Magistrát města Děčín materiál do jednání zastupitelstva města dne: 18.02.2016	**ZM 16 02 07 22**
Název:	Prodej pozemků v k.ú. Křešice u Děčína

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemků v k.ú. Křešice u Děčína a

s c h v a l u j e

prodej pozemků p.č. 3 o výměře 215 m^2 a p.č. 5 o výměře 211 m^2 vše k.ú. Křešice u Děčína, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro [redacted], za cenu 127 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 02. 02. 2016 návrh na prodej pozemků v k.ú. Křešice u Děčína a usnesením č. RM 16 03 37 09 **doporučila** zastupitelstvu města schválit prodej pozemků p.č. 3 o výměře 215 m^2 a p.č. 5 o výměře 211 m^2 vše k.ú. Křešice u Děčína, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro [redacted] za cenu 127 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem.

Cena:	127 800,- Kč
Návrh postupu:	RM doporučuje schválit prodej

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- OMH obdržel žádost o prodej pozemků p.č. 3 a p.č. 5 k.ú. Křešice u Děčína za cenu nákladů spojených s převodem z důvodu možného vydržení
- žadatelé sdělili, že při koupi domu čp. 48 na p.č. 1 koupili i pozemky p.č. 2 a p.č. 4 vše v k.ú. Křešice u Děčína a při rekonstrukci zjistili, že jsou historickým plotem (cca 40-50 let) zaploceny a léta užívány i pozemky p.č. 3 a p.č. 5 vše k.ú. Křešice u Děčína (LV-město) jako součást pozemků p.č. 2 a p.č. 4 k.ú. Křešice u Děčína
- nemovitosti zakoupili v r. 2011
- místním šetřením bylo zjištěno, že pozemky jsou skutečně zaploceny historickým plotem a užívány jako součást zaplocených nemovitostí ve vlastnictví předchozích a nyní i stávajících vlastníků
- na části pozemku p.č. 3 k.ú. Křešice u Děčína se nachází stavba kůlny, která je léta užívána také jako součást zaplocených nemovitostí
- žadatelé nechtějí nastalou situaci řešit soudním řízením o vydržení nemovitostí a navrhují situaci řešit smírnou cestou, tj. odprodej pozemků za cenu nákladů spojených s převodem, které budou nadále sloužit jako zahrada
- na základě výše uvedených skutečností bylo vyžádáno stanovisko právního zástupce města, které je ve 2 bodech - viz. příloha:

- závěr bodu 1: manželé [redacted] pozemky p.č. 3 a p.č. 5 dosud nevydrželi (koupě v r. 2011), pokud jejich držba netrvá 10 let za situace uvedené v bodu 1

- závěr bodu 2: manželé [redacted] nemohou pozemky p.č. 3 a p.č. 5 vydržet, jelikož nebyli ke všem okolnostem v dobré víře, protože při koupi nemovitosti není nepřiměřený požadavek, aby se podívali do katastru nemovitostí a zjistili skutečný stav

Konkrétní postup: záleží na tom, zda původní vlastník pozemky p.č. 3 a p.č. 5 skutečně vydržel, což nyní nelze zjistit. V katastru nemovitostí je město uvedeno jako vlastník a vydržení je zásadně nutné dokázat tím, kdo tvrdí, že věc vydržel. Je možné, že se může ozvat původní vlastník pozemků p.č. 2 a p.č. 4 a tvrdit, že pozemky p.č. 3 a p.č. 5 vydržel, bylo by však na něm, aby podal určovací žalobu. Žadatelů by se tato skutečnost nedotkla, jelikož by byli v dobré víře v údaje zapsané v katastru nemovitostí, a tudíž by kupní smlouva uzavřená mezi městem a žadateli na pozemky p.č. 3 a p.č. 5 byla platná.

- v orgánech města byl projednán materiál na zveřejnění záměru prodeje pozemků ve variantním řešení, tj. i dle návrhu žadatele prodej pozemků za cenu nákladů spojených s převodem
- ZM zveřejnilo záměr města prodat pozemky

Vyjádření:

záměr RM 03. 11. 2015	záměr ZM 26. 11. 2015	OR	OSU	OZP	OSC	OMH
usn.č. RM 15 19 37 10	usn.č. ZM 15 09 05 03	A	A	A	A	A

OMH obdržel žádost o prodej pozemků p.č. 3 a p.č. 5 k.ú. Křešice u Děčína za cenu nákladů spojených s převodem z důvodu možného vydržení. V orgánech města projednán materiál na zveřejnění záměru prodeje pozemků ve variantním řešení, tj. i dle návrhu žadatele. ZM zveřejnilo záměr města prodat pozemky. Žadatel byl o této skutečnosti informován a sdělil, že má i za těchto podmínek zájem o odprodej pozemků.

