

Důvodová zpráva:

Předmět:

Tvrzený podíl ve výši 1/12 tvrzené pozemní komunikace dle návrhu žadatelů, umístěné na pozemcích:

- parc. č. 2886/1, orná půda
 - parc. č. 2886/3, orná půda
 - parc. č. 2886/28, orná půda
- pozemky ve vlastnictví statutárního města Ostrava (dále jen SMO), svěřeny městskému obvodu Polanka nad Odrou.

Situace je přílohou č. 1 tohoto materiálu.

Žadatelé:

Manželé [redacted] a [redacted], oba bytem [redacted], 725 25 Ostrava – Polanka nad Odrou, zastoupeni na základě plné moci ze dne 20. 3. 2019 [redacted], advokátem, se sídlem: nám. [redacted], [redacted].

Situace

SMO obdrželo dopisem ze dne 26. 3. 2019 návrh žadatelů na prodej jimi tvrzeného spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na výše uvedeném předmětu (příloha č. 2 tohoto materiálu). V návrhu na prodej je uvedeno, že „manželé [redacted] jako členové Sdružení stavebníků v Janově jakožto sdružení bez právní subjektivity dle § 829 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. založeného na základě smlouvy o sdružení ze dne 21. 2. 2005 jsou smluvní stranou smlouvy o dílo uzavřené se zhotovitelem [redacted] dne 7. 8. 2006, na základě které došlo k vybudování stavby Technická infrastruktura sídelního útvaru osada Janová, SO 02 Komunikace – větev A1 a SO 03 Komunikace – větev B1 v rozsahu 1. etapy výstavby komunikace (podkladové vrstvy) v souladu s územním rozhodnutím č. 101/05 ze dne 2. 8. 2005, č.j. Správ/USŘ/3391/04/Šv/R a se stavebním povolením ze dne 16. 5. 2006, č. 010/2006/MH vydanými Magistrátem města Ostravy, odborem stavebně správním.“

Informace

Na stavbu komunikace, za jejíž spoluvlastníky se žadatelé pokládají a jehož prodej navrhují, bylo vydáno rozhodnutím č. 1/2006/MH ze dne 25. 10. 2006 povolení o předčasném užívání 1. etapy stavby s tím, že stavba komunikace bude dokončena do 16. 6. 2008. Toto povolení o předčasném užívání skončilo dne 16. 6. 2008.

Cena

Kupní cenu žadatelé tvrzeného spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na výše uvedeném předmětu žadatelé navrhují ve výši 500.000,-Kč.

Další informace

Pozemky parc. č. 2886/1, 2886/3 a 2886/26 v k. ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava, se nacházejí v místě plánované komunikace ulice Maková a U Dubu v k. ú. Polanka nad Odrou.

Stávající podoba ulic Maková a U Dubu, které by do budoucna v případě svého vybudování měly mít právní povahu veřejně přístupné účelové komunikace, podle názoru MMO vykazuje povahu pouhé úpravy povrchu pozemků. Dotčené pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřená správa městskému obvodu Polanka.

Pojem stavby ve smyslu stavebního práva je odlišný od stavby ve smyslu soukromého práva, přičemž rozhodující je hledisko soukromoprávní.

Pokud je MMO známo, stavba (ve smyslu stavebně právním) předmětných komunikací nikdy nebyla dokončena, resp. realizována do té míry, aby se případně stala stavbou ve smyslu soukromého práva. Z uvedeného vyplývá, že na dotčených pozemcích se nenachází žádná samostatná nemovitá věc, která by nebyla jejich součástí a byla tak způsobilá být samostatným předmětem vlastnického práva, tedy že by byla způsobilá být předmětem jakéhokoli převodu. Realizace návrhu žadatelů je tedy už jen z tohoto důvodu právně nemožná, když neexistuje věc v právním smyslu (a tedy neexistuje ani žadateli tvrzený spoluvlastnický podíl na takové věci), která by mohla být předmětem jimi navrhované kontraktace.

