

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 27. 6. 2024

ZM 24 06 05 14

Název:

Pozemek p. č. 2302 k. ú. Děčín - souhlasné prohlášení

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na uzavření souhlasného prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín a

schvaluje

uzavření souhlasného prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín o výměře 282 m² pro *****

Stanovisko RM:

Rada města na svém zasedání dne 28.5.2024 projednala návrh na zpětvzetí žaloby a uzavření souhlasného prohlášení ve smyslu vydržení pozemku v k. ú. Děčín a usn. č. RM 24 09 37 18 schválila zpětvzetí žaloby na vydání bezdůvodného obohacení a vyklizení nemovité věci pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín a doporučila zastupitelstvu města uzavřít souhlasné prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín o výměře 282 m² pro *****

Cena:	0,00
Návrh postupu:	Rada města doporučila schválit souhlasné prohlášení.

Důvodová zpráva:

OMH eviduje žádost o vydržení pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín vlastníky přilehlého bytového domu. Zastupitelstvo města opakovaně projednávalo a po všech projednáních usn. č. ZM 22 02 04 20 ze dne 24.2.2022 odmítlo uzavřít souhlasné prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín o výměře 282 m² pro *****.

OMH následně zaslal dopisem výzvu k uzavření nájemní smlouvy a úhradě bezdůvodného obohacení (dopisem ze dne 16.5.2022 č.j. MDC/54088/2022, převzato dne 19.5.2022). OMH dne 30.5.2022 obdržel reakci právního zástupce protistrany č.j. MDC/59948/2022 a dne 1.6.2022 znovu to samé pod č.j. MDC/60777/2022 se sdělením, že na nájem nepřistupují a bezdůvodné obohacení hradit nebudou.

OMH reagoval v součinnosti s konzultací s právním zástupcem města dne 16.6.2022 výzvou k vyklizení pozemku a úhradou bezdůvodného obohacení v termínu do 15.7.2022 pod č.j. MDC/59948/2022 (DS právnímu zástupci protistrany - 14.6.2022). OMH již neobdržel žádnou reakci uživatelů pozemku na doručenu výzvu, na základě toho zaslal dne 22.7.2022 právnímu zástupci města pokyn pro vypracování potřebné žaloby na vyklizení pozemku a vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního nároku. Právní zástupce města dne 25.7.2022 zaslal na OMH k doplnění žaloby včetně kontroly výpočtu a dále procesní plnou moc pro tuto kauzu.

Rada města dne 23.8.2022 usnesením č. RM 22 14 37 16V schválila podání žaloby na vyklizení pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín a vydání bezdůvodného obohacení na užívání pozemku bez právního nároku právním zástupcem města AKNT. Na základě tohoto usnesení podala AKNT k Okresnímu soudu v Děčíně žalobu č.j. 25 C 266/2022-22 v příloze dokladového jednání OS Děčín v dané kauze.

Na základě obdrženého nového stanoviska AKNT v dané věci a zaslání protokolu z jednání před soudem prvního stupně ze dne 21.3.2024 je předkládán tento materiál s návrhem na zpětvzetí žaloby a uzavření souhlasného prohlášení ve smyslu vydržení pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín žadatelům.

Právní zástupce města dále uvádí, že po konzultaci s právním zástupcem žadatele bylo sděleno, že je zde možnost, pokud město vezme žalobu zpět a podepíše souhlasné prohlášení, nebude protistrana požadovat náhradu nákladů řízení. Tím by došlo k úspoře finančních prostředků za náklady právního zastoupení protistrany.

Vzhledem k obsáhlosti původních důvodových zpráv k dané problematice, je tato kompletně poskytnuta v příloze materiálu.

V souvislosti s danou problematikou se projednává také užívání části pozemku p. č. 2919/4 k. ú. Děčín ve vlastnictví žadatelů o vydržení. Jedná se o části chodníku a komunikace (Zámecké náměstí). Žadatelé navrhovali narovnání nesouladu stejným způsobem, a to vydržení ve prospěch města (pokud bude jejich žádosti vyhověno) - viz. příloha vytyčení.

Účel dle žádosti: vydržení

Žadatele:

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha: ANO Kompletní duvodova zprava.pdf

Komentář:

Příloha: ANO AKNT_04_2024_protokol_OS_03_2024.pdf

Komentář:

Příloha: ANO OS_postup_jednani.pdf

Komentář:

Příloha: Foto 2302_101 A.pdf

Komentář:

Příloha: Foto Zamecke nam..pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	19.6.2024 08:59 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		19.6.2024 11:17 podepsáno	

