

## Důvodová zpráva:

Oddělení majetku (dále jen „OM“) se vyjadřovalo za město jako vlastníka pozemku (parc. č. 2105/69 v k.ú. Jeseník) k umístění stavby na sousedním pozemku v soukromém vlastnictví. Při místním šetření bylo zjištěno, že vedlejší parcely č. 2303/1 o výměře 171 m<sup>2</sup> a parc. č. 2303/2 o výměře 180 m<sup>2</sup>, obě způsob využití zahrada v k.ú. Jeseník, které jsou vedeny v majetku města, jsou připloceny k sousedním nemovitostem v soukromém vlastnictví (mapa pozemků příloha č. 1, foto oplocení pozemků příloha č. 2).

Vlastníku inkriminovaných nemovitostí panu J. P. byla zaslána písemná výzva k vysvětlení/zjednání nápravy doložením případné platné smlouvy o nájmu nebo dokladu o vlastnictví.

Pan J. P. se osobně dostavil na OM a uvedl, že po celou dobu užívá pozemky parc. č. 2303/1 a parc. č. 2303/2, neboť tyto dle jeho tvrzení byly odjakživa oploceny v rámci zahrady jeho rodičů a on se měl dle jeho tvrzení stát vlastníkem, neboť mu matka všechny nemovitosti darovala. Svě tvrzení doložil kopií **kupní smlouvy ze dne 17.12.1959 (příloha č. 3)**, kterou nabyly jeho rodiče (manželé J. a A. P.) nemovitosti v roce 1959 od Československého státu.

OM si vyžádalo předmětnou kupní smlouvu z katastru nemovitostí. Je hůře čitelná, přičemž dle OM z této kupní smlouvy nevyplývá, že by došlo k převodu sporných pozemků parc. č. 2303/1 a 2303/2 v k.ú. Jeseník.

Pan J. P. dále doložil **darovací smlouvu ze dne 10.8.1988** uzavřenou mezi ním a jeho matkou (**příloha č. 4**).

OM si vyžádalo předmětnou darovací smlouvu z katastru nemovitostí, přičemž dle OM z této kupní smlouvy nevyplývá, že by došlo k převodu sporných pozemků parc. č. 2303/1 a 2303/2 v k.ú. Jeseník.

OM si vyžádalo z katastru nemovitostí i zbývající nabývací tituly k pozemkům, a **to kupní smlouvu ze dne 20.1.1989 (příloha č. 5) a darovací smlouvu ze dne 23.2.1995 (příloha č. 6)**, přičemž dle OM z těchto smluv také nevyplývá, že by došlo k převodu sporných pozemků parc. č. 2303/1 a 2303/2 v k.ú. Jeseník.

Za účelem vyřešení situace podal pan J. P. dne 4.10.2021 na město žádost o vydržení pozemků, případné odkoupení za symbolickou cenu nebo jejich darování. V žádosti pan J. P. opětovně uvádí, že pozemky mají od roku 1959 v užívání, pozemky a rodinný dům včetně oplocení od města zakoupili a před odkupem jej užívali a měli v nájmu (**žádost včetně příloh č. 7**).

Oba pozemky parc. č. 2303/1, druh pozemku zahrada o výměře 171 m<sup>2</sup> a parc. č. 2303/2, druh pozemku zahrada o výměře 180 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Jeseník jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV 10001 pro město Jeseník a katastrální území Jeseník. Dle výpisu z katastru nemovitostí nabylo město Jeseník oba pozemky v roce 1992 - Vznik práva ze zákona, zákon č. 172/1991 § 3, spisová značka zápisu Z-22500311/1992-811 (**aktuální výpis z katastru nemovitostí příloha č. 8**).

### Z historie evidence pozemků:

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23. 12. 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Následně cca do roku 1956 probíhala evidence v pozemkovém katastru (zápisy do pozemkových knih) a cca do roku 1964 jednotná evidence půdy (JEP). Podstatou JEP bylo evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci.

Evidence nemovitostí (EN) - součástí EN mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od r. 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, trvalo skoro čtvrt století (1964 - 1988).

Evidence nemovitostí obsahovala operát měřický (mapu pozemkovou, pracovní a evidenční), operát písemný (výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů), sbírku listin a sumarizační výkazy. Měřický operát EN (pozemkové mapy) vycházel z předchozích ostrovních map bývalého pozemkového katastru.

Katastr nemovitostí ČR (KN) - od 1. 1. 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech). Katastr nemovitostí České republiky zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu KN vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady (zdroj internetové stránky dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

#### Historický vývoj nabytí a převodů nemovitostí:

V roce 1959 nabídl Odbor pro místní hospodářství rady MNV v Jeseníku k odkoupení dům č.p. 28 včetně budovy, pozemků včetně stromoví a plotů panu npor. J.P., Dukelská 28 z důvodu toho, že dosavadním uživatelům náleželo přednostní právo odkupu (**nabídka příloha č. 9**).

Dne 17.12.1959 byla uzavřena Kupní smlouva mezi Československým státem zastoupeným MNV v Jeseníku a manžely J. a A. P. Smlouva se nalézá v hůře čitelném stavu, nicméně z ní lze vyčíst, že se manželům P. prodávají parcely č. 2304 (zahrada) a č. 2305 (st. pl.). Poté následuje ve smlouvě kus prázdného místa, kde lze jen těžko odhadovat, zda na tomto místě bylo napsáno ještě něco dalšího (smlouva příloha č. 3).

Pozn. OM – mapa pozemků z roku 1959 se OM zatím nepodařilo získat.

Jako další listinu má OM k dispozici Snímek pozemkové mapy z roku 1977, kdy se v této mapě už nevyskytuje parcela č. 2304, ale pouze číslo 2305 a dále 2303 (**snímek pozemkové mapy z roku 1977 příloha č. 10**).

