

Z9/02. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.11.2022

80. Návrh na neuznání vlastnického práva k části pozemku p. č. 2714/1 v k. ú. Kohoutovice

Anotace

Orgánům města Brna je předkládá k projednání návrh manželů [REDACTED] na mimořádné vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 2714/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 39 m2 v k. ú. Kohoutovice. Na předmětné části pozemku p. č. 2714/1 v k. ú. Kohoutovice se nachází oplocená předzahrádka příslušející k bytu ve společném jmění manželů [REDACTED]

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** argumentaci [REDACTED] ze dne 11. 7. 2022 týkající se splnění podmínek mimořádného vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 2714/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 39 m2 v k. ú. Kohoutovice, kde se nachází oplocená předzahrádka příslušející k bytu ve společném jmění manželů [REDACTED]
- 2. nesouhlasí** s uznáním vlastnického práva manželů [REDACTED] k části pozemku p. č. 2714/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 39 m2 v k. ú. Kohoutovice.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. **R8/238.** dne 21. 9. 2022 a **doporučila jej ke schválení.**
Schváleno jednomyslně 11 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.11.2022 v 09:37

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

1.11.2022 v 07:33

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (LV SMB.pdf)	7 - 7
Příloha (pripis.pdf)	8 - 8
Příloha (foto.pdf)	9 - 10
Příloha (orto mapa.pdf)	11 - 11
Příloha (mapa.pdf)	12 - 12

Důvodová zpráva

Úvod

Orgánům města Brna je předkládá k projednání návrh manželů [REDACTED] na mimořádné vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 2714/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 39 m² v k. ú. Kohoutovice.

Na předmětné části pozemku p. č. 2714/1 v k. ú. Kohoutovice se nachází oplocená předzahrádka přináležející k bytu ve společném jmění manželů [REDACTED]

Majetkové poměry

Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2714/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 449 m², v k. ú. Kohoutovice, a to na základě ustanovení § 1 a § 5 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Manželé [REDACTED] mají ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. 365/3 nacházející se v budově č. p. 364, 365, 366, bytový dům, v k. ú. Kohoutovice, a to na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zákona č. 72/1994 Sb.) ze dne 11. 8. 2004, právní účinky vkladu ke dni 5. 10. 2004.

Na základě smlouvy o bezúplatném převodu podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb. ÚZSVM/B/15592/2017-HMU1-29-Šv ze dne 8. 6. 2017, právní účinky zápisu ke dni 13. 6. 2017 byly na vlastníky bytových jednotek převedeny adekvátní spoluvlastnické podíly na pozemcích p. č. 1645, p. č. 1646 a p. č. 1647, vše v k. ú. Kohoutovice, na kterých stojí budova č. p. 364, 365, 366, bytový dům.

Popis pozemku

Na pozemku p. č. 2714/1 v k. ú. Kohoutovice se nachází oplocené předzahrádky náležející k jednotlivým bytovým jednotkám v domě na ulici Bellova.

Předmětná část pozemku p. č. 2714/1 o výměře cca 39 m² v k. ú. Kohoutovice tvoří oplocenou předzahrádku přináležející k bytové jednotce ve společném jmění manželů [REDACTED]

Oplocení předzahrádky bylo pravděpodobně vybudováno v 70. letech 20. století spolu s bytovým domem. Stavební úřad nemá k dispozici dokumentaci týkající se výstavby oplocení předzahrádky.

Popis situace

Na Majetkový odbor MMB se obrátil [REDACTED] dopisem ze dne 11. 7. 2022, který se týkal splnění podmínek pro uznání vlastnického práva mimořádným vydržením k části pozemku p. č. 2714/1 o výměře cca 39 m² v k. ú. Kohoutovice.

[REDACTED] ve svém dopise uvádí, že předmětná část pozemku p. č. 2714/1 o výměře cca 39 m² v k. ú. Kohoutovice byla manželům [REDACTED] předána do užívání spolu s přízemním [REDACTED] na adrese [REDACTED] dne 18. 4. 1979, a to jako oplocená předzahrádka namísto údajně špatně založené stavby, když v projektu bytového domu měl být místo předzahrádky zakreslen balkon. Po celou dobu manželé [REDACTED] o předmětnou část pozemku řádně pečovali, a to v dobré víře, že se jedná o součást jejich bytu. S ohledem na výše uvedené tak mají manželé [REDACTED] za to, že byly splněny podmínky pro mimořádné vydržení dle ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Dle ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.