areál zámku
2370



Nároží

Nároží

Zámecké nám.
291

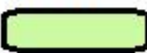



ČVUT

U Plovárny

Fügnerova
291

Bočná

k.ú. Děčín

-  LV město
-  žádost o vydržení
-  nesoulad
-  LV žadatelů

2313/2

2313/1

1419/4

.2312

35/2

.2314

36/6

.2315

37/4

.2316

38/2

.2317

2912/3

1288/1

.2221/2

2221/3

2311

2918

438/3

.2304

.2303

47/5

.2301

45/5

.2305

1266/7

.2306

1393/9a

.2307/1

952/1

.2299

2302

2921

813/3

.2300

812/2

.2298

.2308/1

2309/3

2922/5

2922/1

353/4

.2296

2221/7

2. pols

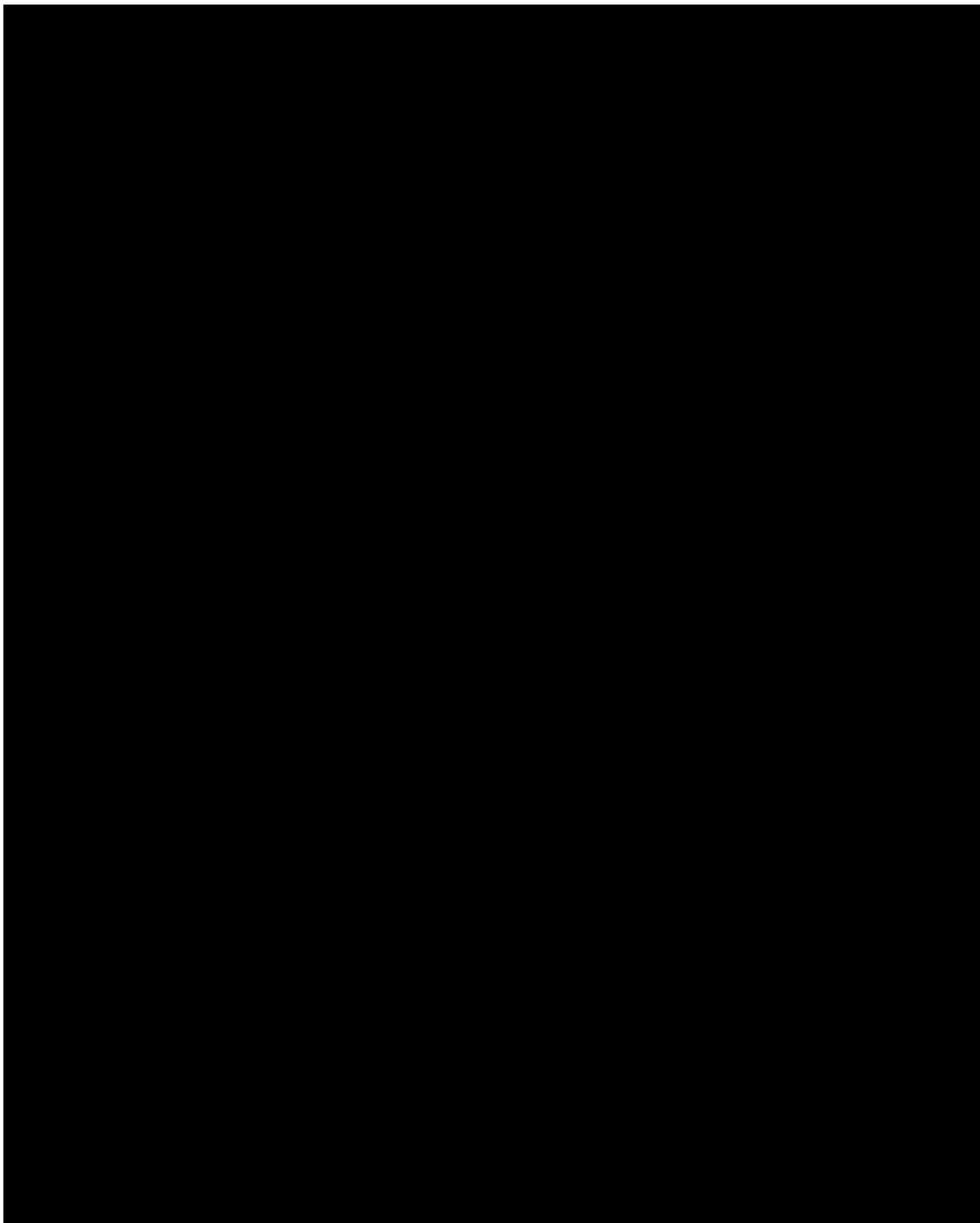
2910/18

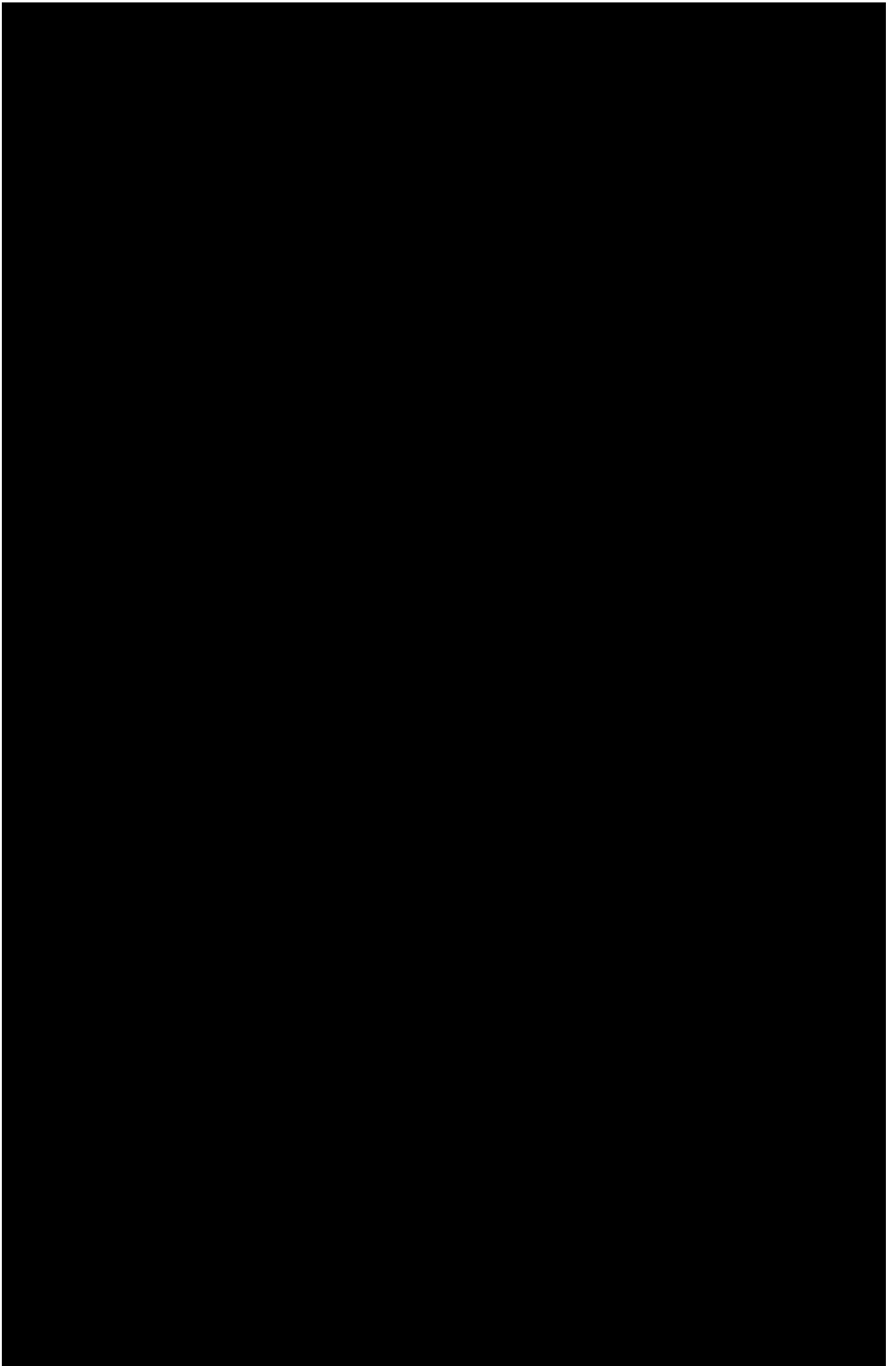
advokátní kancelář
Narcis Tomášek partneři

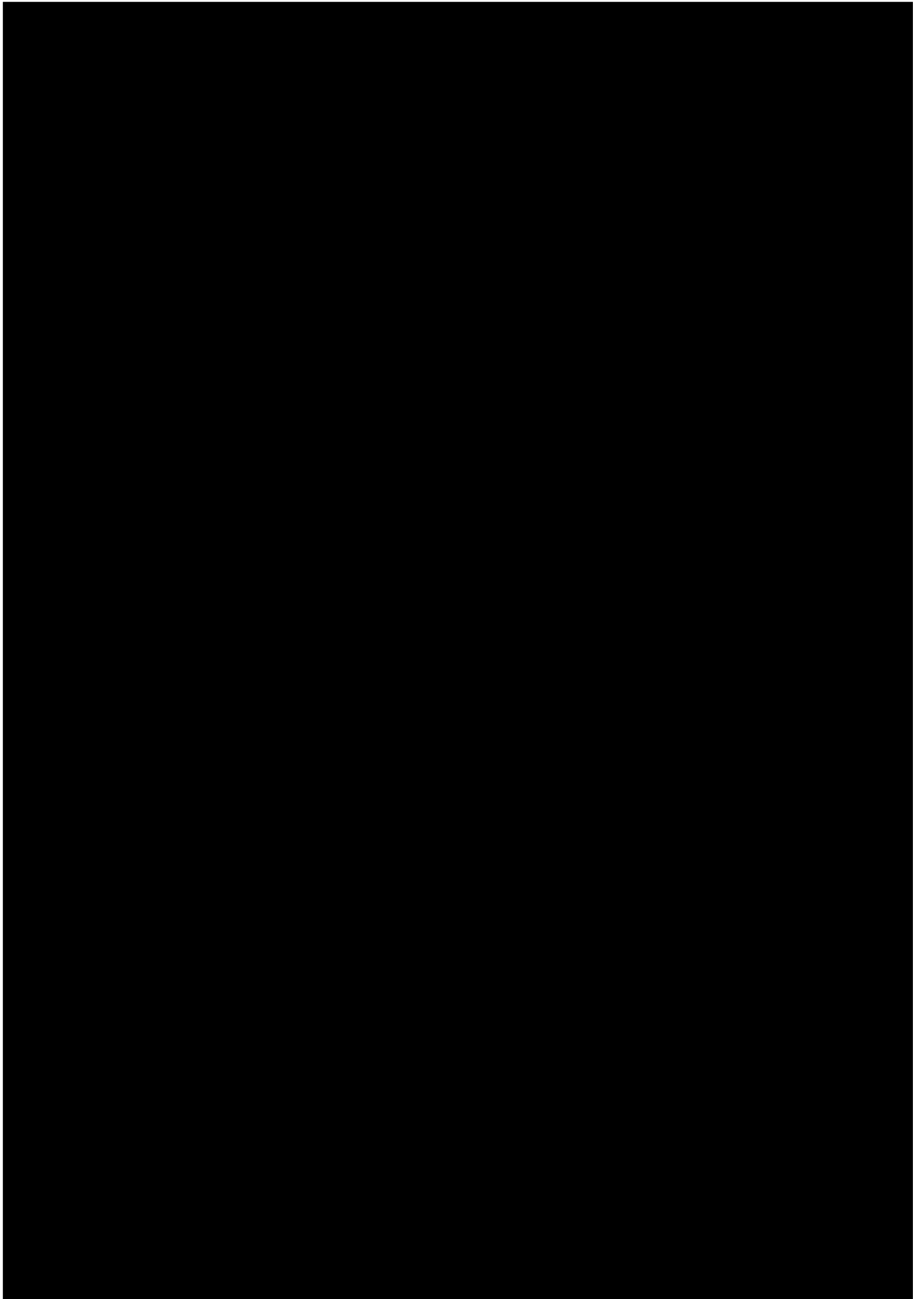


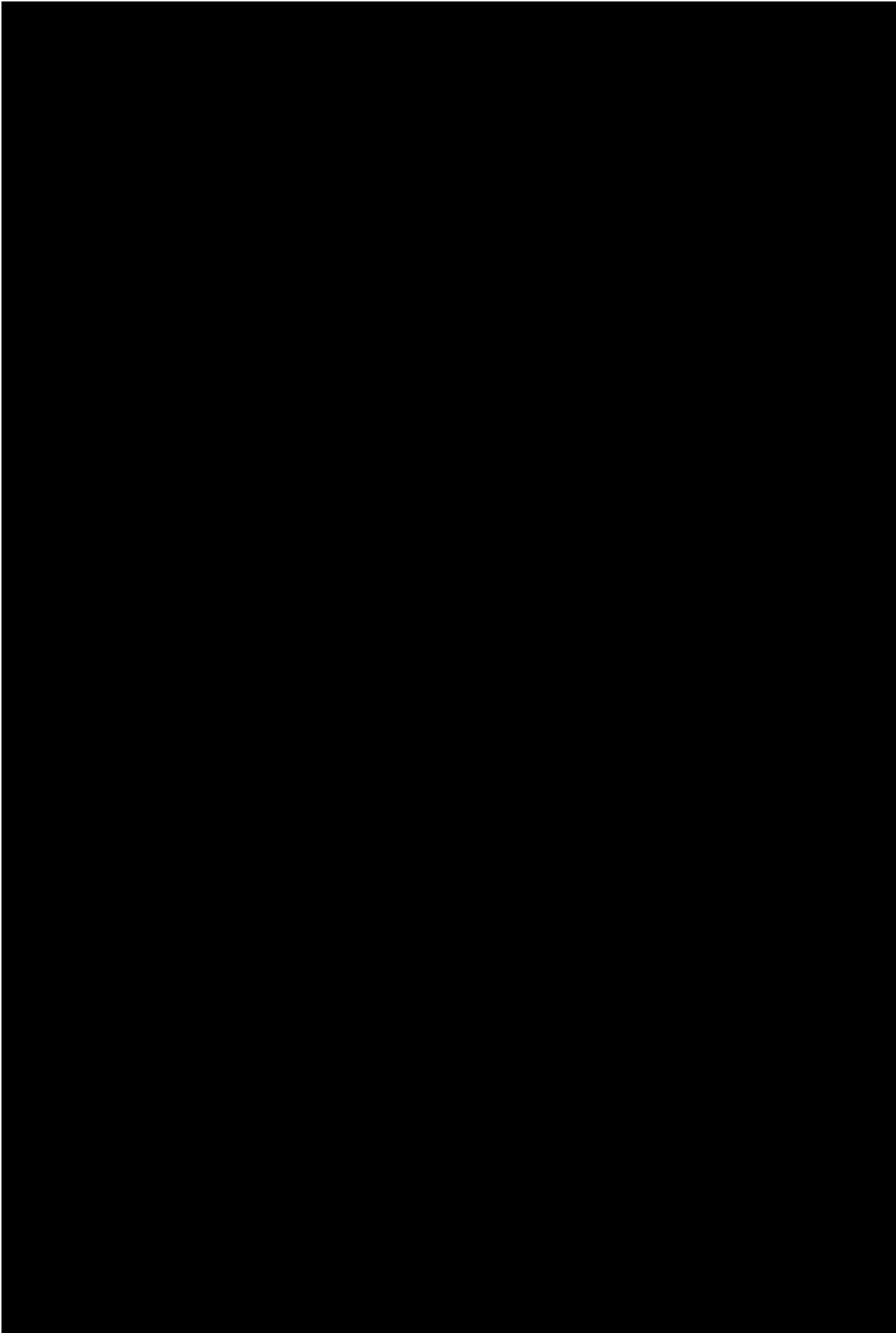
U Starého mostu 111/4
405 02 Děčín
tel + 420 414 114 019
info@aknt.cz
www.aknt.cz

