

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

124. Návrh na neuznání vlastnictví k pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice pro ALFA ESTATE a.s.

Anotace

návrh ve věci neuznání vlastnického práva společnosti ALFA ESTATE a.s., se sídlem Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 28315766 k pozemkům p.č. 1810/1 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 4220 m², p.č. 1810/2 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2887 m², oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 697 m², p.č. 1469/19 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 117 m², p.č. 1469/20 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1297 m², p.č. 1472/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 113 m², vše v k.ú. Horní Heršpice. Pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice jsou zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Brna. Společnost ALFA ESTATE a.s. tvrdí, že je vlastníkem předmětných pozemků v důsledku realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, příp. v důsledku mimořádného vydržení

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- statutární město Brno obdrželo výzvu k uvedení stavu zapsaného v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem, kterou společnost ALFA ESTATE a.s. tvrdí, že je vlastníkem pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice, které jsou zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Brna, v důsledku realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, a to jako právní nástupce předchozích vlastníků těchto pozemků, příp. v důsledku mimořádného vydržení těchto pozemků dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- dle právního stanoviska zpracovaného [redacted] se společnost ALFA ESTATE a.s. nestala vlastníkem pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno ani není vlastníkem těchto pozemků v důsledku mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

2. nesouhlasí

s uznáním

vlastnického práva společnosti ALFA ESTATE a.s., se sídlem Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 28315766 k pozemkům:

- p.č. 1810/1 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 4220 m²,
- p.č. 1810/2 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2887 m²,

oba v k.ú. Štýřice

- p.č. 1469/16 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 697 m²,
- p.č. 1469/19 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 117 m²,
- p.č. 1469/20 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1297 m²,
- p.č. 1472/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 113 m²,

vše v k.ú. Horní Heršpice

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/041 dne 12.07.2023 a doporučila ke schválení

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:47

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

24.7.2023 v 13:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (výzva.pdf)	9 - 12
Příloha (LV k.ú. Štýřice.pdf)	13 - 14
Příloha (LV k.ú. Horní Heršpice.pdf)	15 - 16
Příloha (právní stanovisko.pdf)	17 - 26
Příloha (mapy.pdf)	27 - 31

Důvodová zpráva

Orgánům města Brna je předkládán k projednání návrh ve věci neuznání vlastnického práva společnosti ALFA ESTATE a.s., se sídlem Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 28315766 (dále jen žadatel) k pozemkům p.č. 1810/1 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 4220 m², p.č. 1810/2 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2887 m², oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 697 m², p.č. 1469/19 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 117 m², p.č. 1469/20 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1297 m², p.č. 1472/1 zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 113 m², vše v k.ú. Horní Heršpice. Pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice jsou zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Brna.

Žadatel zaslal statutárnímu městu Brnu výzvu k uvedení stavu zapsaného v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem, v této výzvě žadatel tvrdí, že je vlastníkem předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice již v důsledku realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, a to jako právní nástupce předchozích vlastníků pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice, příp. v důsledku jejich mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Žadatel současně vyzývá statutární město Brno k bezodkladnému zjednání nápravy stavu zapsaného v katastru nemovitostí tak, aby byl jako vlastník pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice zapsán žadatel.

Vzhledem k dlouhodobým a komplikovaným jednáním, která mezi žadatelem, resp. jeho právními předchůdci a statutárním městem Brnem probíhala v minulosti, požádal Majetkový odbor MMB Advokátní kancelář [redacted] o zpracování právního stanoviska v této věci.

Dle právního stanoviska zpracovaného [redacted] se žadatel nestal vlastníkem pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno ani není vlastníkem těchto pozemků v důsledku mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Statutární město Brno nemůže uznat vlastnické právo žadatele k pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, popř. v důsledku mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Žadatel ve výzvě tvrdí, že předmětem kupní smlouvy v rámci privatizace uzavřené mezi Fondem národního majetku ČR jako prodávajícím a společností Ferex, spol. s r.o. jako kupujícím (právní předchůdce žadatele) byly mimo jiné i pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice a že společnost Ferex, spol. s r.o. tedy nabyla předmětné pozemky na základě této kupní smlouvy v rámci privatizace.