K tomu, aby mohlo dojít k mimořádnému vydržení vlastnického práva, je nezbytné naplnit dvě základní podmínky zákona. Vedle podmínky nepřerušené držby věci po určitou zákonem stanovenou dobu (u nemovitých věcí min. 20 let) je také potřeba, aby se jednalo o držbu poctivou. V souvislosti s poctivostí držby je poctivým držitelem ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává a nepoctivým držitelem je naopak ten, kdo ví nebo mu musí být z okolností zřejmé, že vykonává právo, které mu nenáleží.

Dne 18. 4. 1979 uzavřeli manželé [redacted] dohodu o užívání družstevního bytu, kde bylo stanoveno, že je jim do užívání předán [redacted] v přízemí bytového domu [redacted]. Téhož dne byl sepsán protokol o převzetí bytu, ve kterém bylo kromě jiného uvedeno, že k bytu náleží 2 balkony, ovšem bez bližší specifikace. V plánu bytu, který manželé [redacted] rovněž dostali, je ovšem uvedeno, že k bytu náleží balkon o výměře 2,5 m².

Ve smlouvě o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva je pak uvedeno, že předmětem převodu je kromě jiného i balkon o výměře 5 m².

V dokumentech, které manželé [redacted] předložili, se hovoří vždy o balkonu, nikde není uvedeno, že by předmětem jakékoliv smlouvy měla být oplocená předzahrádka o výměře cca 39 m². Součástí předmětného bytu je balkon o velikosti cca 5 m², který odpovídá velikosti a tvaru balkonů v jednotlivých nadzemních patrech bytového domu.

Manželé [redacted] sice oplocenou zahrádku od roku 1979 užívali, starali se o ní, nicméně z této skutečnosti nelze dovodit to, že byli v dobré víře ohledně vlastnictví předmětné části pozemku a byli tak poctivými držiteli. Ze všech předložených dokumentů je zřejmé, že součástí bytu je pouze balkon. Navíc pokud jde o předzahrádku, ta nemůže být součástí bytové jednotky. Jedná se o samostatný pozemek / část pozemku.

Celková výměra balkonu, který je součástí bytu ve společném jmění manželů [redacted] činí cca 5 m², výměra držené části pozemku p. č. 2714/1 v k. ú. Kohoutovice, na které se nachází předzahrádka, činí cca 39 m².

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **Komisí majetkovou RMB R8/KM/84**, konanou dne 25. 8. 2022 pod bodem č. 46.

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním **doporučili ke schválení**.

Usnesení bylo přijato

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
omluven	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	pro	nepřítomen	omluven

Materiál byl projednán a doporučen **Radou města Brna na schůzi č. R8/238**, konané dne 21. 9. 2022, bod č. 48.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Závěr

Vzhledem k výše uvedenému má Majetkový odbor MMB za to, že nebyly splněny podmínky pro mimořádné vydržení vlastnického práva dle ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. I když byla splněna podmínka délky držby, tedy více než 20 let, nelze vzhledem k doloženým listinám a okolnostem předpokládat, že manželé [REDAKCE] jsou poctivými držiteli předmětné části pozemku.

S ohledem na uvedené skutkové i právní okolnosti je navrhováno nesouhlasit s uznáním vlastnického práva manželů [REDAKCE] k části pozemku p. č. 2714/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 39 m² v k. ú. Kohoutovice.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2022 08:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610313 Kohoutovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2714/1

449 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 172/91 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.

POLVZ:53/1993

Z-1200053/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:63/1993

Z-1200063/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 BrnoF Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.08.2022 09:02:40

Magistrát města Brna

paní [REDACTED]-odborný referent informací
majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 60 B r n o

Věc: MMB/379855/2021/[REDACTED]

Brno dne 11.7.2022

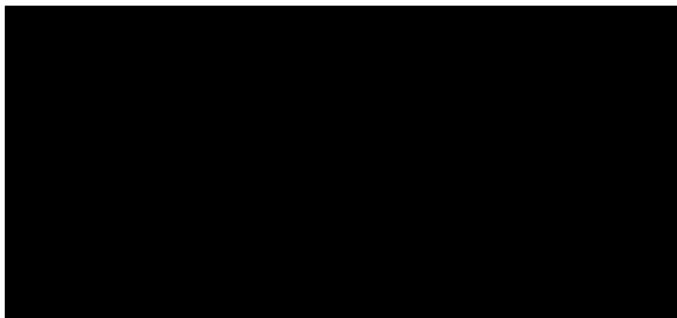
Návrh na dispozici s majetkem města Brna