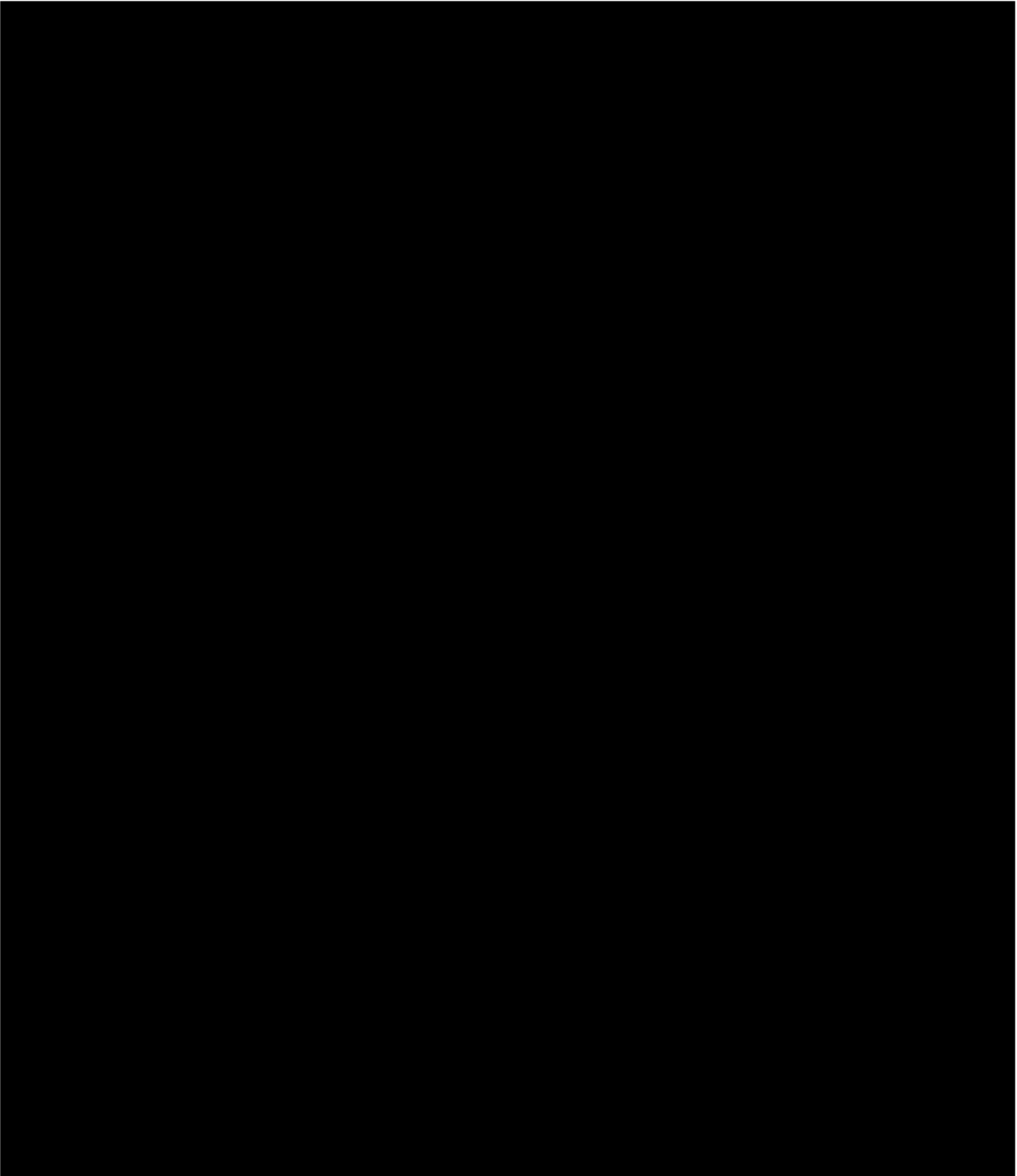
Okresní soud v Děčíně











Důvodová zpráva:

OMH obdržel žádost o prodej pozemku p. č. 2302 k. ú. Děčín za účelem výstavby zdravotnického zařízení.

Místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek je užíván a oplocen vysokou zdí s vjezdovými vraty z ul. Bočná. Z tohoto důvodu OMH vyzval vlastníky přilehlého bytového domu, zda oni užívají tento pozemek, který je zapsán na listu vlastnictví statutárního města Děčín a současně je vyzval k doložení dokladů, na základě kterých předmětný pozemek užívají - viz. záznam z jednání na OMH.

Pozemek je oplocen letitou zdí, užíván historicky jako funkční celek k domu č. p. 47/5 v ulici Zámecké nám. vlastníky toho objektu. Současní majitelé vlastní bytový dům od roku 2015 na základě darovací smlouvy od předchozí generace majitelů (rodina). Uvedený pozemek užívají v dobré víře tak, jak užívali i generace rodičů a prarodičů od roku 1947.

OMH obdržel vyjádření pamětníka (otec a zároveň strýc současných vlastníků domu č. p. 47) spolu s archivními dokumenty, ve kterých popisuje celou situaci o užívání pozemku - viz příloha.

Současně bylo zjištěno, že statutární město Děčín využívá část pozemku p. č. 2919/4 ve vlastnictví žadatelů jako chodník a komunikaci (Zámecké nám). Žadatelé navrhnou narovnání i tohoto nesouladu, a to stejným způsobem, tj. vydržení ve prospěch města (pokud bude jejich žádosti vyhověno) - viz příloha vytyčení.

OMH zaslal dokumenty, které obdržel spolu s žádostí o stanovisko právním zástupcům města - právní stanovisko k datu 27.5.2021 - v příloze.

Následně probíhala komunikace mezi členem rady města a právním zástupcem města v dané věci s tím, že poslední přípis od právního zástupce města zní: právní stanovisko je obecně koncipováno, za jakých podmínek by byl možné uzavřít souhlasné prohlášení ohledně vydržení. Ohledně mého dodatečného vyjádření došlo k upřesnění, že by bylo vhodné zjistit z jednání zúčastněných, nakolik je pozice protistrany silná v případném soudním sporu. Tedy pokud ve věci zjistíme z vyjádření protistrany, jaké důkazy jsou schopni nabídnout ke svým tvrzením, to je, že byly či nebyly v dobré víře uživateli předmětného pozemku, je možné s velkou pravděpodobností predikovat výsledek možného soudního sporu. Jde pouze o to získat veškeré relevantní důkazy ve věci, a to vzhledem k tomu, že pokud se jedná o pozemek nezanedbatelné ekonomické hodnoty či pozemek strategického významu, který by byl předmětem nabídky na odprodej, bylo by v zájmu města i budoucího kupujícího, aby bylo najisto postaveno, že buď nárok žadatelů je oprávněný či ne. S ohledem na možné uplatnění práva vydržet pozemek, je vlastnické právo budoucího kupujícího ohroženo, a v případě soudního sporu na vydržení pozemku proti budoucímu nabyvateli mohl by též vzniknout i nárok na náhradu škody. Samotný spor je finančně nenáročný, kdy náklady ohledně soudního poplatku jsou minimální, náklady na právní zastoupení města jsou nulové. V případě úspěchu na straně města, by protistrana musela uhradit náklady právního zastoupení městu, které je námi zastupováno v rámci vysoutěženého paušálu, tedy přiznané náklady by šly na účet města. Město by v případě prohry hradilo pouze soudní poplatek a náklady právního zastoupení protistrany. Tyto náklady jsou v řádech od 15 000 až 20 000 Kč. Významnější jsou však doprovodné náklady z titulu prohraného soudního sporu, to je, jak uvádím, ohrožení vlastnického práva budoucího kupujícího a náhrada škody. Za dané situace pokud po získání relevantních informací dospějeme k názoru, že není dána dobrá víra žadatelů, pak by bylo na místě podat žalobu na vyklizení. Protistrana by se pak mohla bránit ve sporu vzájemným návrhem či vyřešením předběžné otázky soudem, zda došlo k vydržení. Zjištění všech okolností, z kterých se domnívá protistrana, že mohlo dojít k vydržení, je možné definovat jako přípravu na případný spor. Nebude se tedy jednat o obstarávání důkazů, kterými se prokáže, že k vydržení došlo. Cílem by mělo být obstarat důkazy z nichž by mohlo vyplynout, že žadatelé neměli žádný důvod se ani domnívat, že by pozemek mohli vydržet.

V případě, že zastupitelstvo města nevydá souhlasné prohlášení o vydržení pozemku p.č. 2302 k.ú. Děčín, bude OMH situaci dále řešit dle jednání s právním zástupcem následovně:

Zašle uživatelům pozemku návrh na uzavření nájemní smlouvy a současně vyzve k úhradě poplatku za bezdůvodné užívání pozemku za 3 roky zpětně.

Pokud nebude vůle ze strany uživatelů k uzavření nájemní smlouvy a vydání poplatku, bude celá záležitost předána právnímu zástupci k podání žaloby na vyklizení pozemku.

Do doby vyřešení případného sporu nelze jednat s potencionálními kupujícími pozemku o možném odprodeji. Současným žadatelům o prodej bude zaslán dopis s tím, že dokud nebude spor ukončen, pozastavujeme vyřizování jejich žádosti. S ohledem na výše uvedené není ani v příloze materiálu přiložena žádost o prodej od jiného žadatele.

Žadatelé o vydržení doplnili svou žádost o prohlášení 3. osob o užívání pozemku rodinou, rodné a úmrtní listy, rodový přehled - k nahlédnutí na OMH.

Rada města se touto problematikou zabývala na svém zasedání dne 24.8.2021 a materiál stáhla na základě požadavku člena rady města s tím, že OMH opětovně připraví materiál do jednání RM doplněné o usnesení dle požadavku člena rady.

V souladu s uloženým úkolem předložil OMH v návrhu na usnesení variantu č. 3, znění dle požadavku člena rady města, níže uvedené zdůvodnění.

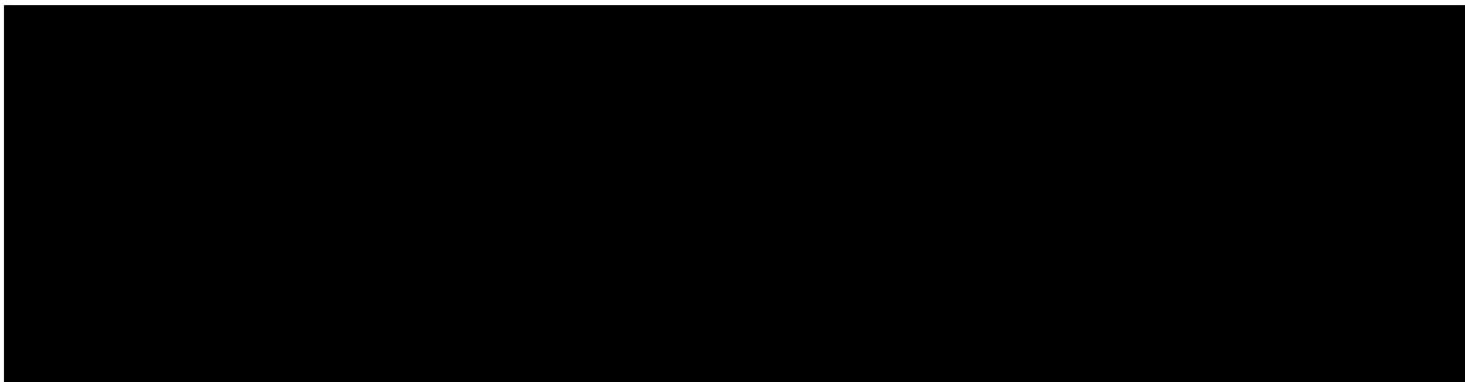
Zdůvodnění návrhu na třetí variantu usnesení rady:

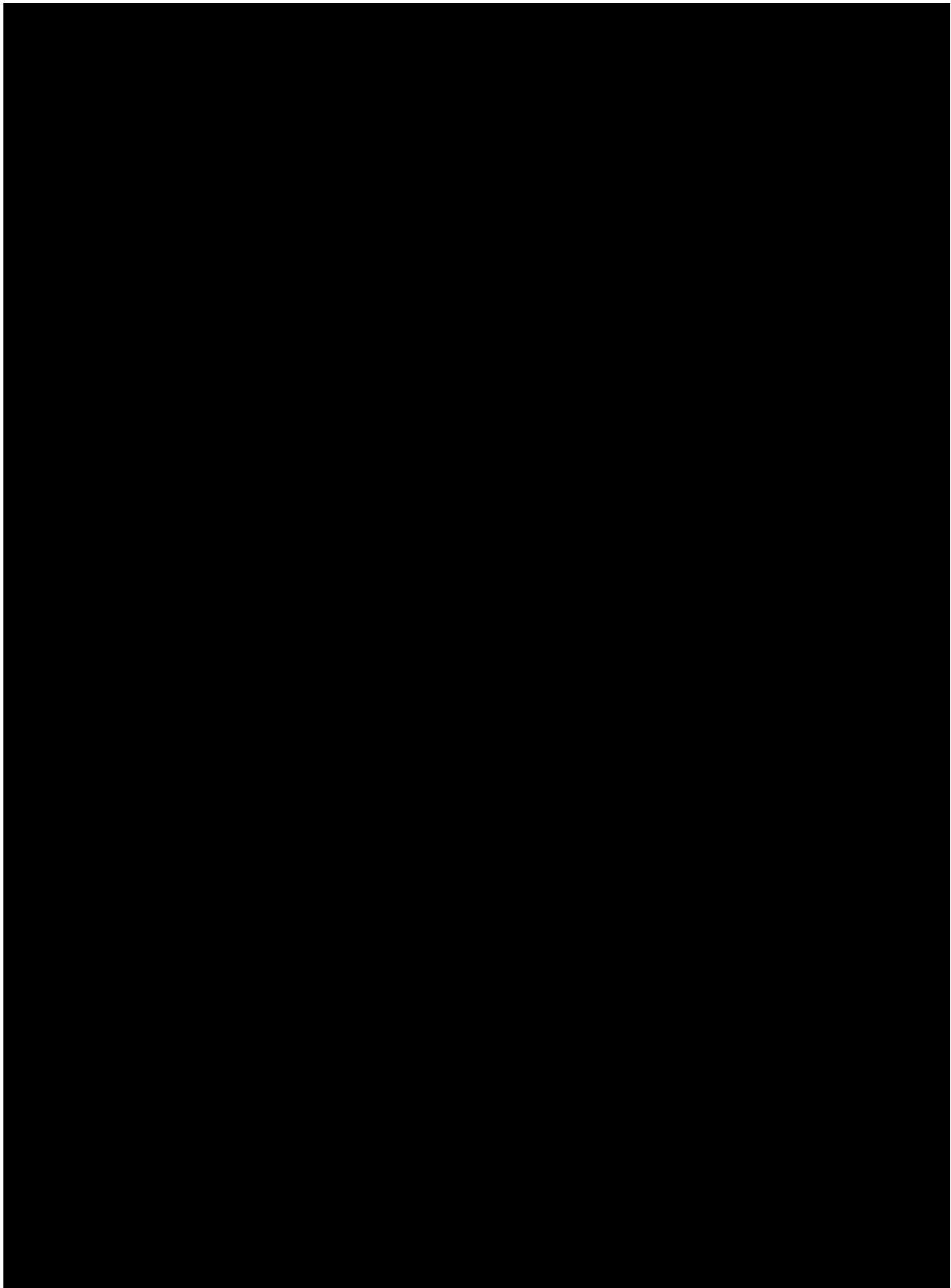
Město Děčín, jako nezpochybnitelný vlastník pozemku, zapsaný v katastru nemovitostí, přichází řadu let o nájemné, čímž mu vzniká majetková újma. Povinností města Děčín je bez odkladu učinit vše, co povede k nápravě. V zájmu města Děčín není dobrovolně vydávat majetek, aniž by to městu přineslo kompenzaci, resp. odpovídající protiplnění. Naopak povinností města je vynaložit veškeré úsilí, aby majetek města byl zachován. V původním návrhu na usnesení rady města byly pouze dvě možnosti, a to VYDAT nebo NEVYDAT. Kromě toho, že samotný návrh usnesení „VYDAT“ považuji za absurdní, jsem toho názoru, že je racionální a časově hospodárné do návrhu usnesení vložit variantu, v které bude uveden konkrétní postup, a to specifikace úkonů, které budou městem Děčín provedeny za účelem zachování majetku, resp. nevydání pozemku p.č. 2302 kat. území Děčín, obec Děčín.

Jsem toho názoru, že by dobrovolným vydáním pozemku, aniž by o tom pravomocně rozhodl soud, byl m.j. zásadně porušen zákon o obcích. Pro úplnost přikládám přesnou citaci znění § 38 zák. o obcích:

(1) Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.

(2) Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. S nepotřebným majetkem obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy, pokud tento zákon nestanoví jinak.







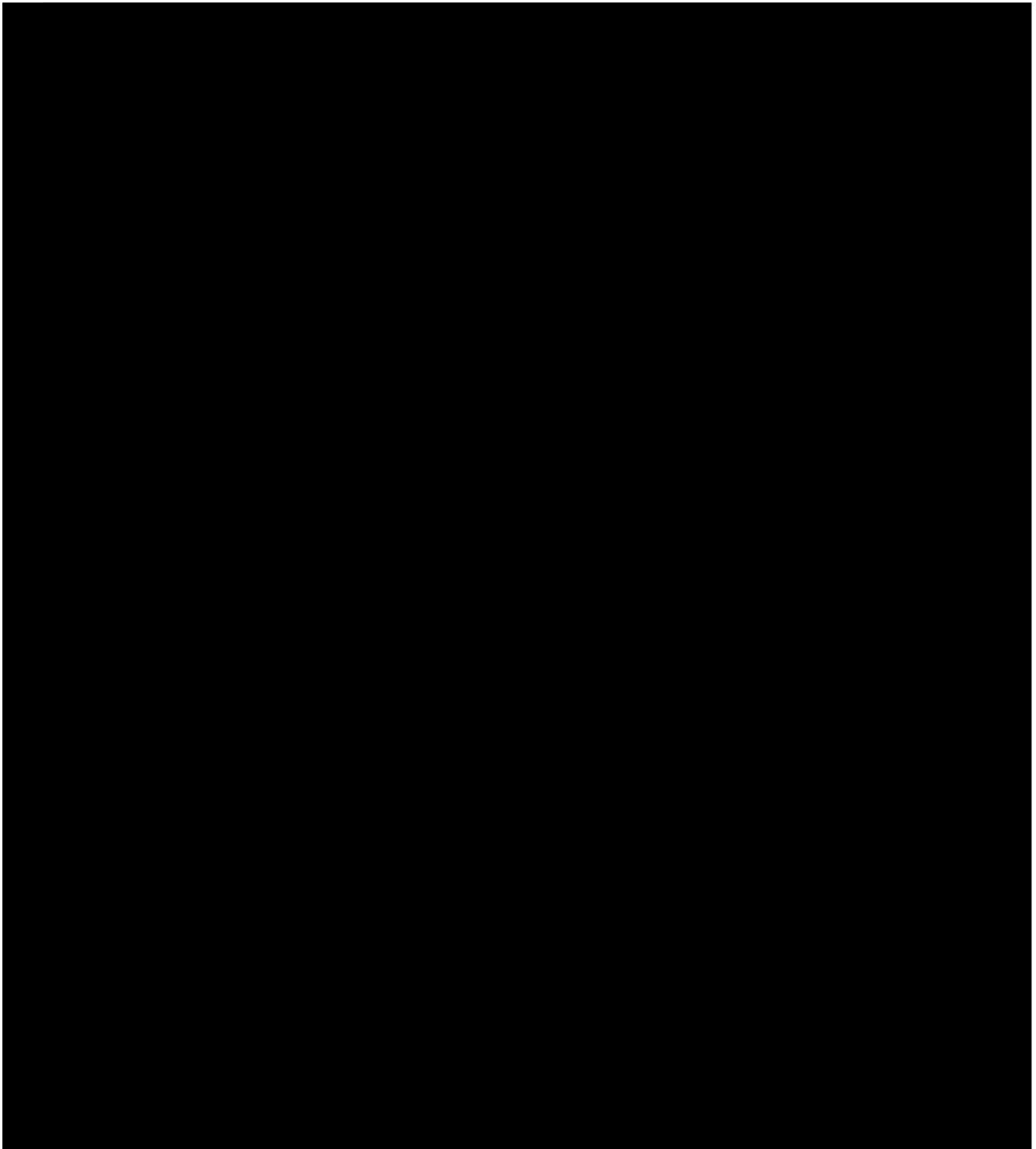
Číslo jednací: 25 C 266/2022-

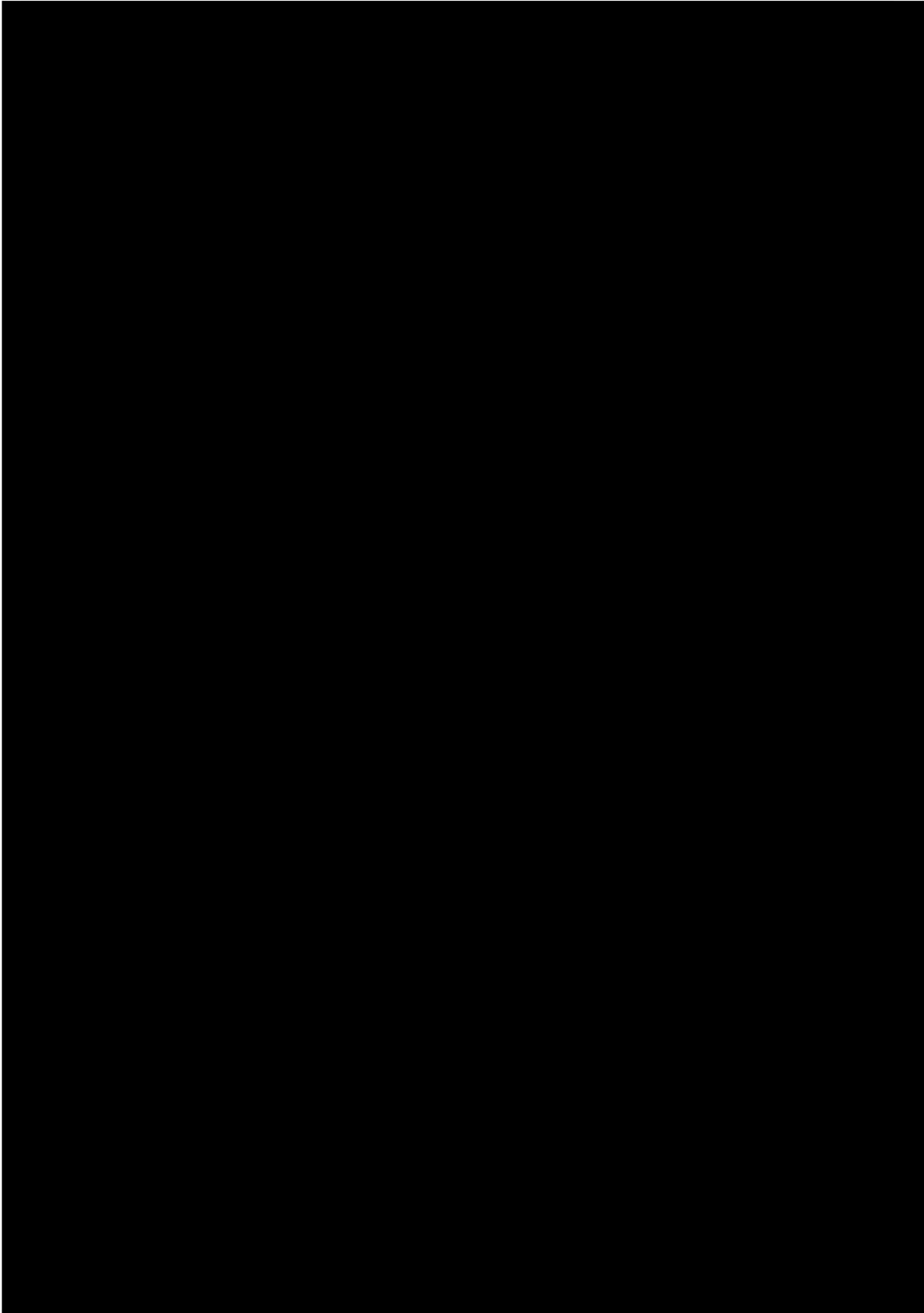
PŘEPIS ZÁZNAMU Z JEDNÁNÍ ZE DNE 21.3.2024
před soudem prvního stupně