Kupní cena:

dle „Zásad" - II. pásmo 1 000,- Kč/m^2 x 0,3 (zahrada), tj. celkem 300,- Kč/m^2, tj. cena celkem 127 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem

Nájemní smlouva: 0

Účel dle žádosti: majetkoprávní nesoulad

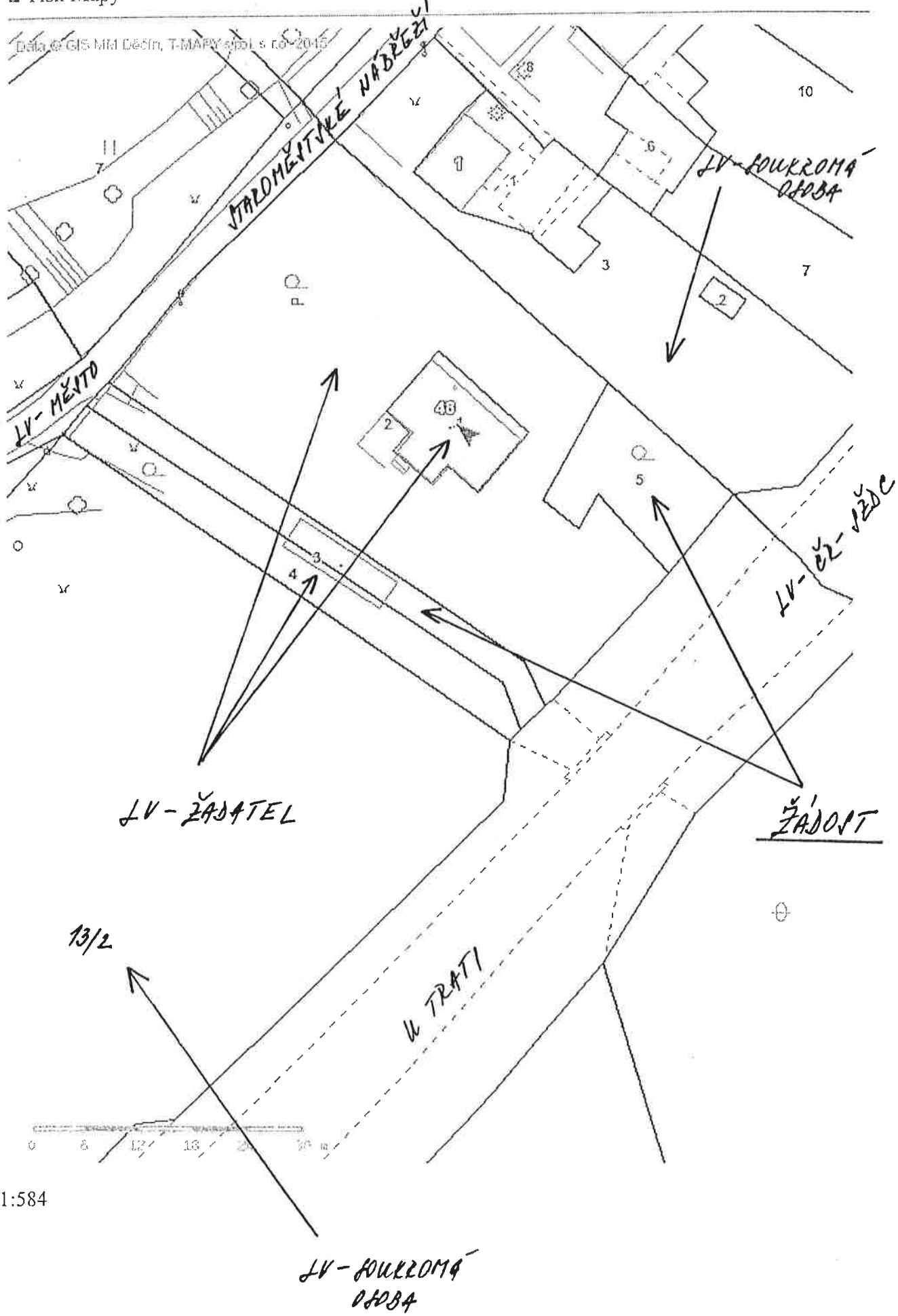
Žadatel: [redacted]