Kupní smlouva v rámci privatizace uzavřená mezi Fondem národního majetku ČR jako prodávajícím a společností Ferex, spol. s r.o. jako kupujícím obsahuje přesnou specifikaci převáděných nemovitostí, přehledně rozlišenou na pozemky a budovy, a předmětné pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice mezi nimi zahrnuty nejsou. Ve shodě s takto vymezeným předmětem kupní smlouvy společnost Ferex, spol. s r.o. sama podala návrh na vklad vlastnických práv k převáděným nemovitostem a vyjádřila svoji vědomost o přesné identifikaci převáděných nemovitostí na základě uzavřené kupní smlouvy (tedy společnost Ferex, spol. s r.o. si byla vědoma, že předmětem převodu dle kupní smlouvy v rámci privatizace nejsou pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice). Kupní smlouva také při vymezení předmětu převodu nemovitého majetku (na rozdíl od majetku movitého) na privatizační projekt neodkazuje. Navíc v soupisu nemovitostí privatizovaného majetku v privatizačním projektu předmětné pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice zahrnuty nejsou.

Otázka platnosti kupní smlouvy a určení vlastnických práv k převáděným pozemkům (specifikace převáděných pozemků) byly vedle dalších otázek předmětem soudního posuzování ve sporu vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 24 Cm 98/94 mezi Fondem národního majetku ČR jako žalobcem a společností Ferex, spol. s r.o. jako žalovaným, jednalo se o zaplacení dlužných úroků z kupní ceny. V tomto sporu společnost Ferex, spol. s r.o. mimo jiné namítala, že jedna z privatizovaných budov

zasahuje i do pozemku p.č. 1810/2 v k.ú. Štýřice v cizím vlastnictví (tj. ve vlastnictví statutárního města Brna). Z výše uvedeného je zřejmé, že se společnost Ferex, spol. s r.o. již v této době nepovažovala za vlastníka pozemku p.č. 1810/2 v k.ú. Štýřice (tuto skutečnost lze vztáhnout i na další pozemky p.č. 1810/1 v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice).

V daném sporu Krajský soud v Brně rozhodl, že kupní smlouva je platná, předmětem kupní smlouvy byly pouze nemovitosti konkrétně v této smlouvě specifikované (tedy nikoliv předmětné pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice) a podmínky uzavírání kupní smlouvy byly zcela srozumitelné a určité, mimo jiné i co se týče identifikace převáděných nemovitostí (rozsudek Krajského soudu v Brně byl potvrzen i Vrchním soudem v Olomouci, Nejvyšším soudem ČR a Ústavním soudem).

Se zřetelem k výše uvedenému jsou tak tvrzení žadatele, že na základě kupní smlouvy automaticky přešly pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice (tj. pozemky nezahrnuté do kupní smlouvy) do vlastnictví společnosti Ferex, spol. s r.o. a následně do vlastnictví žadatele společně s převáděnými budovami anebo jako součást areálu, nesprávné a v rozporu s tehdy platnými právními předpisy.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že žadatel není vlastníkem předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno.

Žadatel dále tvrdí, že užívá areál včetně předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice jako uzavřený a oplocený celek, ke kterému se chová jako k vlastnímu, přičemž zajišťuje jeho správu a údržbu. Dále tvrdí, že nejméně od roku 1993 byl areál včetně předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice a dalších nemovitostí užíván jako celek právními předchůdci žadatele, tj. společností Ferex, spol. s r.o., společností ALFA CENTRUM spol. s r.o., společností ALFA CENTRUM CZ a.s. a společností Pozemstav Brno, akciová společnost. Na základě tohoto tvrzeného užívání žadatel dovozuje naplnění zákonných podmínek mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Dle ustanovení § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, platí, že *„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.**“* Přechodné ustanovení § 3066 upravuje možnost započtení doby před účinností nového občanského zákoníku: *„Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.“*

Nejvyšší soud ČR vydal dne 19. 4. 2022 průlomové rozhodnutí pod sp.zn. 22 Cdo 3387/2021, a formuloval následující právní věty:

I. „Podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten drží věc v přesvědčení, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá. Kritéria uvedená v § 992 odst. 1 o. z., resp. dříve v § 130 odst. 1 obč. zák., se tu neuplatní.

