**Důvodová zpráva**

**Neuznání řádného vydržení vlastnického práva k nemovité věci v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřené městskému obvodu Slezská Ostrava.**

**Předmět**

Pozemek parc. č. 36/5, orná půda, o výměře 22 m2 (snímek viz příloha č. 1.1) v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, dále též **„Pozemek“.** Na pozemku se nachází opěrná zeď a oplocení ve vlastnictví žadatelů.

**Žadatelé**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (žádost viz příloha č. 1.2).

**Informace**

Žadatelé dle příslušného listu vlastnictví nabyli pozemek p.p.č. 1/4 v k.ú. Heřmanice (dále též „pozemek žadatelů“) na základě kupní smlouvy z roku 1988 a dohody o zřízení práva osobního užívání 1989.

Dne 11. 7. 2022 obdržel MOb Slezská Ostrava žádost žadatelů o prodej Pozemku.

Dne 10.2.2023 byl vyhotoven znalecký posudek č. 005385/2023 o ceně věci nemovité, a to pozemku parc. č. 36/5, k.ú. Heřmanice, obec Ostrava. Cena zjištěná dle cenové mapy činí 27.060 Kč, cena obvyklá určená porovnávacím způsobem cen obdobných obchodovaných nemovitých věcí v dané lokalitě a času činí 9.830 Kč.

Majetková komise doporučila radě MOb Slezská Ostrava kupní cenu ve výši 32.000 Kč a náhradu nákladů na vyhotovení znaleckého posudku ve výši 2.400 Kč.

Z písemné komunikace formou e-mailu (ze dne 24. 3. 2023) se žadateli vyplývá, že se jim cena zdála neadekvátní. Navrhli celkovou cenu ve výši 5.000 Kč, včetně úhrady nákladů za znalecký posudek.

Z e-mailu majetkového odboru příslušného obvodu ze dne 27. 3. 2023 plyne, že žadatelé byli, v případě jejich nesouhlasu s cenou, vyzváni, a to:

1. k uzavření nájemní smlouvy a úhrady za bezesmluvní užívání obecního pozemku nebo

2) k odstranění stavby oplocení na pozemku města.

Dále byli žadatelé upozorněni na skutečnost, že při kolaudaci jejich stavby č.p. 727 umístěnou na pozemku p.č.st. 1610 a následném zaměření geodetem, si museli být vědomi, že opěrnou zeď u domu nestavěli na svém pozemku, ale na cizím pozemku, a to Pozemku.

Žadatelé v odpovědi – e-mailu ze dne 27. 3. 2023 argumentovali, že Pozemek parc. č. 36/5 užívají v dobré víře téměř 40 let, že nebyl důvod při zaměřování stavby č.p. 727 zaměřovat i hranice svých pozemků, nepřeměřovali umístění původních sloupků na hranici jejich pozemků p.p.č. 1/4, p.p.č. 1/5 a předmětného pozemku parc. č. 36/5 a trvají na nepřesnosti tehdejšího měření. Rovněž se žadatelům nejeví vhodné, aby město „zneužívalo situaci“, kdy nabylo majetek do správy po předchozích majitelích, kteří jsou nezvěstní, ke svému „nepřiměřenému obohacování“.

E-mailem ze dne 31. 3. 2023 byla majetkovým odborem MOb Slezská Ostrava žadatelům nabídnutá upravená cena ve výši 22.339 Kč, která zahrnovala i náklady za vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu a bezesmluvní užívání.

Žadatelé reagovali e-mailem ze dne 4. 4. 2023 takto: Požadovali účtování pouze alikvótní části za geometrický plán, týkající se vyměření Pozemku, zvážení požadavku úhrady za bezesmluvní užívání z důvodu bezcennosti tohoto pozemku a faktu, že do posledního geodetického zaměření o tomto stavu bezesmluvního užívání nikdo nevěděl. Upozornili na skutečnost, že když kupovali od města pozemek parc. č. 1/4, nad nímž se nachází část Pozemku, plot už tam byl, takže na tomto stavu má vinu i město.

E-mailem ze dne 6. 4. 2023 reagoval majetkový odbor MOb Slezská Ostrava tak, že cena za vypracování geometrického plánu zahrnuje poměrnou část a je konečná. Úhrada za bezesmluvní užívání bude předložena zastupitelům MOb Slezská Ostrava ke zvážení.

E-mailem ze dne 11. 4. 2023 se žadatelé vyjádřili, že po celou dobu užívali Pozemek v dobré víře jako vlastní a mají zato, že jej řádně vydrželi dle §1089 OZ, a proto prosí, o zpracování Souhlasného prohlášení o vzniku vlastnického práva k předmětnému pozemku.

Dne 9. 5. 2023 obdržel majetkový odbor města Ostravy postoupení podání od MOb Slezská Ostrava, kde bylo sdělení, že zastupitelstvo města usnesením č. 0138/ZM2226/4 **rozhodlo o záměru města prodat** žadatelům předmětnou věc a vzhledem k přesvědčení žadatelů, že jim vzniklo vlastnické právo vydržením postupují danou věc městu k dalšímu projednání.

Dne 17. 5. 2023 si majetkový odbor vyžádal podklady z katastru nemovitostí, a to: nabývací tituly žadatelů – Kupní smlouvu o převodu nemovitostí RI 55/1988 (Z-400040/1988-807) a Dohodu o zřízení práva osobního užívání RII 126/1989 (Z-400047/1989-807). Prostudováním listin a dalších údajů zapsaných v katastru nemovitostí jsme došli k závěru, že žadatelům **historicky nesvědčí právní titul k vlastnictví pozemku p.p.č. 36/3,** z něhož byl oddělen předmětný pozemek p.p.č. 36/5, na kterém žadatelé umístili opěrnou zeď a plot.

Dále si majetkový odbor vyžádal k prostudování Kolaudační rozhodnutí č. 71/2002 ze dne 19. 2. 2002. Zde se uvádí, že v hraně pozemků p.p.č. 1/4, p.p.č. 1/5 byla vybudována opěrná zeď. Oplocení bylo stávající.

Dne 19. 7. 2023 došlo k šetření na místě samém pro objasnění situace. Zaměstnanci Magistrátu města Ostravy, majetkového odboru provedli obhlídku místa, provedli fotodokumentaci a místní šetření za přítomnosti žadatelových sousedů. Sousedé jakožto starousedlíci potvrdili, že původní hranice plotu byla žadateli rozšířená, a to vybudováním zpevnění strmého břehu a zasahující tak do pozemku cizího vlastníka (města). Původní hranice starého plotu byla tedy posunuta na část pozemku města i na část pozemku dalších sousedů.

Manželé xxxxx v podstatě dlouhodobě bezesmluvně užívali pozemek cizího vlastníka, statutárního města Ostrava, tento svěřený MOb Slezská Ostrava, v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, a to v rozporu se stavebním povolením, proto by tento právní vztah měl být smluvně narovnán.

**Podmínky pro řádné vydržení dle § 1089 OZ**

Podmínkami řádného vydržení jsou **poctivá držba a určená doba**, tj. 10 let u věci nemovité. K řádnému vydržení nemůže dojít, pokud bude držiteli prokázán nepoctivý úmysl.

V našem případě je zřejmé, že žadatelé v roce 2002 dělali v hranici Pozemku stavební práce
a došlo k zaměření hranice provedené stavby, která zasahovala do Pozemku. Od uvedeného okamžiku nemohou hovořit o poctivé držbě. **Žadatelé původně zažádali dne 11. 7. 2022
o odkoupení Pozemku**, poté licitovali o ceně za Pozemek, za úhradu za geometrický plán
a znalecký posudek, o výši plnění za bezesmluvní užívání Pozemku a když jim bylo sděleno, že město postupuje v souladu se zákonnými ustanoveními a s péčí řádného hospodáře a je povinno dodržovat dané postupy v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích,
ve znění pozdějších předpisů, teprve potom změnili postoj a požádali dne **11. 4. 2023**
**o zpracování Souhlasného prohlášení o vzniku vlastnického práva k předmětnému pozemku, neboť se domnívají, že již řádně vydrželi** (řádné vydržení dle § 1089 OZ).

Žadatelé nabyli pozemek žadatelů v roce 1989. V kolaudačním rozhodnutí z roku 2002 se
uvádí, že oplocení mezi pozemkem žadatelů a Pozemkem zůstalo původní. Dle svědeckých výpovědí, však mělo dojít v té době k posunutí plotu dále na Pozemek i pozemky okolních vlastníků. Je možné, že mohli již v době nabytí pozemku žadatelů žadatelé mít tento plot
na místě, kde je veden nyní a mohlo tak dojít k řádnému vydržení v délce deseti let od nabytí do roku 2002, ale s ohledem na rozsah vybudování opěrné stěny a výpovědi svědků je možné konstatovat, že je pravděpodobné spíše posunutí plotu, a tedy nepoctivá držba části Pozemku.

Pro právní jistotu o tom, zda žadatelé mají či nemají právo věc řádně vydržet, je **oprávněn rozhodnout pouze příslušný soudní orgán.**

**Zastupitelstvo MOb Slezská Ostrava***–* vydalo **nesouhlasné stanovisko** k řádnému vydržení k Pozemku, neboť má za to, že manželé xxxx nemohou být v dobré víře, když je z geometrického plánu zřejmé, že opěrná zeď je na pozemku cizího vlastníka (viz příloha č. 2).

**Projednáno v radě města**

Rada města dne 23. 1. 2024 svým usnesením **nesouhlasila s návrhem uznat řádné vydržení vlastnického práva k Pozemku.**

**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. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.