Závazky a pohledávky vůči městu: žadatel není veden v evidenci dlužníků města

---

Zpracoval:	Ing. Tomáš Martinček	OMH	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl, CSc.	PRIM	
Počet příloh:	[redacted]		

Tisk Mapy



1:584

MDC28116174

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
25. 06. 2015
56682
Přílohy: 1/2
podatelna -4-
OM
[redacted]

Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození:

[redacted]

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

Číslo telefonu: [redacted]

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 25. 6. 2015

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo ***(v případě části pozemku uvést přibližnou výměru)***
PARC. ČÍSLO 3. (215 m²) A PARC. ČÍSLO 5. (211 m²) NA POZEMKU Č. 1.

v katastrálním území DĚČÍN KŘEŠICE

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

VIZ. PŘILOŽENÝ DOPIS.

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 jakékoli další podmínky;***

- *že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, 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.*

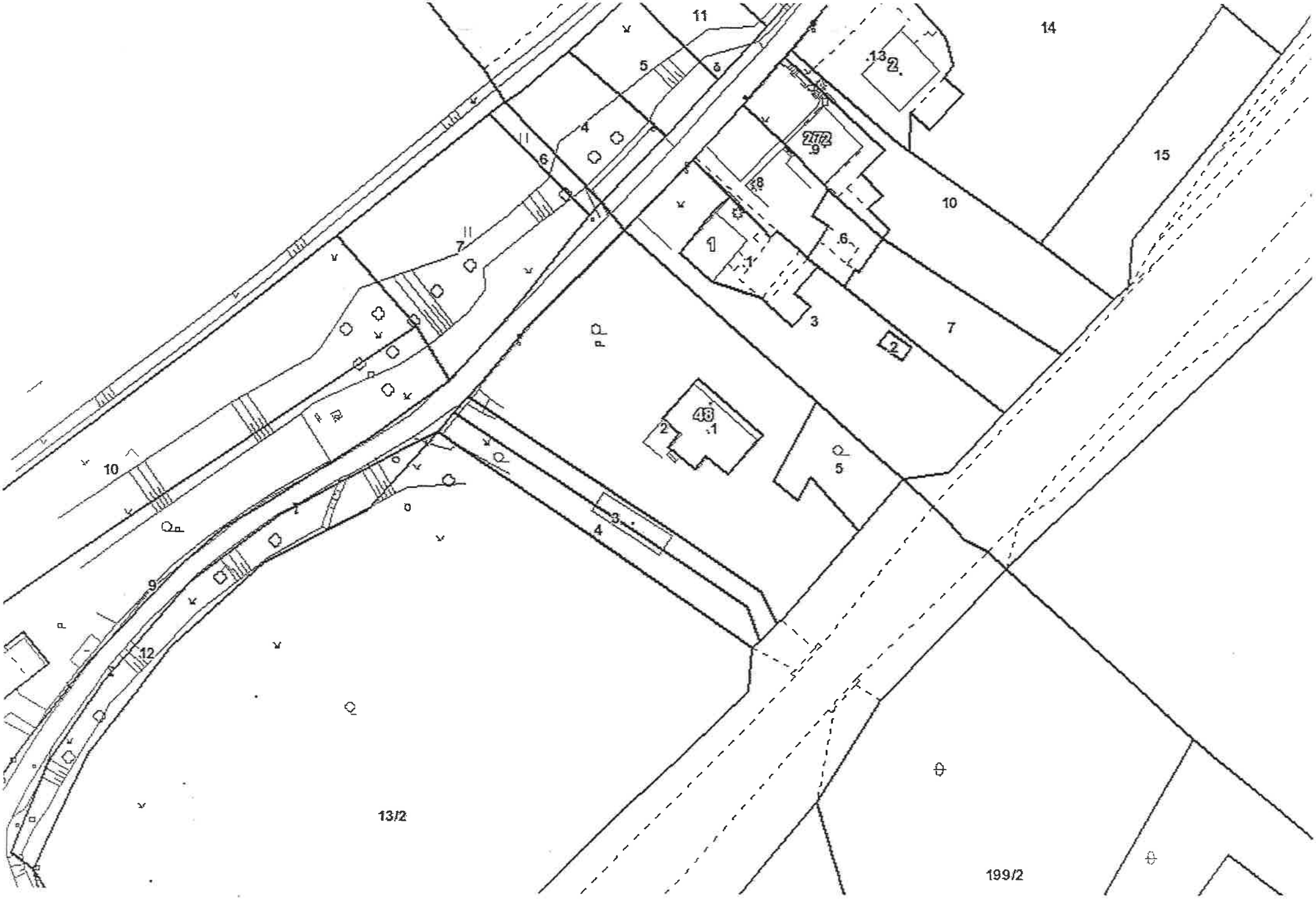
Podpis žadatele(ů): [redacted] .....