II. Držitel, který se dovolává mimořádného vydržení, se započte vydržecí doba předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“; není třeba, aby byl předchůdce držitelem poctivým (§ 992 odst. 1 o. z.), anebo oprávněným (§ 130 odst. 1 obč. zák.).“

Avšak i když na daný případ se aplikují závěry dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, nelze usoudit, že došlo žadatelem k mimořádnému vydržení vlastnického práva k předmětným pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice, a to z níže uvedených důvodů:

- společnost Ferex, spol. s r.o. jako v pořadí první právní předchůdce žadatele nikdy předmětné pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice neužívala jako vlastníka a musela si být vědoma, že jí tyto pozemky nenáleží. Společnost Ferex, spol. s r.o. sice tyto pozemky částečně užívala, ale s vědomím, že nedisponuje vlastnickým titulem. Nikdy vlastnictví k předmětným pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice netvrdila (viz. i výše vedený soudní spor u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 24 Cm 98/94

mezi Fondem národního majetku ČR jako žalobcem a společností Ferex, spol. s r.o. jako žalovaným)

- na společnost Pozemstav Brno, akciová společnost (právní předchůdce žadatele) mělo dle tvrzení žadatele přejít vlastnictví nemovitostí v areálu včetně sporných předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice na základě prohlášení žadatele a společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 27.12.1999. V tomto prohlášení tyto pozemky rovněž uvedeny vůbec nejsou.
- mezi společností Pozemstav Brno, akciová společnost a statutárním městem Brnem probíhala nejméně od roku 2005 jednání o způsobu majetkoprávního vypořádání předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice, kdy společnost Pozemstav Brno, akciová společnost nejdříve navrhovala majetkové vypořádání těchto pozemků formou směny za jiné pozemky ve vlastnictví společnosti, v dalším vývoji projevila zájem o koupi předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice. Společnost Pozemstav, akciová společnost se tak nepovažovala za vlastníka těchto pozemků, po celou dobu činila kroky k majetkoprávnímu vypořádání těchto pozemků se statutárním městem Brnem formou směny či koupě
- paralelně s jednáními o majetkovém vypořádání předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice probíhal mezi společností Pozemstav Brno, akciová společnost jako žalovaným a statutárním městem Brnem jako žalobcem soudní spor o zaplacení bezdůvodného obohacení za bezplatné užívání předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice bez právního důvodu společností Pozemstav Brno, akciová společnost. Řízení bylo vedeno Městským soudem v Brně pod sp. zn. 217 C 143/2009. Žaloba statutárního města Brna byla zamítnuta rozhodnutím Městského soudu v Brně ze dne 24.11.2010, č.j. 217 C 143/2009-46, z důvodu neunesení důkazního břemene k vlastnictví předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice. Žalující statutární město Brno tedy dle soudu neprokázalo své vlastnické právo k těmto pozemkům, které žalovaný užíval. Městský soud v Brně výslovně uvedl, že nezjišťoval, zda vlastníkem těchto pozemků je žalovaný nebo osoba jiná. Pozemstav Brno, akciová společnost si musela být vědoma, že její bezplatné užívání předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice působí statutárnímu městu Brno újmu, tedy nemohla být v přesvědčení, že její držba pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice nepůsobí nikomu újmu (viz. judikát Nejvyššího soudu ČR)
- mezi žadatelem a statutárním městem Brnem probíhala jednání o způsobu majetkoprávního vypořádání předmětných pozemků. I proti žadateli podalo statutární město Brno žalobu o zaplacení bezdůvodného obohacení za bezplatné užívání předmětných pozemků bez právního důvodu za období 1.11.2009 do 31.10.2011. Žadatel si musel být vědom, že jeho bezplatné užívání předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice působí statutárnímu městu Brno újmu, tedy nemohl být v přesvědčení, že jeho držba pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice nepůsobí nikomu újmu (viz. judikát Nejvyššího soudu ČR).