Podle § 506 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Podle § 509 ve spojení s § 498 odstavcem 1 větou druhou NOZ, nejsou zde definované liniové stavby, pod které lze případně podřadit i účelové komunikace, součástí pozemku a jsou samostatnou nemovitou věcí; je ovšem sporné, zda to platí pro všechny účelové komunikace nebo zda je to odvislé např. i od způsobu jejich stavebnětechnického provedení. Obecně lze říci, že podmínkou podřazení určitého objektu pod liniové stavby je to, že splňuje prvek liniovosti (převaha jednoho rozměru nad rozměry ostatními a pravidelné zasahování více pozemků), a současně že je takový objekt stavbou ve smyslu soukromého práva. Vzhledem k tomu, že se „na“ předmětných pozemcích nachází pouze úprava jejich povrchu, a sice velmi řídký posyp šterkem, je i z tohoto hlediska patrné, že v daném případě nejde o stavbu v soukromoprávním smyslu a tedy že se na dotčených pozemcích nenachází žádná samostatná nemovitá věc, která by nebyla jejich součástí a byla tak způsobilá být samostatným předmětem vlastnického práva (viz příloha č.1/2 fotografie).

V této věci je třeba vycházet z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018 pod spis. zn.: 22 Cdo 3259/2018, který říká, že: „Místní komunikace by mohla být samostatnou věcí odlišnou od pozemku, na němž se nachází, v případě, že by byla stavbou ve smyslu občanského práva, tj. stavbou ve smyslu § 119 obč. zák., která jako samostatný předmět vlastnictví může být předmětem občanskoprávních vztahů. Nelze vyloučit, že místní komunikace může být stavbou, a tedy samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním, a že právní vztahy k ní nemusí být totožné se vztahy k pozemku, na němž byla zřízena (rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 76/2007 – dále jen „Rc 76/2007“).

Novela § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích nepřinesla zásadní změnu oproti stávajícímu stavu, prezentovanému v Rc 76/2007; konstatuje, že stavba místní komunikace není součástí pozemku. Není-li místní komunikace takto užívaná stavbou, pak ovšem o součást pozemku jde. Přitom na samotném vymezení pojmu „stavba“ jako předmětu občanskoprávních vztahů nic nezměnila ani novela § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích,

provedená zákonem č. 268/2015 Sb., ani nový občanský zákoník, který pojem „stavba“, pokud je i nadále samostatnou věcí, nijak nevymezuje; proto lze i nadále přiměřeně vycházet z dosavadní judikatury k pojmu „stavba“ v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Je pak naprosto zřejmé, že novela § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích nic nezměnila na vlastnických poměrech k nim; jestliže byla místní komunikace podle způsobu jejího provedení stavbou (věcí podle občanského práva) i před touto novelou, byla samostatným předmětem vlastnického práva bez ohledu na znění § 9 odst. 1 tohoto zákona (viz i Rc 76/2007), a tak je tomu i nadále. To, zda je komunikace zařazena do sítě místních komunikací či nikoliv je z hlediska vlastnických vztahů k ní nevýznamné; podstatné je, zda jde o objekt, který je samostatnou věcí – stavbou ve smyslu občanského práva.

K otázce, kdy je určitým způsobem stavebně zpracovaný povrch pozemku samostatnou stavbou, se vyslovil Ústavní soud v nálezu ze dne 23. 3. 2015, sp. zn. I. ÚS 3143/13, ve kterém uvedl, že klíčovou roli hrají vždy konkrétní okolnosti případu, jež jsou relevantním ukazatelem pro přijetí odůvodněného závěru o tom, zda konkrétní výsledek stavební činnosti je nebo není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů (stavbou ve smyslu občanského práva). V některých případech není umělá úprava povrchu pozemku takového stavebního rázu, aby ji bylo možno pokládat za samostatnou věc z hlediska soukromého práva. Nezbytností je však posuzovat každou právní věc individuálně. Mohou nastat hraniční případy, které bude nutno řešit podle jednotlivých okolností vždy řádně zdůvodněnou úvahou soudu o charakteru sporné věci, resp. stavební úpravy – tedy zda půjde již o stavbu jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů, nebo jen o určitý způsob zpracování pozemku.

K tomu dovolací soud dodává, že v některých případech nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy o součást pozemku. Je vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci. Soud musí zvážit, zda s přihlédnutím ke zvyklostem, zachovávaným v právním styku, jakož i s přihlédnutím k obecné účelnosti existence různých právních vztahů k pozemku a k objektu na něm se nacházejícím, prohlásí určitý výsledek stavební činnosti za samostatnou věc a tedy za stavbu podle občanského práva.

Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním slova smyslu, tedy způsobitelný předmět občanskoprávních vztahů, nikoliv součást věci jiné (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002). Stavba, která není věcí podle § 119 obč. zák., resp. nyní podle výjimek ze zásady, že stavba je součástí pozemku (zejména § 506 odst. 1, § 509, § 3054 a násl. o. z.) je součástí pozemku (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96).