Přílohy:
snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.

Jsme vlastníky domu č.p.48 na pozemku č.1,společně s tímto domem jsme kupní smlouvou koupili i pozemek 4 a 2 k.č. Křešice.

Nyní při zahájení rekonstrukce jsme zjistili,že součástí oploceného úseku jsou i pozemky p.č. 5 a 3,které nejsou v našem vlastnictví.Dle katastru jsou vlastnictvím města.Bohužel tuto informaci jsme při koupi nemovitosti nedostali,jen že všechno co je oploceno je součástí domu.V terénu nejsou žádné hranice,nebyl tedy důvod nevěřit.Stávající oplocení pozemku je zastaralé cca 40 - 50 let,z toho tedy vyplývá,že došlo k vydržení a užívání pozemků po dobu delší než 10 let.

Navrhujeme tedy řešit majetkový rozpor smírnou cestou a žádáme o odprodej pozemků za cenu nákladů převodu.Pozemky budou i nadále využívány jako zahrada.


11
14
13
2
5
6
4
9
15
8
10
1
6
7
3
2
7
48
1
2
5
10
3
4
9
12
13/2
199/2

advokátní kancelář
Narcis Tomášek & partneři

U Starého mostu 111/4
405 02 Děčín III – Staré Město

tel + 420 414 114 019
fax + 420 412 519 782
info@aknt.cz
ID datové schránky: cqiubbu
www.aknt.cz

Statutární město Děčín

Stanovisko ve věci vydržení pozemků [redacted] sp. zn. 2015/2408)

[redacted] (dále jen navrhovatelé) navrhli Statutárnímu městu Děčín (dále jen klient), že od něj koupí pozemky v Křešicích u Děčína p.č. 3 a 5 s tím, že je z důvodu dlouhodobého užívání vydrželi už předchozí vlastníci sousedních pozemků č. 2 a č. 4. Proto, aby předešli soudnímu sporu o vydržení, chtějí pozemky č. 3 a 5 koupit za cenu vkladu vlastnického práva k nemovitosti, tzn. 1000 Kč. Za předpokladu, že by předmětné pozemky původní vlastníci již vydrželi, nebylo by je možné prodat, poněvadž by klient nebyl jejich vlastníkem, stejně tak, pokud by je vydrželi navrhovatelé.

Na úvod je třeba si vyjasnit několik věcí. Navrhovatelé tvrdí, že pozemky jsou oploceny v takovéto podobě už 40 až 50 let, což ukazuje na fakt, že jej předchozí vlastníci vydrželi. Podmínky vydržení jsou poměrně přísné a nyní lze těžko zjistit, na základě čeho původní vlastníci oplotili a užívali i pozemky p. č. 3 a 5, jež jsou dle katastru nemovitostí ve vlastnictví klienta. Aby mohli původní vlastníci předmětné pozemky vydržet, museli by se k nim chovat fakticky jako k věci vlastní (to zřejmě činili) a navíc by museli být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jim pozemky patří. Možné jsou v zásadě dvě varianty.

1. Původní vlastníci se domnívali, že pozemky p. č. 2 a 4 zahrnují celou oplocenou plochu, kterou užívali jako zahradu

   Za tohoto předpokladu by bylo třeba posoudit, zda jejich omyl byl omluvitelný, tzn., nemohli se jej při náležité opatrnosti vyvarovat. Vzhledem k tomu, že k nabytí došlo v období totality, kdy všeobecně vlastnické právo jednotlivce nepožívalo zdaleka tolik ochrany jako je tomu nyní a v plné míře se neuplatňoval intabulační princip, je možné, že z katastru nebylo možné zjistit, že se jedná o různé parcely, a nikoliv pouze o parcely č. 2 a č. 4, a původní vlastníci neměli objektivní důvod se domnívat, že jde o více různých parcel, navíc byl ze strany klienta tento stav užívání jeho pozemků akceptován, aniž ten by vlastnické právo k pozemkům p. č. 3 a p. č. 5 nějak hájil, či se jej dovolával. K vydržení nemovité věci (pozemku) je nutná nepřetržitá držba po dobu 10 let. **Pokud bychom vyšli z těchto okolností, došlo ze strany původních vlastníků k vydržení pozemků p. č. 3 a 5.**