Na základě výše uvedeného převažují indicie o nepoctivém úmyslu žadatele, vč. jeho právních předchůdců, a to zejména:

- výčet nemovitostí v kupní smlouvě je uveden taxativním způsobem v podstatě nepřipouštějícím ohledně předmětu převodu odchýlný výklad. Předmětné pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice mezi nimi uvedeny nejsou
- v soudním sporu vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 24 Cm 98/94 žalovaná společnost Ferex, spol. s r.o. mimo jiné namítala, že jedna z privatizovaných budov zasahuje i do pozemku p.č. 1810/2 v k.ú. Štýřice v cizím vlastnictví (ve vlastnictví statutárního města Brna)
- společnost Pozemstav Brno, akciová společnost i žadatel čelily žalobě statutárního města Brna na vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice a musejí si tak být vědomy toho, že statutární město Brno evidovalo na své straně újmu v podobě nároku na vydání bezdůvodného obohacení
- v minulosti společnost Pozemstav Brno, akciová společnost i žadatel opakovaně vyjádřily vůli k řešení dané situace formou majetkového vypořádání v rámci jednání se statutárním městem Brnem.

Ze všech výše uvedených důvodů žadatel nemohl vydržet vlastnické právo k předmětným pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice v důsledku mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Popis pozemků

Pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice jsou umístěny v uzavřeném areálu provozovaném žadatelem při ulici Vídeňská. Na pozemku p.č. 1810/2 stojí stavba výroby bez čp/če ve vlastnictví žadatele, na pozemku p.č. 1469/20 stojí stavba výroby bez čp/če ve vlastnictví žadatele.

Pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí stavební návrhové plochy pracovních aktivit – plochy pro výrobu, pozemky p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice jsou dle platného Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy pracovních aktivit – plochy pro průmysl.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice součástí stabilizované plochy komerční vybavenosti.

Statutární město Brno je zapsáno jako vlastník pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice na základě ustanovení § 1, § 5 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v tehdejší znění.

R9/KM/13. Komise majetková RMB na svém zasedání dne 22.06.2023, bod č. 31 návrh projednala a doporučila.

Hlasování: 9 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové Komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluvena	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro

Návrh byl projednán a doporučen **Radou města Brna na schůzi č. R9/041.** konanou dne 12.07.2023, bod č. 23.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-----	pro	pro	pro

Závěr:

S ohledem na výše uvedené závěry právního stanoviska zpracovaného [REDAKCE] ze kterého vyplývá, že žadatel se nestal vlastníkem pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno ani není vlastníkem těchto pozemků v důsledku

mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ve spojení s ustanovením § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je nyní navrhováno orgánům města Brna nesouhlasit s uznáním vlastnického práva žadatele k pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice.

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0168094/2023

listy: přílohy: 2
druh:



mmb1es89193bef Doručeno: 29.03.2023

PRAHA | BRNO | BRATISLAVA
PLZEŇ | OLOMOUC | OŠTRAVA

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex
Nové sady 998/25, 602 00 Brno, Česká republika
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Zuckermandel
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 900

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Dominikánské nám. 1
601 67 Brno

Doručeno datovou schránkou

V Praze dne 28. března 2023

VÝZVA K UVEDENÍ STAVU ZAPSANÉHO V KATASTRU NEMOVITOSTÍ DO SOULADU SE SKUTEČNÝM STAVEM

Vážení,

obracíme se na Vás v zastoupení společnosti **ALFA ESTATE a.s.**, IČO: 28315766, se sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno (dále jen „**Klient**“), a to v souvislosti s pozemky parc. č. 1810/1 a 1810/2 zapsanými na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Štýřice, obec Brno, a pozemky parc. č. 1469/16, 1469/19, 1469/20 a 1472/1 zapsanými na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Horní Heršpice, obec Brno (dále jen „**Pozemky**“).

Pozemky jsou aktuálně evidovány v katastru nemovitostí tak, že jejím katastrálním vlastníkem je Statutární město Brno. Pravomocným rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 24. 11. 2010, č. j. 217 C 143/2009-46, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8. 8. 2013, č. j. 13 Co 99/2011-74 však bylo rozhodnuto, že Statutárnímu město Brno vlastnické právo k Pozemkům nespovídá. Uvedené rozsudky byly přitom vydány v řízení o žalobě Statutárního města Brna jako žalobce proti společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost, IČO: 00530832, se sídlem Masarykova č.o.31, č.p.427, 656 22 Brno (dále jen „**Pozemstav Brno**“), právnímu předchůdci Klienta, o zaplacení částky 3.758.455 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání Pozemků (dále jen „**Soudní řízení**“).