Otázku, zda určitá stavba je součástí pozemku nebo samostatnou věcí však nelze řešit pro všechny myslitelné případy stejně, její posouzení je v hraničních případech na úvaze soudu, a proto Nejvyšší soud přezkoumá možné hraniční případy toliko tehdy, pokud by úvahy nalézacích soudů byly zjevně nepřiměřené. **Tato okolnost také zpravidla ztěžuje vyslovení obecných, vždy uplatnitelných, závěrů, proto je nutno při formulaci závěrů týkajících se samostatnosti určité věci či naopak závěru o součásti věci jiné vždy důsledně vycházet z okolností konkrétního případu.**“ (konec citace)

Z výše uvedeného vyplývá, že je třeba se zabývat vždy konkrétními okolnostmi jednotlivého případu a zvažovat, zda se jedná či nejedná o samostatnou věc, která může být předmětem právního jednání. MMO se domnívá, že v tomto případě se o samostatnou věc nejedná a tedy tato nemůže být předmětem žadateli navrhovaného právního jednání SMO.

K tomu podotýkáme, že SMO je ve výjimečných případech účastníkem takového právního jednání, kde je předmětem převodu komunikace jako samostatná věc ve smyslu občanskoprávním, avšak v těchto případech je zpravidla příjemcem daru, nikoli kupujícím.

Dále je třeba připomenout, že dne 6. 3. 2018 projednala Rada města přípis manželů [REDAKCE] označený „Poslední výzva IV.: Finanční odškodnění IV. za neoprávněný vjezd na ulice Maková a U Dubu v Ostravě – Polance nad Odrou ve vazbě na porušení legislativy a vlastnických práv soukromých osob stavební vozovky u výstavby č. j. 2523/2014/LOK spis. Zn. 1930/2014/LOK ze dne 5. 2. 2018“ a schválila odpověď [REDAKCE] a [REDAKCE] na výzvu usnesením čís. 08618/RM1418/120, již odmítla nároky žadatelů vznášené z důvodu jejich tvrzeného vlastnictví spoluvlastnického podílu na výše uvedeném předmětu.

Kroky městského obvodu Polanka nad Odrou

Zastupitelstvo městského obvodu usnesením č. 0331/ZMOb-Pol/1418/24 dne 26. 6. 2018 rozhodlo uzavřít smlouvu o postoupení práv a povinností ze stavebního povolení – pod sp. zn. 1280/282.1/2006/Mik, správní rozhodnutí č. 010/2006/MH – stavební povolení nabylo právní moci 16. 6. 2006. Tímto správním rozhodnutím byla povolena stavba „Technická infrastruktura sídelního útvaru osada Janová“, výstavba objektů SO 02 – Komunikace – větev „A1“ a SO – Komunikace – větev „B1“ na pozemcích parc. č. 2886/1, 2886/3, 2886/12, 2886/28 a 2887/1 vše v k. ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava.

Městský obvod dlouhodobě jedná se stavebníky a současnými majiteli nemovitostí v předmětné lokalitě (ulice Maková a U Dubu) ve věci dořešení finálních úprav komunikací. Ze zápisů z jednotlivých jednání vyplývá, že v zájmu městského obvodu je, po uzavření smlouvy o postoupení práv a povinností ze stavebního povolení, komunikaci dokončit a řádně zkolaudovat. Dle sdělení městského obvodu Polanka nad Odrou (příloha č. 3 tohoto materiálu) smlouva o postoupení práv a povinností ze stavebního povolení byla oboustranně podepsána. Městský obvod zadal dne 16. 8. 2018 vypracování projektové dokumentace s názvem stavby „Ukončení MK ul. U Dubu a ul. Maková“. V současné době je projektová dokumentace již hotová a předmětná stavba je připravená k realizaci. Dílčí kroky, které městský obvod Polanka nad Odrou učinil, byly konzultovány s odborem legislativním a právním Magistrátu města Ostravy.

Stanovisko rady města

Rada města usnesením č. 01436/RMm1822/2 ze dne 28. 5. 2019 **vzala na vědomí** předmětnou žádost a **doporučila zastupitelstvu města žádost projednat a nevyhovět této žádosti.**

Upozornění

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by neměly být zveřejňovány dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, jelikož jsou chráněny zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.