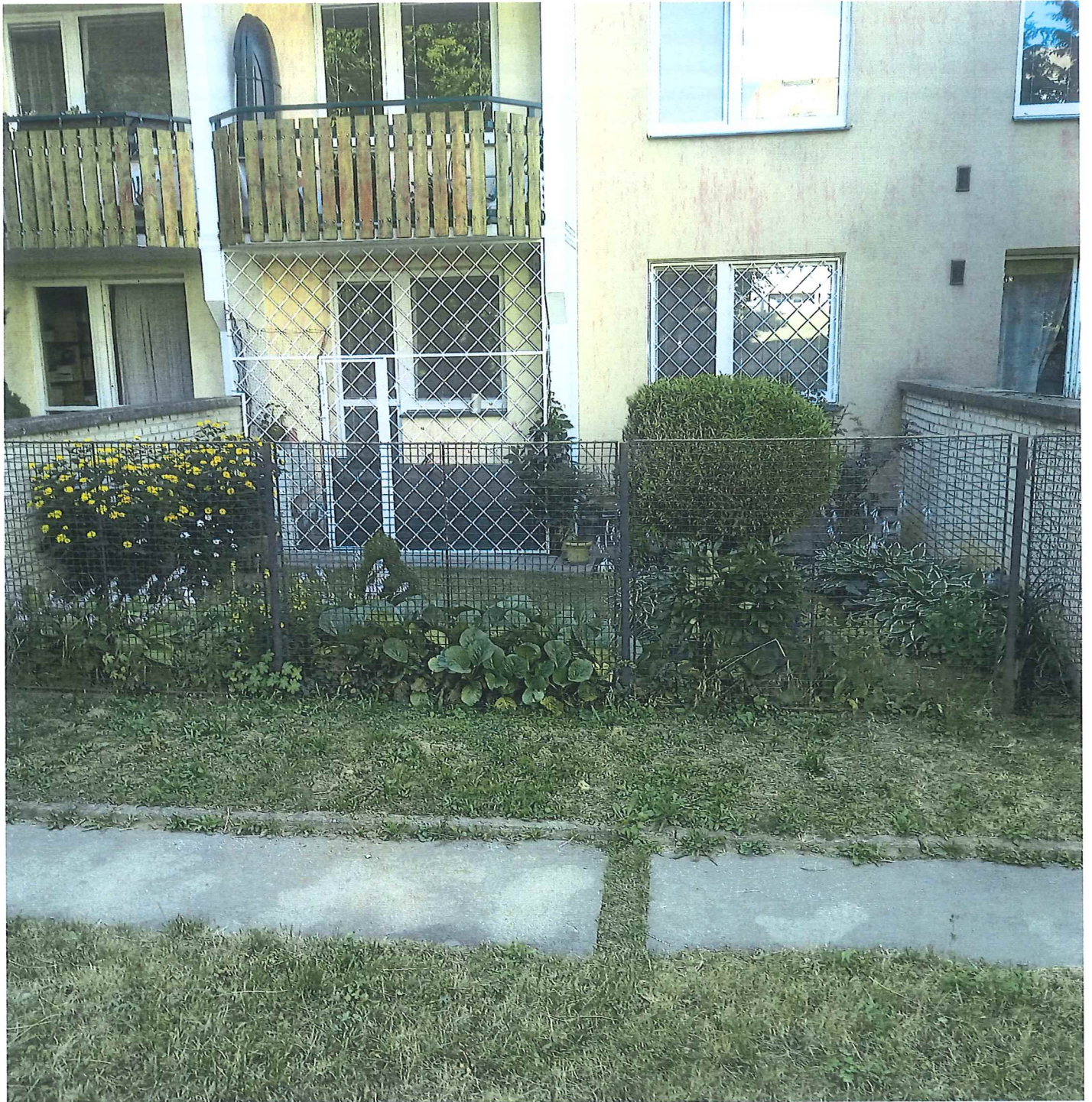
Vážená paní [REDACTED]

na základě předcházející e-mailové korespondence Vám v příloze zasílám ve třech vyhotoveních Návrh na dispozici s pozemkem na katastrálním území Brno-Kohoutovice, parcelní číslo dle KN 2714/1 o rozloze 38,7 m² a dále ve třech vyhotoveních vámi zaslano mapu se zvýrazněním uvedené části parcely.