2. Původní vlastníci věděli, že se jedná o více různých parcel, ale přesto užívali všechny tyto parcely, tak jak byly oploceny

   V tomto případě by sice původní vlastníci užívali pozemky jako věc vlastní, nicméně už by u nich nebylo možné dovodit požadovanou dobrou víru se zřetelem k okolnostem. K vydržení totiž pouhé pokojné užívání věci jako vlastní nepostačuje. Jestliže původní vlastníci věděli, že se pozemek skládá z vícera parcel, přičemž ke všem nemají vlastnické právo, nemohli být v dobré víře, ani v případě, že už by tam oplocení stálo. K užívání je totiž třeba právní titul (smlouva, soudní rozhodnutí), respektive alespoň domnělý právní titul (například kupní smlouva na pozemek a omylem užívání části sousedního pozemku) a dobrá víra. Zde však v případě, že původní vlastníci věděli, že se oplocený pozemek skládá z vícera parcel, které jim ne všechny patří, a přesto je užívali, nebyli se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře. Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 24. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2659/2011 uvedl, že zde musí existovat alespoň domnělý právní titul, pouhé „připlocení" k pozemku ve vlastnictví držitele nestačí. V rozhodovaném případě držitel svou dobrou víru odvozoval od pouhé okolnosti, že předmětný pozemek byl jeho rodiči a posléze i jím samým nerušeně užíván od předmětného období v daných hranicích v důsledku „připlocení" k pozemku v osobním užívání rodičů a posléze držitele, ač držitel věděl, že šlo o jiný pozemek, ke kterému neexistovala kupní smlouva. **Za tohoto předpokladu by původní vlastníci nebyli v dobré víře a předmětné pozemky tak nemohli vydržet.**

K situaci ad 1)

Jestliže původní vlastníci pozemky vydrželi (viz bod 1), tak je třeba vycházet z vůle původního vlastníka a navrhovatelů při uzavření kupní smlouvy, kdy Ti měli v úmyslu převést všechny pozemky, nikoliv jen pozemky p. č. 2 a 4, jak vyplývá z prohlášení navrhovatelů, kdy jim původní vlastník sdělil, že předmětem koupě je vše, co je oploceno. Poněvadž se však nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí převádí písemnou smlouvou a vlastnické právo se nabývá až vkladem do katastru nemovitostí, znamená to, že pozemky p. č. 3 a 5 v kupní smlouvě nejsou výslovně uvedeny a byly převedeny na navrhovatele na základě smlouvy ústní, která je však absolutně neplatná. Existuje tak zde jen domnělý právní titul, kdy navrhovatelé se stali držiteli pozemku, avšak nemohli jej dosud vydržet, ledaže uběhlo deset let od koupě. Řešení této situace je ovšem složité. V katastru nemovitostí je jako vlastník pozemků p. č. 3 a 5 zapsán klient, ve skutečnosti však za této situace je vlastníkem těchto pozemků p. č. 3 a 5 původní vlastník pozemků p. č. 2 a 4 a navrhovatelé jsou držitelé pozemku p. č. 3 a 5. Proto by muselo dojít k souhlasnému prohlášení klienta a původního vlastníka o tom, že původní vlastník pozemků p. č. 2 a 4, vydržel pozemky p. č. 3 a 5, až poté by musel navrhovatel uzavřít písemnou smlouvu s původním vlastníkem a podat návrh na vklad vlastnického práva k pozemkům p. č. 3 a 5. V případě, že by klient nesouhlasil s tím, že původní vlastník pozemků p. č. 2 a 4, vydržel pozemky p. č. 3 a 5, bylo by nutné podat určovací žalobu na určení, kdo je vlastníkem pozemků p. č. 3 a 5.