Skutečným vlastníkem Pozemků je přitom Klient, a to mimo jiné i z následujících důvodů:

Pozemky jsou součástí uceleného areálu (dále jen „**Areál**“), který byl historicky v užívání státního podniku Pozemní stavby, s.p., a od roku 1990 v užívání státního podniku Stavomontáže Brno, se sídlem Brno, IČO: 001 72 839 (dále jen „**Stavomontáže Brno**“). Dne 30. 6. 1992 byl ve smyslu

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 54 807, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114599. Seznam spolupracujících advokátů je k dispozici na webových stránkách: www.havelpartners.cz

zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, zpracován privatizační projekt státního podniku Stavomontáže Brno, který byl schválen vládou České republiky dne 13. 12. 1992. Dne 18. 3. 1993 byla uzavřena kupní smlouva č. 064/93 mezi Fondem národního majetku ČR jako prodávajícím a společností FEREX, s.r.o., se sídlem Masarykova 31, Brno, IČO: 005 32 886 (dále jen „Ferex“), jako kupujícím, jejímž předmětem byl prodej majetku specifikovaného v privatizačním projektu, což byly mimo jiné i pozemky a budovy představující součást Areálu.

Notářským zápisem ze dne 14. 9. 1999, č. NZ 317/99, N 330/99, založila společnost Ferex společnost ALFA CENTRUM spol. s r.o., IČO: 255 75 643, se sídlem Brno, Masarykova 31, okres Brno-město, PSČ 602 00 (dále jen „ALFA CENTRUM spol. s r.o.“), do jejíhož základního jmění vložila společnost Ferex část svého podniku, jehož součástí byly též nemovitosti představující součást Areálu.

Notářským zápisem ze dne 14. 9. 1999, č. NZ 384/99, N 401/99, založila společnost ALFA CENTRUM spol. s r.o. společnost ALFA CENTRUM CZ a.s., IČO: 255 79 568, se sídlem Brno, Masarykova 32, okres Brno-město, PSČ 602 00 (dále jen „ALFA CENTRUM CZ a.s.“), do jejíhož základního jmění vložila společnost AC s.r.o. dle prohlášení ze dne 27. 10. 1999 část svého podniku, jehož součástí byly opět nemovitosti tvořící Areál.

Notářským zápisem ze dne 17. 12. 1999, č. NZ 526/99, N 537/99, a notářským zápisem ze dne 17. 12. 1999, č. NZ 527/99, N 538/99, bylo rozhodnuto o sloučení společností ALFA CENTRUM CZ a.s. se společností Pozemstav Brno, v jejímž důsledku došlo ke zrušení společnosti ALFA CENTRUM CZ a.s. a převzetí majetku, všech práv a závazků společnosti ALFA CENTRUM CZ a.s. společností Pozemstav Brno, přičemž dle prohlášení ze dne 27. 12. 1999 přešlo vlastnictví nemovitostí představující součást Areálu na společnost Pozemstav Brno.

Notářským zápisem ze dne 20. 11. 2008, č. NZ 1273/2008, N 1418/2008, založila společnost Pozemstav Brno společnost Klienta, do jejíhož základního jmění vložila společnost Pozemstav Brno dle prohlášení vkladatele ze dne 1. 12. 2008 část svého podniku, jehož součástí byly mimo jiné nemovitosti představující součást Areálu.

Klient na základě výše uvedených převodů a přechodů vlastnických práv užívá Areál včetně Pozemků, a dalších nemovitostí, a to jako uzavřený a oplocený celek, ke kterému se chová jako k vlastnímu, přičemž zajišťuje jeho správu a údržbu.

Obdobným způsobem byl Areál včetně Pozemků a dalších nemovitostí užíván na základě územního rozhodnutí č. 46 ze dne 10. 4. 1974 státním podnikem Pozemní stavby, s.p., a od roku 1990 státním podnikem Stavomontáže Brno. Nejméně od roku 1993 byl pak Areál včetně Pozemků a dalších nemovitostí užíván jako celek právními předchůdci společnosti Klienta, tj. společností FEREX, společností ALFA CENTRUM spol. s r.o., společností ALFA CENTRUM CZ a.s. a společností Pozemstav Brno.

Právo užívání Areálu včetně Pozemků a dalších nemovitostí právními předchůdci Klienta nebylo nikdy zpochybňováno, přičemž např. skutečnost, že společnost Pozemstav Brno užívá Pozemky, byla uznána i Statutárním městem Brno v rámci Soudního řízení.

Klient je vlastníkem Pozemků již v důsledku realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, a to jako právní nástupce předchozích vlastníků Pozemků.

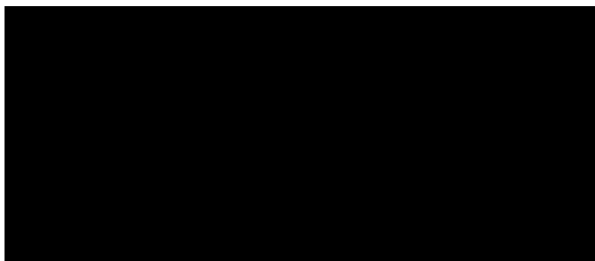
Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Klient dodává, že i v případě, že by se nestal vlastníkem Pozemků v návaznosti na privatizaci státního podniku Stavomontáže Brno, musel by se stát

vlastníkem Pozemků v důsledku jejich mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku, a to nejpozději ke dni 1. 1. 2019.

V návaznosti na výše uvedené vyzývá Klient Statutární město Brno k bezodkladnému zjednání nápravy stavu zapsaného v katastru nemovitostí ve vztahu k Pozemkům tak, aby byl tento stav dán do souladu se stavem skutečným, tedy aby byl Klient evidován jako vlastník Pozemků v katastru nemovitostí. Klient je připraven v této souvislosti poskytnout veškerou potřebnou součinnost.

Vezměte prosím na vědomí, že tato výzva představuje výzvu k plnění ve smyslu § 142a odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti upozorňujeme, že pokud nedojde ke splnění této výzvy, bude se Klient domáhat ochrany svých práv soudní cestou, což s sebou může přinést náklady řízení, včetně nákladů právního zastoupení, jejichž úhradu bude Klient požadovat po Statutárním městu Brno.

S pozdravem



Přílohy:

- Plná moc

Na vědomí : Primátorka města Brna JUDr. Markéta Vaňková, člen RMB JUDr. Jiří Oliva.

PLNÁ MOC č. PM-AE/2023/34

ALFA ESTATE a.s., se sídlem Masarykova 427/31, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 283 15 766, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 5732 (dále jen „Klient“), tímto zmocňuje

Mgr. Marka Vojáčka, advokáta

zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 09672, společníka HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 54 807 (dále jen „Zástupce“),

aby Klienta zastupoval ve všech věcech v souvislosti s pozemky parc. č. 1810/1 a 1810/2 zapsanými na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Štýřice, obec Brno, a pozemky parc. č. 1469/16, 1469/19, 1469/20 a 1472/1 zapsanými na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Horní Heršpice, obec Brno (dále jen „Pozemky“), zejména pak v souvislosti s určením vlastnického práva Klienta k Pozemkům.

Zástupce je zejména oprávněn za Klienta jednat, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy, žaloby a žádosti, uzavírat smíry a narovnání, podávat řádné a mimořádné opravné prostředky a vzdávat se jich, zastupovat Klienta v řízeních o řádných a mimořádných opravných prostředcích a činit jakékoliv další úkony, které v souvislosti se shora uvedeným bude považovat za potřebné.

Zástupce je oprávněn ustanovit si za sebe dalšího zástupce, a pokud jich ustanoví více, je každý z nich oprávněn jednat samostatně.

Za ALFA ESTATE a.s.

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: předseda představenstva
Datum: 13.3.2023

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: člen představenstva
Datum: 13.3.2023

Zmocnění přijímám.