S ohledem na skutečnost, že uvedený pozemek nám byl předán do užívání k našemu přízemnímu bytu na adrese [REDACTED] společně s bytem dne 18.4.1979, jako oplocená předzahrádka za špatně založenou stavbu (místo balkonu zakresleného v projektu stavby) a po celou dobu 43 let bylo o pozemek řádně pečováno jako o předzahrádku a to v dobré víře, že je pozemek součástí bytu, žádáme Vás v souladu s §1095 NOZ a za splnění podmínky pro Mimořádné vydržení o uzavření Smlouvy o bezúplatném převodu tohoto pozemku dle § 60a zák. 219/2000.

Děkuji za pochopení a jsem s pozdravem



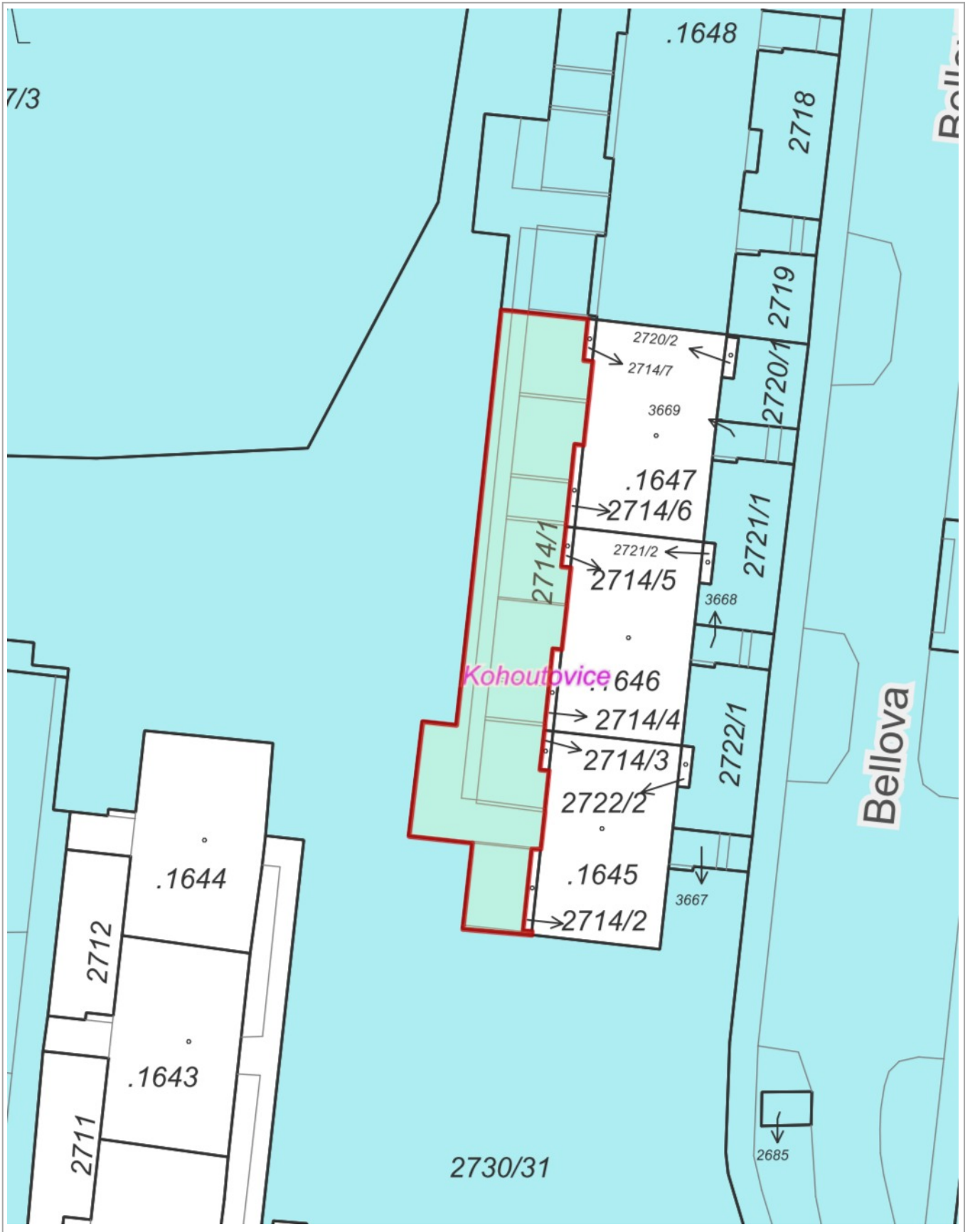






10 m

1 : 472



10 m

1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK