

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 30. 11. 2017

ZM 17 09 05 08-09

Název:

Pozemek p.č. 469/1 k.ú. Podmokly - prodej, vydržení

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

ZM 17 09 05 08

Zastupitelstvo města projednalo informaci o uzavření Souhlasného prohlášení o vydržení pozemku v k.ú. Podmokly a

bere na vědomí,

že bude podle § 134 zákona č. 40/1964 Sb. uzavřeno Souhlasné prohlášení ve smyslu vydržení části pozemku p.č. 469/1 k.ú. Podmokly o výměře stanovené geometrickým plánem, který bude vyhotoven (cca 49 m2) s manž. *****.

Návrh usnesení:

ZM 17 09 05 09

Zastupitelstvo města projednalo informaci o uzavření Souhlasného prohlášení o vydržení pozemku v k.ú. Podmokly a

bere na vědomí,

že bude podle § 134 zákona č. 40/1964 Sb. uzavřeno Souhlasné prohlášení ve smyslu vydržení části pozemku p.č. 469/1 k.ú. Podmokly o výměře stanovené geometrickým plánem, který bude vyhotoven (cca 100 m2) s panem *****.

Stanovisko RM:

Rada města dne 24.10.2017 projednala informaci o uzavření Souhlasného prohlášení o vydržení pozemku v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 17 18 37 25 vzala informaci na vědomí a doporučila zastupitelstvu města vzít tuto informaci na vědomí s tím, že bude podle § 134 zákona č. 40/1964 Sb. uzavřeno Souhlasné prohlášení ve smyslu vydržení části pozemku p.č. 469/1 k.ú. Podmokly o výměře stanovené geometrickým plánem, který bude vyhotoven (cca 49 m2) s manž. *****. Dále rada města projednala variantu č. 2 - zveřejnění záměru města prodat část pozemku p.č. 469/1 k.ú. Podmokly o výměře stanovené geometrickým plánem, který bude vyhotoven (cca 49 m2).

Rada města dne 24.10.2017 projednala informaci o uzavření Souhlasného prohlášení o vydržení pozemku v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 17 18 37 26 vzala informaci na vědomí a doporučila zastupitelstvu města vzít tuto informaci na vědomí s tím, že bude podle § 134 zákona č. 40/1964 Sb. uzavřeno Souhlasné prohlášení ve smyslu vydržení části pozemku p.č. 469/1 k.ú. Podmokly o výměře stanovené geometrickým plánem, který bude vyhotoven (cca 100 m2) s panem *****.

Cena:	0,00
Návrh postupu:	Rada města doporučila vzít informaci o uzavření souhlasného prohlášení na vědomí.

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- školní hřiště pro ZŠ Vojanova se nacházelo původně na pozemku p.č. 469/1 k.ú. Podmokly;
- v roce 1999 byl schválen prodej sousedních pozemků p.č. 465/2 a 465/6 k.ú. Podmokly panu ***** jako zázemí areálu firmy MEDOZA;
- prodej realizován ke dni 30.11.2000;
- v době prodeje bylo zřejmé, že prodávané pozemky zasahují až k hřišti a v terénu nebylo patrné, že by oplocení hřiště nebylo současně hranicí pozemku p.č. 469/1 k.ú. Podmokly;
- v roce 2010 došlo na základě požadavku školy k zaměření hranice hřiště podle oplocení a v katastru nemovitostí byl pozemek rozdělen na dva - 469/11 a 469/1;
- v současné době je hřiště pouze na pozemku p.č. 469/11 k.ú. Podmokly (podle oplocení);
- oddělením vznikl pozemek p.č. 469/1 o výměře 445 m², který je částečně užíván jako zahrada k přilehlému domu na pozemku p.č. 467 a částečně jako parkoviště firmy MEDOZA;
- 1.6.2017 byl vyhotoven vytyčovací náčrt, kterým byly uvedené skutečnosti potvrzeny;
- OMH oslovil uživatele částí pozemku p.č. 469/1 s návrhem majetkového narovnání nesouladu;
- vlastník pozemků p.č. 468/1 a 467 požádal o prodej části pozemku - na zahradu;
- vlastník pozemků p.č. 465/6 a 465/2 sdělil, že část pozemku vydržel;
- dle vyjádření právního zástupce města byla část pozemku (sousedící s pozemky p.č. 465/6 a 465/2) stávajícím uživatelem vydržena již v roce 2009;
- vlastník pozemků p.č. 468/1 a 467 koupil tyto pozemky v roce 2000 ve stávajícím oplocení a v dobré víře je nadále takto užíval a udržoval;
- z uvedeného vyplývá, že vlastník pozemků p.č. 468/1 a 467 užívanou část pozemku vydržel ve stejném režimu jako druhý žadatel, a to již v roce 2009;
- obě části pozemku p.č. 469/1 (za oplocením) jsou s ohledem na jejich umístění pro město nevyužitelné;

OMH - odd. nakládání s majetkem města - při zaměření hranice pozemku p.č. 469/11, resp. oplocení hřiště ZŠ Vojanova, bylo na místě zjištěno, že část pozemku p.č. 469/1 je užívána vlastníkem p.č. 465/6 a 465/2 (p. *****) jako zázemí firmy - parkoviště. Současně je část pozemku užívána vlastníky sousedního pozemku p.č. 468/1 jako zahrada k domu na pozemku p.č. 467.

Pozemky p.č. 465/6 a 465/2 v době jejich prodeje panu ***** v roce 2000 sousedily pouze s pozemkem p.č. 469/1, na kterém bylo školní hřiště. Nic v terénu ani v mapě nenavrhovalo tomu, že oplocení pozemku není současně hranicí pozemku. Proto pan *****, jako nový vlastník pozemků p.č. 465/6 a 465/2, užíval pozemky až k plotu (terénní úpravy parkovací plochy).

Manželé ***** nabyli pozemky p.č. 467 a 468/1 spolu s domem čp. 1318 kupní smlouvou ke dni 30.6.2000. Ze stanoviska právního zástupce města vyplývá, že byly naplněny podmínky pro vydržení stejně jako u pozemku, o který požádal pan *****, a to již v roce 2009.

V roce 2010 bylo na základě požadavku školy zaměřeno oplocení hřiště a pozemek p.č. 469/1 byl rozdělen na pozemek p.č. 469/1 a p.č. 469/11 (hřiště). Geometrický plán na rozdělení pozemků byl v katastru nemovitostí zapsán.

Z důvodu rovného přístupu k žadatelům, předkládá OMH návrh usnesení ve smyslu vydržení pro oba žadatele, i přes žádost ***** o prodej.

Stanovisko právního zástupce města přílohou.

Účel dle žádosti:

- 1) zahrada
- 2) zázemí firmy - prostor pro parkování

Žadatelé:

- 1) *****
- 2) *****

Předpokládaná cena:

- 1) prodej dle žádosti - zarovnání hranic, I. pásma - 920,- Kč/m², tj. cca 45.080,- Kč

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☐

Příloha: A 469-1 zadosti.pdf

Komentář:

Příloha: A 469-1 vytyceni.pdf

Komentář:

Příloha: A 469-1 vlastnictvi obr.pdf

Komentář:

Příloha: A 469-1 skutečnost
obr.pdf

Komentář:

Příloha: A 469-1 stanovisko.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž		20.11.2017 10:24 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.	PRIM	20.11.2017 16:01 podepsáno	

Statutární město Děčín
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství
Mírové nám. 1175/5
405 38 Děčín

k č.j. : MDC/61211/2017

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN		85
Došlo: 01.08.2017 v 11:35:27		Odbor
Č.j.: MDC/72326/2017		
Č.dop.: [redacted]		
Listů: 1 Příloh: 0		
Druh: písemné		



M D C 4 2 6 5 5 4 9 4

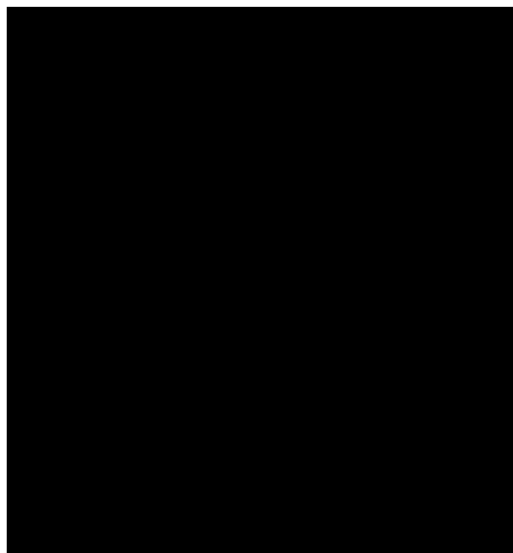
V Děčíně, dne 27. 7. 2017

S d ě l e n í

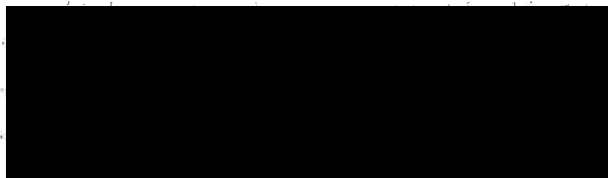
K vašemu dopisu ze dne 26. 6. 2017, ve kterém mi sdělujete, že užívám i část pozemku p.č. 469/1 v k.ú. Podmokly, který je v majetku města Děčín, uvádím, že tento pozemek užívám již více jak deset let v dobré víře, že se jedná o pozemek můj. Po celou dobu užívání jsem se o tento pozemek staral, když ani můj právní předchůdce mi nesdělil, že by mi prodával cizí pozemek. Mám tedy za to, že jsem již nabyl vlastnictví, k uvedené části pozemku, vydržením.

Omlouvám se, že na váš dopis odepisuji se zpožděním, neboť jsem byl na plánované dovolené.

S úctou



Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození:



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN		551
MAG. STRÁT MĚSTA DĚČÍN		Oslovení
Došlo:	14.07.2017 v 08:00:25	
Č.j.:	MDC/66614/2017	
Č.dop.:		
Listů:	1 Příloh: 0	
Druh:	písemné	



M D C 4 2 5 3 3 0 1 5

v případě, že záměrem je koupě nemovitostí do tzv. společného jmění manželů - nutno uvést oba z manželů

Číslo telefonu: 602 469988

Statutární město Děčín

pod adresou:

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství a majetku města –oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 14.7.2017

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě částí pozemku uvést přibližnou výměru).....P.č.: 469/1.....

v katastrálním území.....P.ú.č.: 16.69.....

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

ZAHRAJA

Prohlašuji:

- že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji žádné další podmínky;

- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazují, že uhradím paušální částku ve výši 3000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.
- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.
- že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 24 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Podpis žadatele(ů):...

Přílohy:

snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části

výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Y	X
2602-3	748972.62	964186.37
3306-1	749037.36	964205.53

VYTYČOVACÍ NÁČRT pro vytyčení hranic pozemku mezi p.č.469/1, 469/11 a 469/14	Vyhotovil: Ing. Milan Syrůček Tržní 110/17 405 02 Děčín IV	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům 
Číslo zakázky: 3987-56/2017 Okres: Děčín Obec: Děčín Kat. území: Podmokly Mapový list: DKM – Děčín 9-2/12	Osoba způsobilá vykonávat zeměměřičskou činnost: Ing. Milan Syrůček	Vytyčovací náčrt ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: Ing. Pavla Zítová
Vytyčené lomové body byly v terénu označeny předepsaným způsobem: sloupky plotu		



Det.A 469/14

469/14

0.50 2602-3

30.25

2602-3

část 469/1 užívání p

465/2

465/2

Musli

465/6

Musli

465/2

Musli

Det.A

HŘIŠTĚ

469/11

Okrajní hřbitov

469/1

gabion
podéžnívká oplocení

0.50

0.10

0.20

0.31

0.20

468/1

468/1

Bozdáčkovi

468/2

467

3306-1

42.80

469/1

469/12

469/9

k.ú.Bělá u Děčína
631

1565 Saska

k.ú.Podmokly
k.ú.Bělá u Děčína

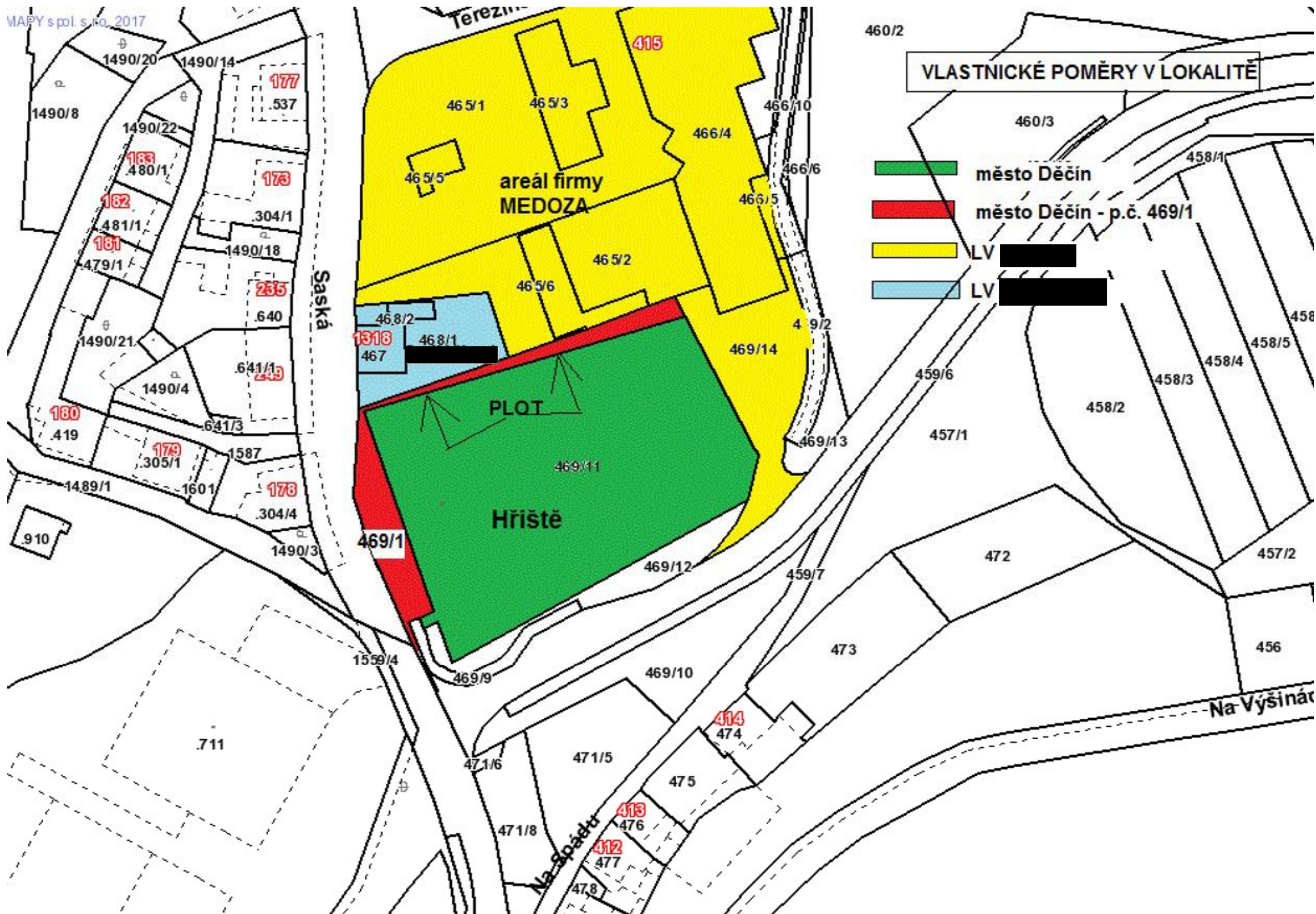
722-2250.0

1559/3

1559/4

3306-4001

k.ú.Horní Oldřichov
768



časť pozemku p.č. 469/1
užívaná k domu na p.č. 467

Statutární město Děčín
odbor místního hospodaření

V Olomouci dne 18. září 2017

Naše zn. 2014/1985

Stanovisko k vydržení části pozemku p. č. 469/1 v k. ú. Podmokly

I. Zadání

Zadáním advokátní kanceláře bylo v tomto případě posoudit oprávněnost nároku pana [REDAKCE] k vydržení části pozemku p. č. 469/1 v k. ú. Podmokly z jeho strany, a to z důvodu nepřerušného užívání této části v dobré víře po dobu více než 10 let.

II. Skutkový stav

V letech 1998 nabyl k několika okolním pozemkům v k. ú. Podmokly pan [REDAKCE] vlastnické právo od společnosti LESKO Teplice. V roce 1999 pak nabyl úplatně od Města vlastnické právo k přímo sousedícím pozemkům s pozemkem p. č. 469/1 (dále jen „předmětný pozemek“), a to k pozemkům p. č. 465/2 a p. č. 465/6 v k. ú. Podmokly. V žádosti z roku 1999 se pan [REDAKCE] zavázal mimo jiné oplotit tyto pozemky vysazením živého plotu a ozdobných křovin.

Z dodané kopie katastrální mapy z roku 1997 je zřejmé v roce 1997 předmětný pozemek ještě nebyl do mapy zanesen. Patrně byl vyčleněn později z pozemku p. č. 469 (dnes p. č. 469/11). Vzhledem k nedostatku podkladů však není možné datum vyčlenění konstatovat přesně. Vzhledem k tomu, že výměra pozemku p. č. 465/6 se od doby převodu do dnešního dne nezměnila a výměra pozemku p. č. 465/2 se zmenšila o 9 m², je nepravděpodobné, že by vzniklá část předmětného pozemku, kterou dnes pan [REDAKCE] užívá, byla vyčleněna z pozemku p. č. 465/2.

Dnes je z letecké mapy patrné, že předmětný pozemek není nijak ohraničen ze strany pozemků p. č. 465/6 a p. č. 465/2. Naopak jsou tyto pozemky užívány jednotně k účelu parkovací plochy panem [REDAKCE]. Předmětný pozemek je však ohraničen ze strany pozemku p. č. 469/11, který je ve vlastnictví Města a na němž je umístěno víceúčelové hřiště.

III. Možnosti vydržení

Posouzení vydržení předmětného pozemku je v tomto případě nutné posoudit jednak dle možností zák. č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SOZ“), účinného do 31. 12. 2013, a jednak dle možností zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), účinného od 1. 1. 2014.

a) vydržení dle SOZ

Dle této úpravy, za níž držel část předmětného pozemku pan [REDAKCE] téměř po dobu 14 let, se pro vydržení nemovité věci vyžadovalo, aby byl držitelem **oprávněným**, tedy aby se zřetelem ke všem okolnostem byl v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. Po 10 letech nepřerušené oprávněné držby pak mohl předmětný pozemek vydržet.

V projednávaném případě je nesporné, že pan [REDAKCE] část předmětného pozemku držel a že ji užíval jako držitel. Z předložených podkladů nevyplývá, že by Město až do roku 2017 jeho držbu části předmětného pozemku jakkoli zpochybnilo. To však samo o sobě není dostatečným důvodem pro dobrou víru držitele se zřetelem ke všem okolnostem.