K situaci ad 2)

Za předpokladu, že původní vlastníci pozemky p. č. 3 a 5 nevydrželi (viz bod 2), záleží na dobré víře navrhovatelů ohledně těchto pozemků. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne ze dne 27. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000 posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného držitele. Navrhovatelé v dopise klientovi uvedli, že původní vlastníci jim sdělili, že předmětem kupní smlouvy jsou veškeré oplocené pozemky, a navrhovatelé neměli důvod pochybovat. Zde se právě uplatní hledisko zkoumání dobré víry navrhovatelů. Ti sice byli subjektivně přesvědčeni, že celý oplocený pozemek je jejich vlastnictvím, avšak z katastru nemovitostí je zcela zřejmé, že tomu tak není. V tomto případě při koupi nemovité věci je zcela legitimní požadavek, aby nahlédli do katastru nemovitostí a přesvědčit se o rozsahu a podobě kupovaného pozemku.

Nejvyšší soud dovodil v případě, kdy bylo jednou ze stran smlouvy ústně tvrzeno, že je k nemovité věci pro druhou stranu zřízeno věcné břemeno, aniž by to strana, v jejíž prospěch mělo být věcné břemeno zřízeno, jakkoliv ověřovala, nemůže být tato strana se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jí toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po ní požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřila (rozsudek Nejvyššího soudu České republiky z 18. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 431/96).

Důležitým je i princip materiální publicity, který říká, že je-li právo zapsáno v katastru nemovitostí, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se stavem skutečným. Každý má právo za podmínek stanovených zákonem nahlížet do katastru nemovitostí, nic tedy navrhovatelům nebránilo ověřit si, jaký je zapsaný (skutečný) stav a podle toho se řídit. **Z výše uvedeného proto plyne, že navrhovatelé nebyli vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, nemohou tak pozemky p. č. 3 a 5 vydržet.**

Zároveň se ovšem objevuje komplikace ohledně možnosti prodeje pozemku p. č. 3 a 5 klientem, poněvadž je možné, že jej původní vlastník vydržel (viz bod 1), a že již nejsou ve vlastnictví klienta, přestože jsou tak zapsány v katastru nemovitostí. Zde lze ovšem opět vyjít z principu materiální publicity, tzn., že zapsaný stav je stavem skutečným, jelikož klientovi nejsou známy okolnosti, aby mohl s jistotou uzavřít, že původní vlastník pozemků p. č. 2 a 4 pozemky p. č. 3 a 5 vydržel či nikoli. Pokud by původní vlastníci pozemek vydrželi, musí toto vydržení prokázat. Proto lze za vlastníka považovat klienta, ledaže by se objevil původní vlastník s tvrzením, že věc vydržel a toto dokázal například i v soudním řízení, pokud by klient tuto skutečnost neuznal.

Závěr je, že navrhovatelé pozemky p. č. 3 a 5 dosud nevydrželi, pokud jejich držba netrvá 10 let za situace uvedené v bodu 1. K prodeji pozemků za této situace už ale klient nemá oprávnění, jelikož nadále není jejich vlastníkem.

Za situace uvedené v bodě 2 nemohou navrhovatelé pozemky p. č. 3 a 5 vydržet, jelikož nebyli vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, protože při koupi nemovitosti není nepřiměřený

požadavek, aby se podívali do katastru nemovitostí a zjistili skutečný stav. Proto záleží na klientovi, zda pozemek navrhovatelům prodá či nikoliv.

Jak konkrétně postupovat, záleží na tom, zda původní vlastník pozemky p. č. 3 a 5 skutečně vydržel, což nyní nelze zjistit, jelikož nejsou známy okolnosti, za jakých tyto pozemky nabyl, respektive držel. V katastru nemovitostí je uveden klient jako vlastník, a vydržení je zásadně nutné dokázat tím, kdo tvrdí, že věc vydržel. Protože skutečnost, zda došlo k vydržení původním vlastníkem, není jistá, lze vycházet z předpokladu, že vlastníkem je nadále klient, který může tento pozemky p. č. 3 a 5 prodat navrhovatelům. Je však možné, že se může ozvat původní vlastník pozemků p. č. 2 a 4 a tvrdit, že pozemky p. č. 3 a 5 vydržel, bylo by však na něm, aby podal určovací žalobu. Navrhovatelů by se tato skutečnost nedotkla, jelikož by byli v dobré víře v údaje zapsané v katastru nemovitostí, a tudíž by kupní smlouva uzavřená mezi klientem a navrhovateli na pozemek p. č. 3 a 5 byla platná.

[redacted]