, pak vyplývá, že ani právním předchůdcům pana [redacted] vlastnické právo k předmětnému pozemku nikdy nesvědčilo, z čehož vyplývá, že ani tito právní předchůdci nebyli „oprávněnými držiteli“.

Odbor správy majetku uvádí, že advokát pana [redacted] byl informován o tom, že výzva k uznání vlastnického práva vydržením bude předložena k projednání v příslušných orgánech města Příbram.

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 1.7.2010, 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).

Poznámka: v době, kdy byl vypracováván materiál k projednání v radě města se jednalo o část pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² v k. ú. Příbram, nyní je však pozemek v katastru nemovitostí již rozdělen (na základě provedeného vkladu kupní smlouvy, která byla uzavřena s paní [redacted]), a proto je v návrhu usnesení zastupitelstva města uveden celý pozemek.

Vyjádření odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města:
dle vyjádření oddělení se jedná o plochu veřejného prostranství.

Nyní následuje důvodová zpráva, která byla součástí materiálu předkládaného na jednání rady města dne 21.11.2016.

----- Začátek důvodové zprávy:

Odbor správy majetku vyzval pana [redacted] k narovnání majetkoprávního vztahu k části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² (ostatní plocha/ostatní komunikace) v katastrálním území Příbram.

Pozemek je ve vlastnictví města Příbram a je součástí zahrady pana Brejchy.

Následně byl vyhotoven znalecký posudek. Ceny (v čase a místě obvyklé pro případný prodej, pacht a za bezesmluvní užívání) stanovené znalcem byly panu Brejchovi sděleny.

Pan [redacted] na dopisy města Příbram nereagoval, z tohoto důvodu odbor správy majetku předkládá materiál týkající se úhrady částky za bezesmluvní užívání části pozemku.

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci.

Pozemek se nachází v ulici Nerudova, Příbrami IV.

Nabývací titul: smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 1.7.2010.

Interní cena dle vnitřního cenového materiálu: 1.200 Kč/m².

Pozn.: dle textové části oceňovací mapy - aktualizace č. 7 z března 2016, musí být u pozemků, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha/ostatní komunikace, dále u pozemků určených k plnění funkce lesa, u zem. půdního fondu, u lesoparků, u vodních toků a ploch, u městských parků a hřbitovů určena cena dle znaleckého posudku. Na základě tohoto nechal odbor správy majetku

vypracovat znalecký posudek.

Znalecký posudek č. 1755/60/2016 ze dne 31.5.2016, vyhotovený Ing. Pavlem Pechem: cena v místě a čase ocenění obvyklá části p. č. 2642/2 o vým. 67 m²: 47.710 Kč (tj. cca 712,08 Kč/m²).

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

Cena za nájem a pacht v čase a místě ocenění obvyklá: 1.910 Kč/rok (tj. cca 28,50 Kč/m²/rok).

Dle telefonického sdělení znalce je částka za bezesmluvní užívání rovna ceně za nájem a pacht.

Komise pro realizaci majetku města dne 2.11.2016:

1) Komise doporučuje úhradu částky ve výši 1910 Kč/rok za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 2642/2 o výměře 67 m² z celkové výměry 90 m² v k. ú. Příbram uživatelem předmětné části pozemku, a to zpětně od 01.01.2014.

2) Komise doporučuje/nedoporučuje vyzvat uživatele předmětné části pozemku, která je ve vlastnictví města Příbram, k odstranění oplocení.

Komise nepřijala žádné usnesení.

----- Konec důvodové zprávy.

Přílohy

1) situační snímek, ortofotomapa, aktuální fotodokumentace, geometrický plán č. 5790-164/2016, vyhotovený Ing. R. Smíškem, snímek původního oplocení, který byl pořízen z internetového portálu google mapy.

2) dopis Doc. JUDr. et Mgr. Jana Brázdy, Ph.D. včetně plné moci

3) elektronické vyjádření odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města včetně snímku

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