Následuje listina Identifikace parcel, objednaná Státním notářstvím v Šumperku v rámci dědického řízení po zemřelém npor. J.P. (listina příloha č. 6 žádosti).

Dne 12.4.1984 vydal MNV Jeseník Vyjádření k užívání a vlastnictví parcel p.č. 2303 zahrada o výměře 612 m<sup>2</sup> a p.č. 2305 stav. plocha o výměře 550 m<sup>2</sup> v k.ú. Jeseník, kterým potvrzuje, že Palečkovi užívali od roku 1959 shora uvedené parcely ve shora uvedené výměře, že tyto byly od počátku užívání manželi P. oploceny v hranicích dle dnešního stavu v EN. Dále uvádí, že čsl. stát je vlastníkem zbývajících dílů předmětných nemovitostí, a že MNV Jeseník jako správce tohoto majetku nemá žádných námitek proti vydržení vlastnictví manželi P., případně jejich právními nástupci (**vyjádření příloha č. 11**).

Aktuální stav v katastru nemovitostí **vlastnictví ve prospěch pana J.P. na LV 197**, eviduje tyto zápisy:

- pozemek parc. č 2303/3 o výměře 49 m<sup>2</sup> zahrada – listina darovací smlouva z roku 1988
- pozemek parc. č 2304 o výměře 212 m<sup>2</sup> zahrada - listina darovací smlouva z roku 1995
- pozemek parc. č 2305/1 o výměře 103 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 730 – listina darovací smlouva z roku 1995
- pozemek parc. č 2305/2 o výměře 355 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. parc. č 732 – část 163 m<sup>2</sup> listina darovací smlouva z roku 1988 a část 192 m<sup>2</sup> listina kupní smlouva z roku 1989 (celkem výměra 355 m<sup>2</sup>)
- pozemek parc. č 2305/3 o výměře 41 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž – darovací smlouva z roku 1988
- pozemek parc. č. 2305/4 o výměře 51 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž – **bez listiny**

- pozemek parc. č. 2508/14 o výměře 34 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – listina darovací smlouva z roku 1995 (původní díl 2 parc. č. 2508/2).

#### **Vyjádření právníka města:**

Situace kolem číslování parcel a jejich změny v průběhu času se jeví zmatečná.

Smlouvou kupní se převádí v r. 1959 pozemek č. 2304, který se ale v několika dalších letech v katastru zjevně nevyskytuje a poté se číslo znovu objevuje. Je tedy otázkou, jaké území tehdy pozemek parc. č. 2304 zabíral, neboť původní výměry ve smlouvě uvedeny nejsou (byly-li uvedeny, pak nejsou čitelné). Z historického hlediska je situace problematická v tom, že pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do r. 1938 a později již nebyla jeho údržba dostatečná a zejména po r. 1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec. Z toho důvodu zřejmě není ani ona kupní smlouva v katastru dohledatelná.

Ze stavu oplocení, které (dle fotografií) pokračuje i okolo dalších pozemků, by se mohlo zdát, že pozemky parc. č. 2303/1 a 2303/2 o celkové výměře jsou dlouhodobě takto celistvě připloceny v rámci zahrady za domem. Lze ale těžko hodnotit, zda to takto bylo už v roce 1959.

Pan P: může iniciovat řízení na určení vlastnického práva soudem. V této souvislosti zmiňují institut mimořádného vydržení dle § 1095 občanského zákoníku, dle kterého, uplyne-li doba 20 let (v případě nemovitosti) vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl. Předpokládá se, že úmysl vydržitele poctivý je, leda by případná protistrana dokázala opak. Tj. město zde muset přednést argumenty dosvědčující nepoctivý úmysl pana P.

Materiál k výše uvedenému byl předložen k projednání radě města na jejím 110. zasedání dne 7.2.2022, materiál byl stažen k dopracování.

OM požádalo Okresní soud v Šumperku o zaslání dokumentů rozhodnutí/usnesení o dědictví Státního notářství v Šumperku č.j. 3 D 1191/81 ze dne 7.5.1982 po zemřelém J.P. datum narození ....., datum úmrtí ..... (otec J.P.) a po zemřelé A.P., datum narození ....., datum úmrtí ..... (matka J.P., nar. ....).

Okresní soud v Šumperku zaslal Rozhodnutí o dědictví po zůstaviteli J.P., čj. 21 D 1191/81 ze dne 7.5.1982.

Okresní soud v Jeseníku zaslal usnesení sp. zn. 13 D 234/2002 ze dne 26.8.2002 a usnesení sp. zn. 13 D 362/2004 ze dne 14.12.2004 po zemřelé A.P.

Ze zasláných dokumentů nevyplývají nové skutečnosti v projednávané věci.

S ohledem na výše uvedené nelze dle OM učinit jednoznačný závěr, zda byly předmětné pozemky vydrženy či nikoliv.

Rada města na svém 116. zasedání dne 12.4.2022 doporučila zastupitelstvu města nevyhovět žádosti pana J.P., Jeseník o majetkoprávní narovnání vztahující se k pozemkům ve vlastnictví města parc. č. 2303/1 o výměře 171 m<sup>2</sup> a parc. č. 2303/2 o výměře 180 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Jeseník.

#### **Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo města nevyhovuje žádosti pana J.P., Jeseník o majetkoprávní narovnání vztahující se k pozemkům ve vlastnictví města parc. č. 2303/1 o výměře 171 m<sup>2</sup> a parc. č. 2303/2 o výměře 180 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Jeseník.

Návrh usnesení konzultován s Mgr. Danou Joanidu.

**Dopad na rozpočet města:** v případě přijetí navrhovaného usnesení bez dopadu