Dobrou víru pana [REDAKCE] o tom, že je vlastníkem části předmětného pozemku však bude velmi problematické určit. V tomto případě jde totiž o tzv. vydržení v rozporu s údaji ve veřejných knihách (katastru nemovitostí). Z popisu a dobového zakresu pozemků do katastrální mapy je jasné, že pan [REDAKCE] vlastnické právo k části předmětného pozemku v roce 1999 nenabyl. Avšak je možné, aby oprávněně tuto část předmětného pozemku držel, pokud byla faktická situace na zmíněných pozemcích značně nepřehledná. Pokud např. pan [REDAKCE] prováděl oplocení pozemku se souhlasem Města, příp. pokud Město fakticky akceptovalo daný stav užívání pozemku při oplocení víceúčelového hřiště, nebo pokud samotní zástupci Města při prohlídce pozemků určili část pozemku, kterou může pan [REDAKCE] užívat, pak by se na dobrou víru pana [REDAKCE] se zřetelem ke všem okolnostem dalo usuzovat. Naproti tomu pokud se pan [REDAKCE] svévolně chopil držby části předmětného pozemku bez souhlasu města a začal s oplocením předmětného pozemku bez takového souhlasu, dobrá víra se zřetelem ke všem okolnostem o vlastnictví pozemku by zde absentovala. Samotná absence souhlasu však dobrou víru vylučovat nemusí vzhledem k tomu, že po dobu 17 let Město se současným stavem užívání předmětného pozemku nevyslovilo nesouhlas.

Je tak nanejvýš problematické bez znalosti tehdejšího stavu a dobových svědectví dělat závěr o dobré víře pana [REDAKCE] k domněnce o vlastnictví části předmětného pozemku. Z dostupných podkladů vyplývá pouze to, že pan [REDAKCE] část předmětného pozemku užívá a Město k tomuto stavu nemělo po dobu 17 let námitky. Jak se pan [REDAKCE] držby ujal a na jakém základě, není jasné. Je však potřeba upozornit na to, že v případě pochybností se má za to, že držba byla oprávněná. **Pokud tak Město nedoloží další podklady k věci (dobová svědectví, podobu pozemků v době převodu vlastnického práva, ...), je spíše pravděpodobnější závěr o vydržení užívané části pozemku v roce 2009.**

b) vydržení dle NOZ

Úprava vydržení v NOZ je charakteristická tím, že pro **řádné** vydržení je potřeba, aby držba byla **řádná** (zakládala se na právním důvodu, z něhož mohl držitel usuzovat, že je vlastníkem) a **poctivá** (držitel byl s přihlédnutím k objektivním okolnostem v dobré víře o tom, že je vlastníkem). Naopak pro institut **mimořádného vydržení** je zapotřebí pouze **poctivé** držby.

Vzhledem k výše uvedenému je jasná, že **řádné vydržení dle NOZ nepřipadá v úvahu**, neboť držba části pozemku panem [REDAKCE] nezakládala na právním důvodu, z něhož mohl držitel usuzovat, že je vlastníkem, tedy nebyla řádná. V úvahu tak připadá **pouze mimořádné vydržení**. K tomu je však zapotřebí 20 let nepřerušené poctivé držby. Tedy se opět dostáváme k problematice dobré víry s přihlédnutím ke všem okolnostem. K takovému vydržení by však mohlo dojít **nejdříve v roce 2019**. To je však bezpředmětné, neboť pokud pan [REDAKCE] byl v dobré víře, vydržel pozemek již v roce 2009.

IV. Závěr

Ačkoli věc není rozhodně postavena najisto, z dostupných podkladů spíše vyplývá závěr o tom, že část předmětného pozemku, kterou nyní pan [REDAKCE] užívá, jím byla vydržena již v roce 2009. Pokud město disponuje dalšími podklady k věci, bude třeba po jejich prostudování a vyhodnocení zvážit oprávněnost nároku pana [REDAKCE].

Mgr. Marek Zeman