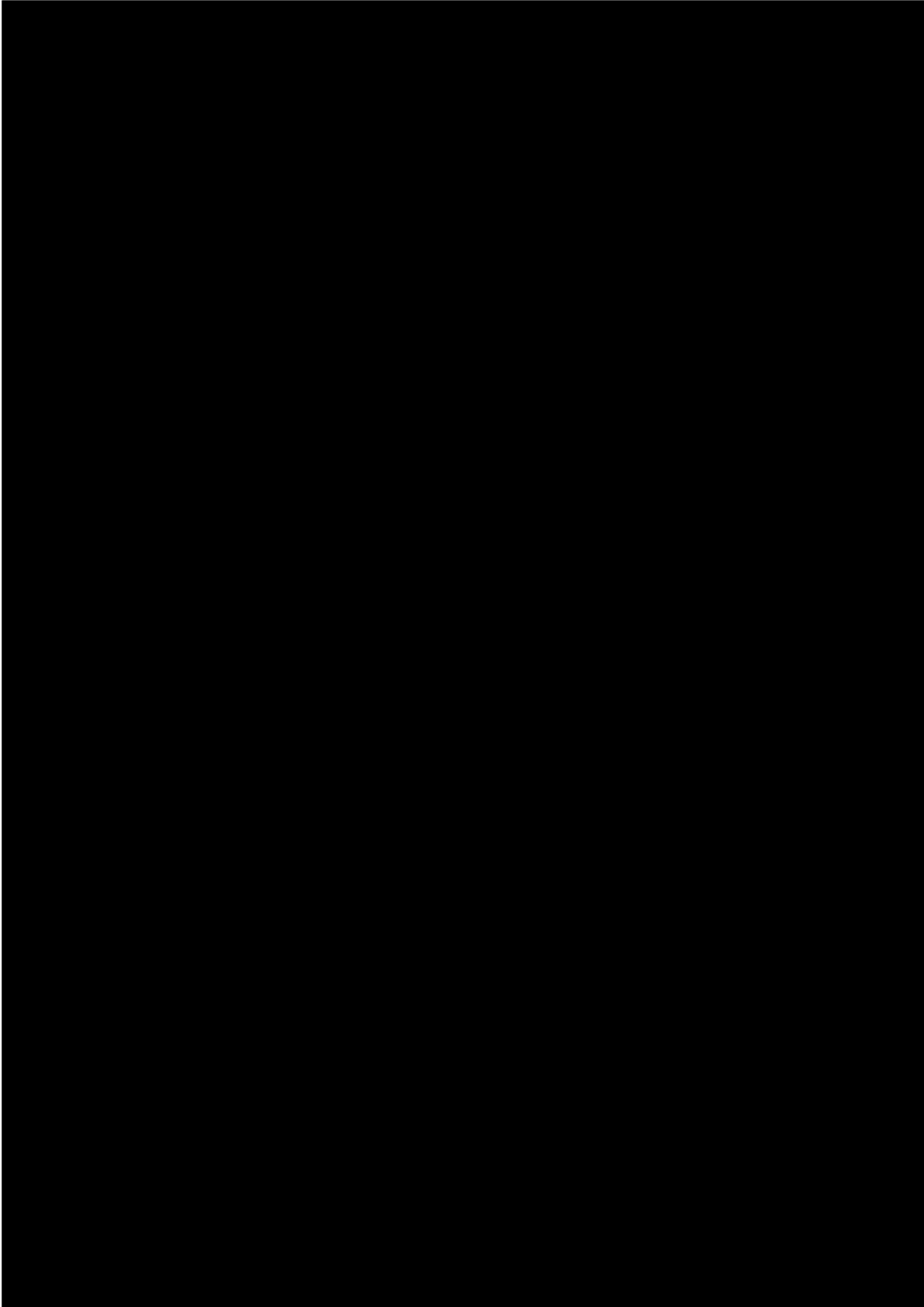
Okresní soud v Děčíně

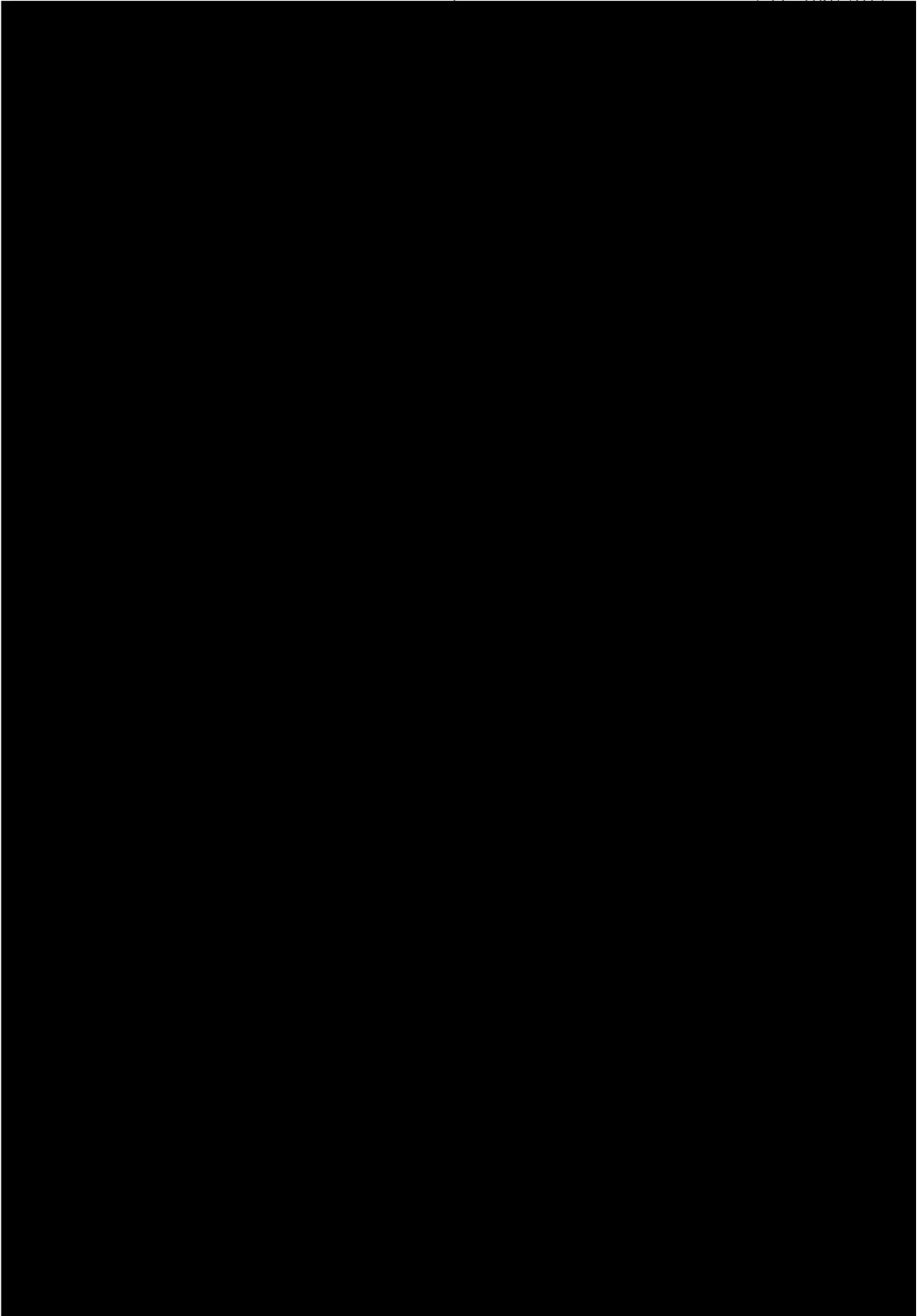
Oddělení: 25 C

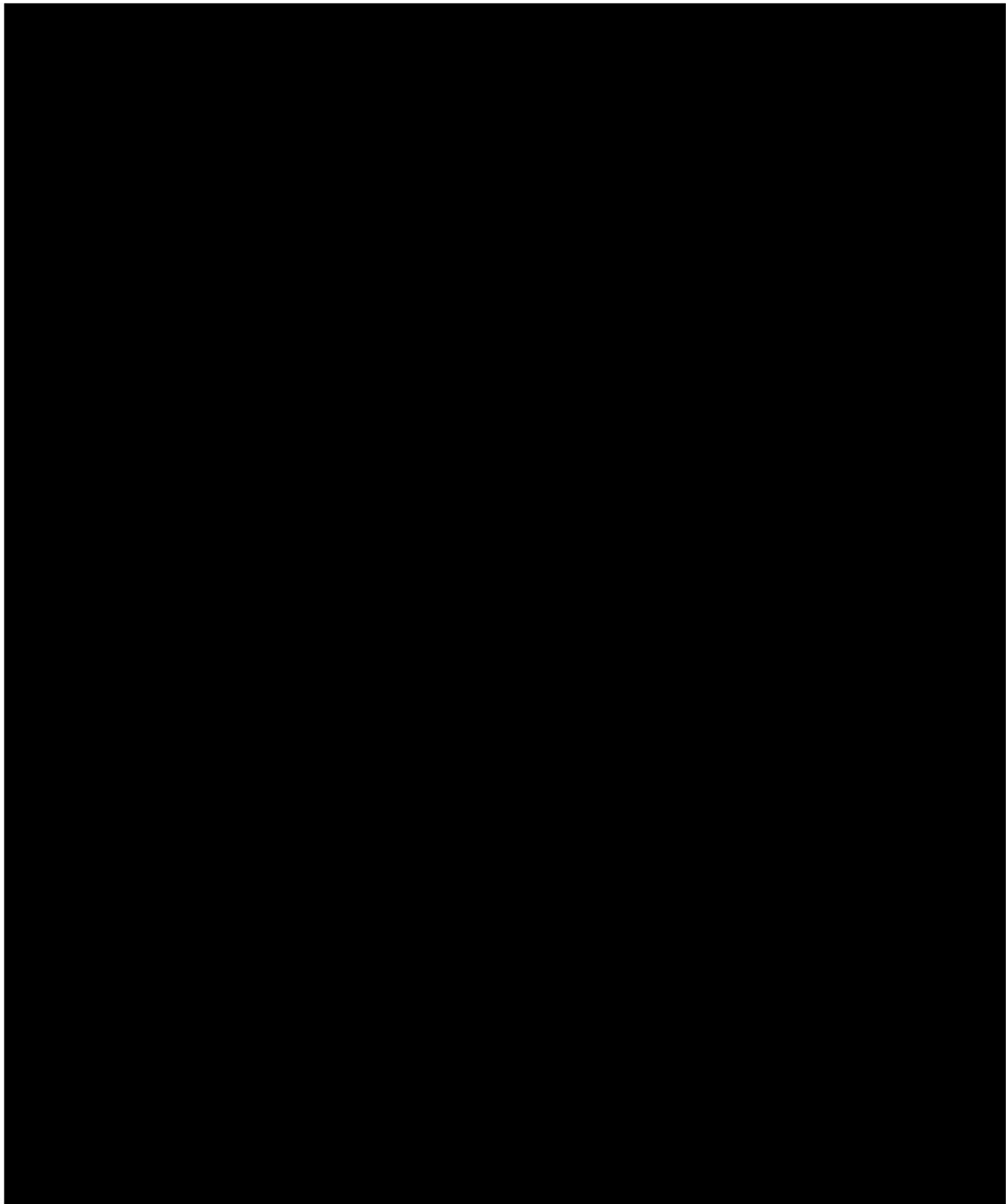
dne: 21. března 2024







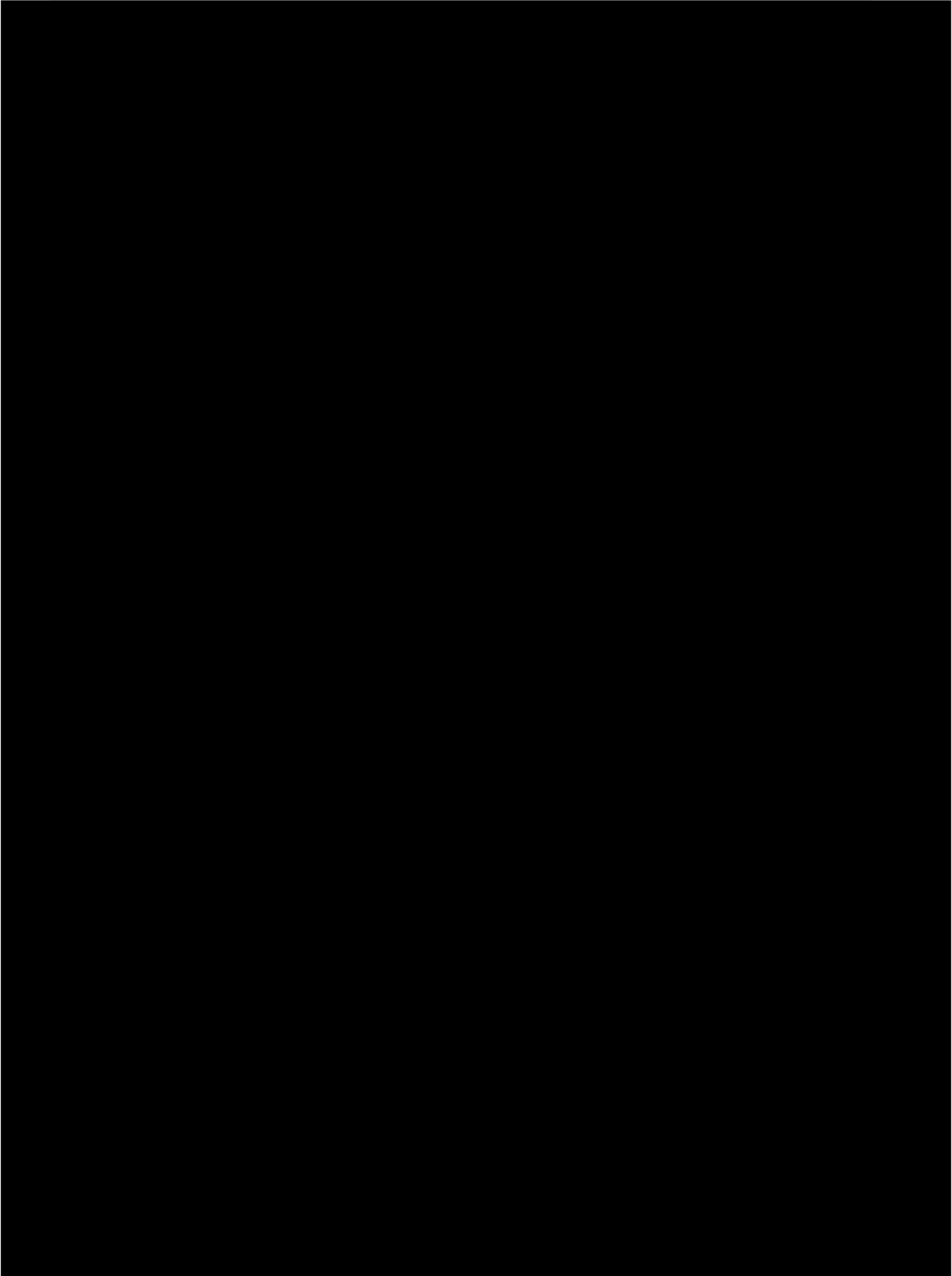




USNESENÍ

Okresní soud v Děčíně rozhodl vyšší soudní úřednicí Olgou Havlíčkovou ve věci

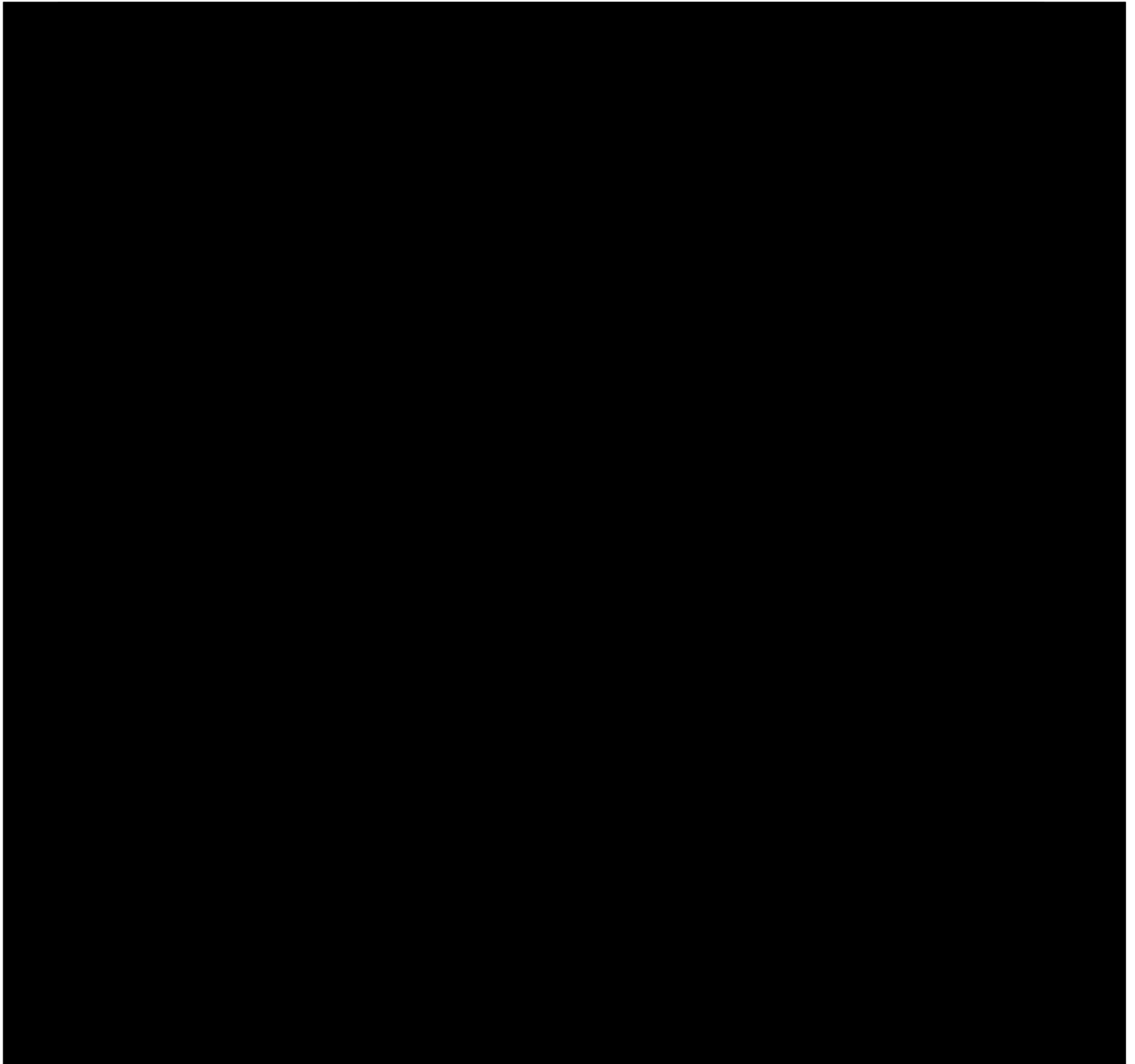




OKRESNÍ SOUD V DĚČÍNĚ

Masarykovo náměstí 1, 405 97 Děčín

tel.: 412 709 811, fax: 412510039, e-mail: podatelna@osoud.dec.justice.cz, IDDS: yj4abqb

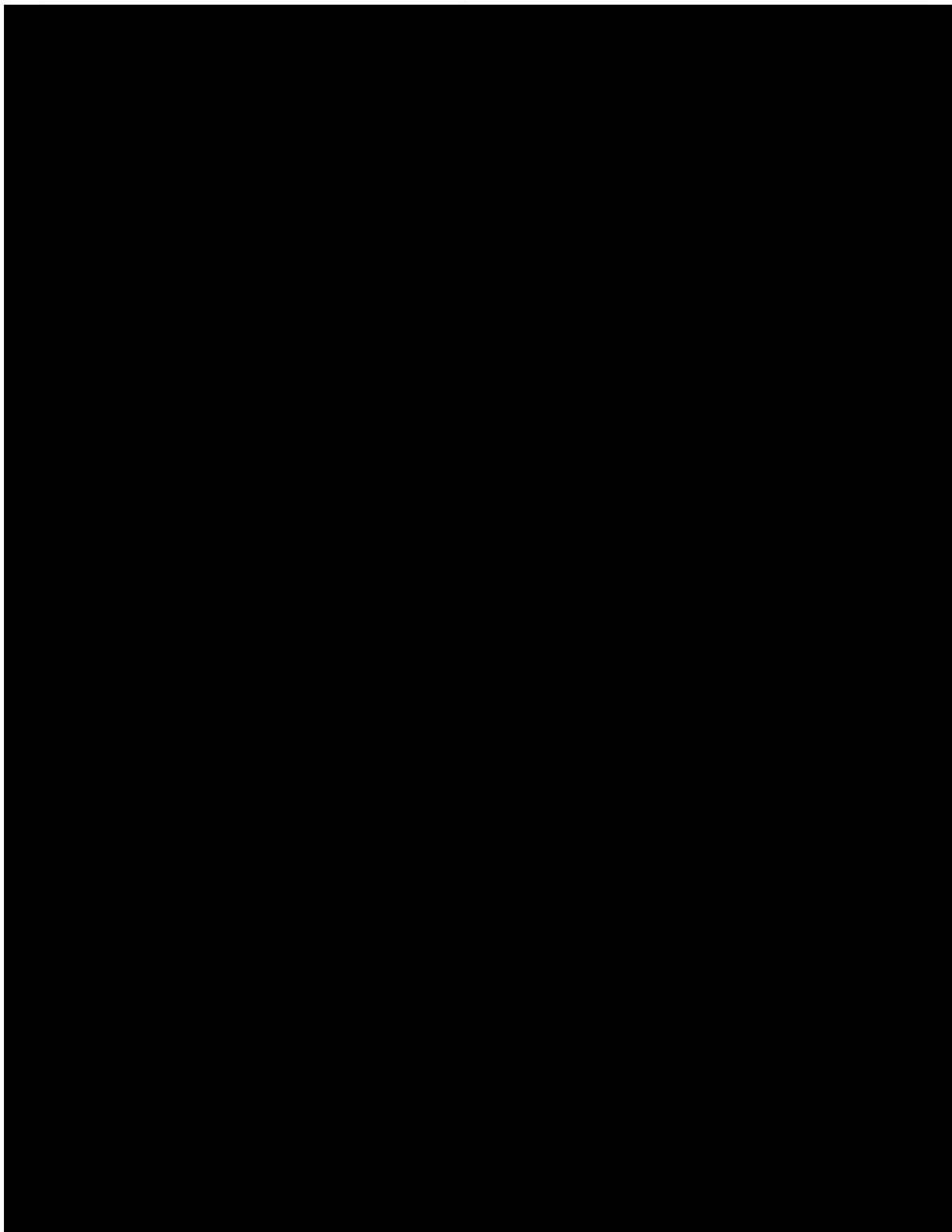


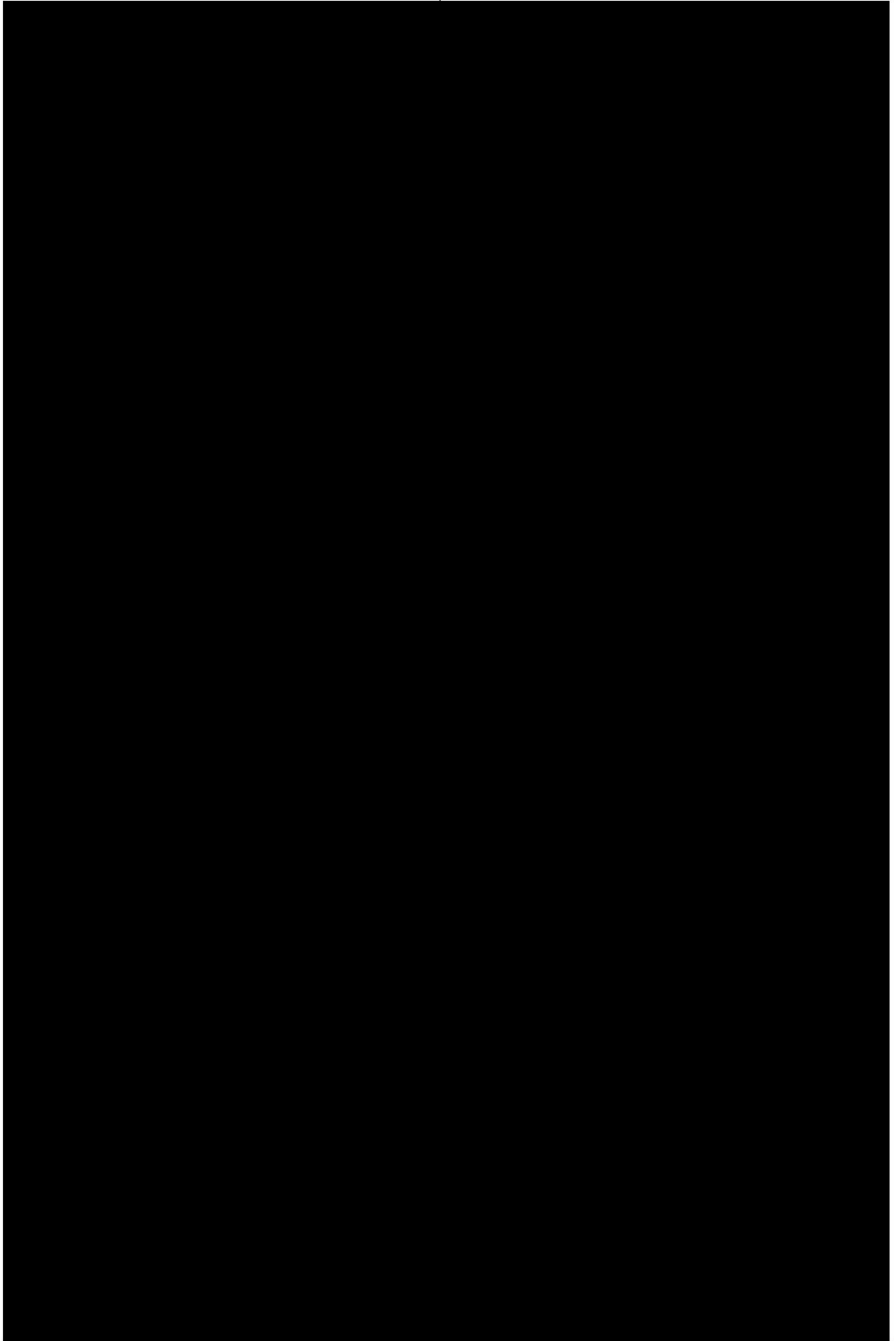
Sp. zn.: 25 C 266/2022

OKRESNÍ SOUD V DĚČÍNĚ

Masarykovo náměstí 1, 405 97 Děčín

tel.: 412 709 811, fax: 412510039, e-mail: podatelna@osoud.dec.justice.cz, IDDS: yj4abqb

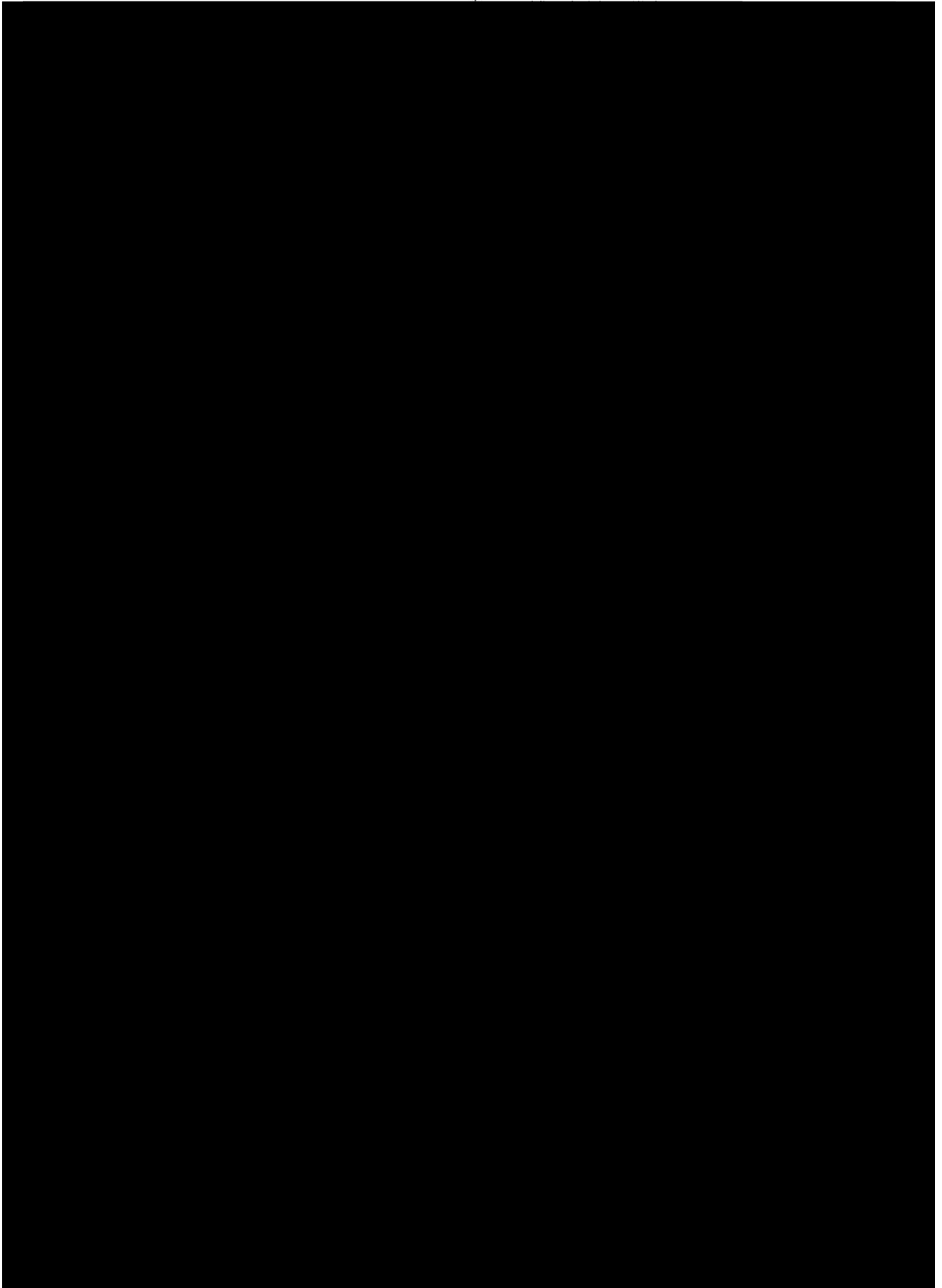




OKRESNÍ SOUD V DĚČÍNĚ

Masarykovo náměstí 1, 405 97 Děčín

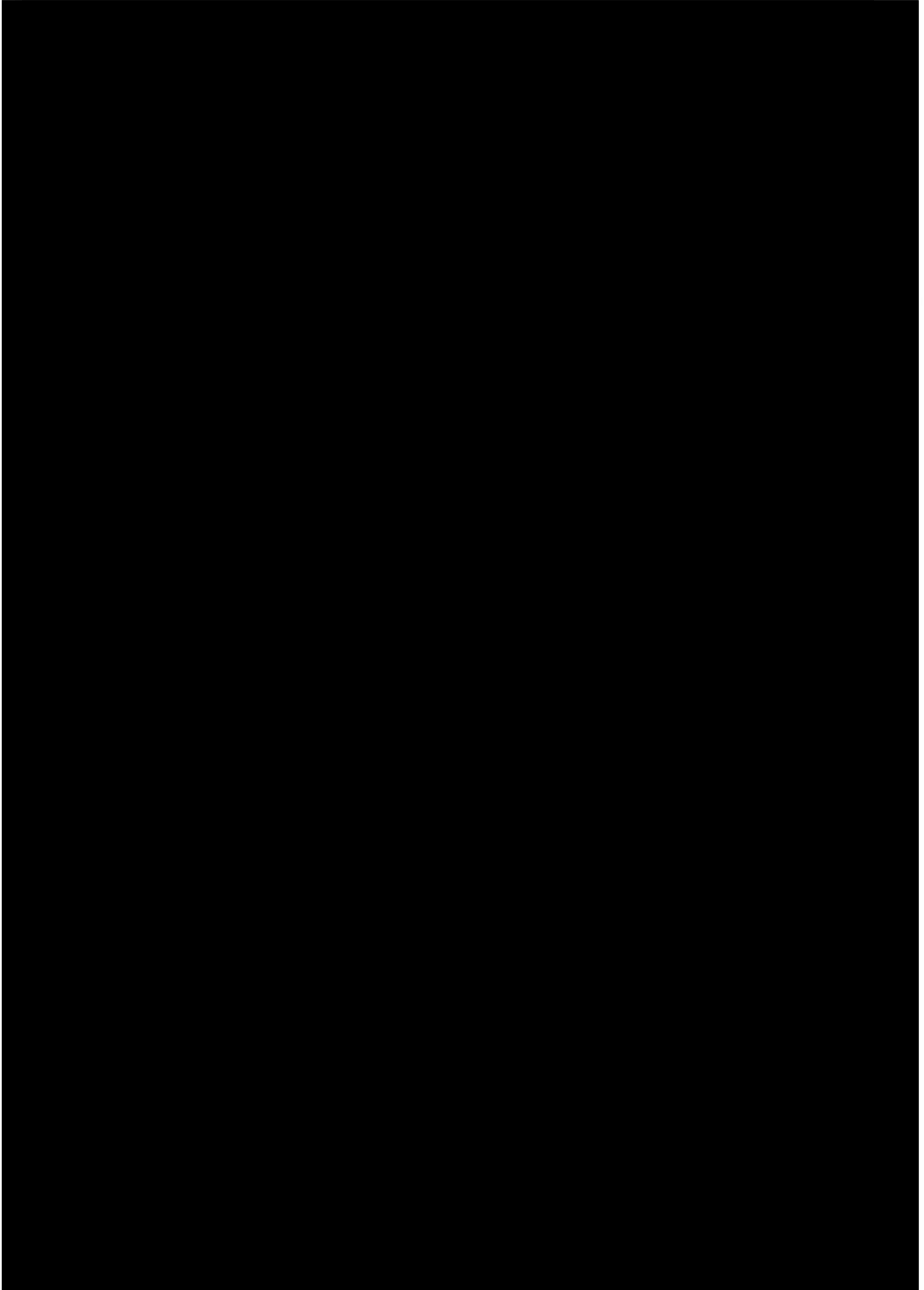
tel.: 412 709 811, fax: 412510039, e-mail: podatelna@osoud.dec.justice.cz, IDDS: yj4abqb



OKRESNÍ SOUD V DĚČÍNĚ

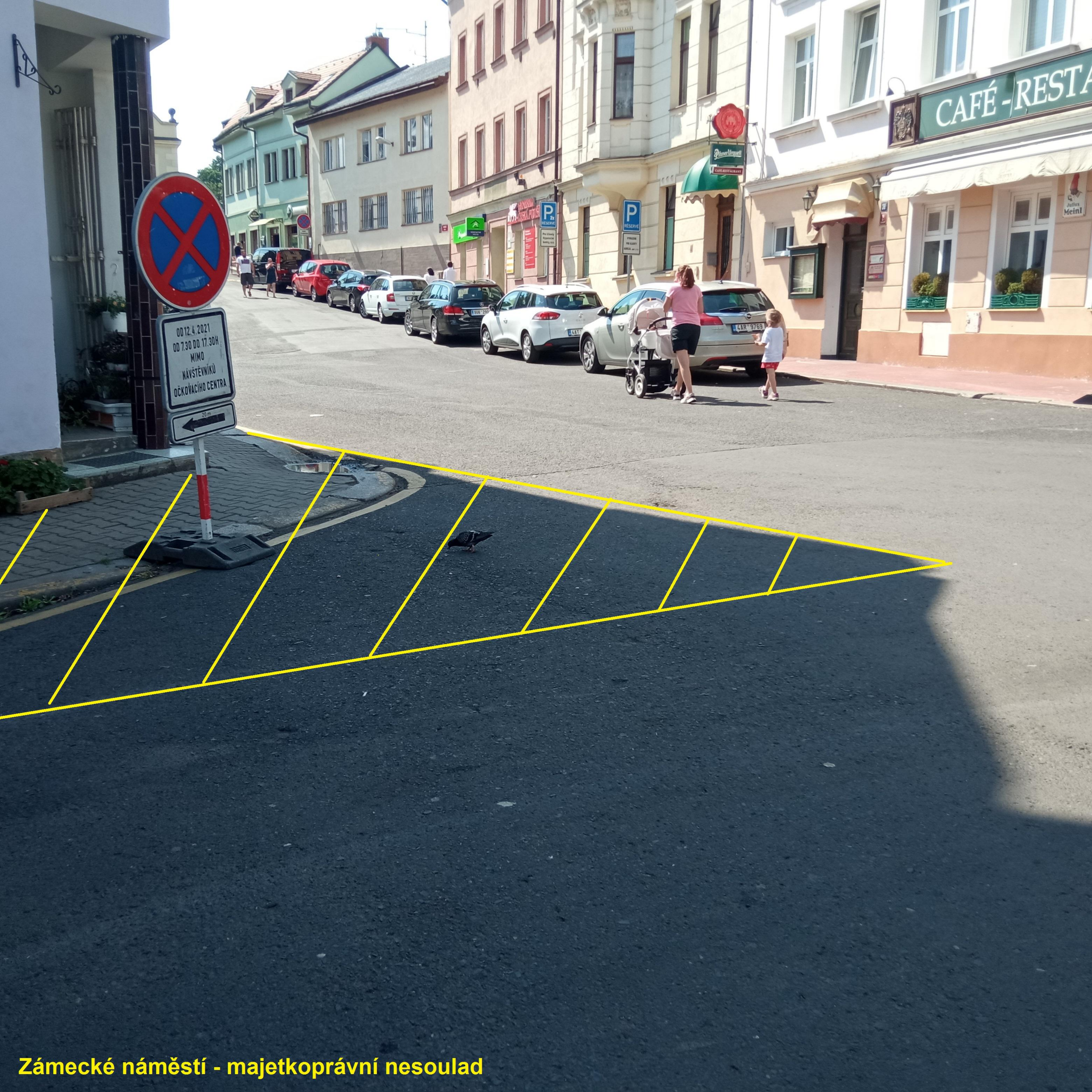
Masarykovo náměstí 1, 405 97 Děčín

tel.: 412 709 811, fax: 412510039, e-mail: podatelna@osoud.dec.justice.cz, IDDS: yj4abqb





Pozemek p. č. 2302 k. ú. Děčín



Zámecké náměstí - majetkoprávní nesoulad