Podpis: _____
Jméno: _____
Datum: _____

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2023 12:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

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
---------	------------	--------------	----------------	----------------

1810/1	4220	ostatní plocha	jiná plocha	
--------	------	----------------	-------------	--

1810/2	2887	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	------	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 1775 k.ú. Horní Heršpice

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

služebnost stezky a cesty podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 1689,2226-55/2019

Oprávnění pro

Parcela: 1469/12 k.ú. Horní Heršpice, Parcela: 1469/8 k.ú. Horní Heršpice, Parcela: 1810/3, Parcela: 1810/7

Povinnost k

Parcela: 1810/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ACJMK064430/20/OM, OM 4 124 20 ze dne 09.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 08:35:28. Zápis proveden dne 01.07.2020.

V-10154/2020-702

Pořadí k 10.06.2020 08:35

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 ČNR z 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 5.

POLVZ:100/1993

Z-3000100/1993-702

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:216/1998

Z-3000216/1998-702

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2023 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

F 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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.07.2023 12:30:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2023 12:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

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 [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	--------------------------	--------------	----------------	----------------

1469/16	697	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
---------	-----	-------------------------------	---------------	--

1469/19	117	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
---------	-----	-------------------------------	---------------	--

1469/20	1297	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	------	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 1775

1472/1	113	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
--------	-----	-------------------------------	---------------	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

služebnost stezky a cesty podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 1689,2226-55/2019

Oprávnění pro

Parcela: 1469/12, Parcela: 1469/8, Parcela: 1810/3 k.ú. Štýřice, Parcela: 1810/7 k.ú. Štýřice

Povinnost k

Parcela: 1469/16

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ACJMK064430/20/OM, OM 4 124 20 ze dne 09.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 08:35:28. Zápis proveden dne 01.07.2020.

V-10154/2020-702

Pořadí k 10.06.2020 08:35

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1469/16, Parcela: 1469/19, Parcela: 1469/20, Parcela: 1472/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2023 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- 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:20/2001

Z-800020/2001-702

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

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-2452/2003 /Žam - § 1 ze dne 15.07.2003.

Z-12497/2003-702

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

F 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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.07.2023 12:31:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 624/3
601 67 Brno

V Brně dne 13. června 2023

Věc: Stanovisko k otázce tvrzeného vlastnictví spol. ALFA ESTATE a.s. k pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2 v k.ú. Štýřice a k pozemkům p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1 v k.ú. Horní Heršpice

Vážení,

dovolte mi, abych Vám předložil následující právní stanovisko k otázce tvrzeného vlastnictví pozemků společnosti ALFA ESTATE a.s., a to v důsledku privatizace, případně mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“).

- **Východiska**

Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 624/3, 601 67 Brno (dále jen „**statutární město Brno**“) se na nás obrátilo s žádostí o vypracování právního stanoviska týkajícího se posouzení vlastnických práv k pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, v k.ú. Štýřice, obci Brno, a pozemkům p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, v k.ú. Horní Heršpice, obci Brno, všechny pozemky zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Pozemky**“), tvrzených ze strany spol. ALFA ESTATE a.s., IČ: 28315766, se sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno (dále jen „**ALFA ESTATE a.s.**“). Svá vlastnická práva spol. ALFA ESTATE a.s. uplatnila výzvou adresovanou statutárnímu městu Brno ze dne 28.3.2023 (dále jen „**Výzva**“).

Aktuálně jsou Pozemky v katastru nemovitostí evidovány tak, že jejich vlastníkem je statutární město Brno.

Společnost ALFA ESTATE a.s. ve Výzvě tvrdí, že je skutečným vlastníkem Pozemků v důsledku realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno jako právní nástupce předchozích vlastníků Pozemků, popř. v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku. V návaznosti na to požaduje ALFA ESTATE a.s. uvedení stavu zapsaného v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem.

Statutární město Brno se nás obrátilo s následujícími dotazy:

1. Je společnost ALFA ESTATE a.s., IČO: 28315766, se sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno vlastníkem pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, popř. v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů?
2. Může statutární město Brno formou souhlasného prohlášení uznat vlastnické právo společnosti ALFA ESTATE a.s., IČO: 28315766, se sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno k pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, popř. v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů?

Ke zpracování tohoto stanoviska nám statutární město Brno předložilo zejména tyto dokumenty:

- Výzva spol. ALFA ESTATE a.s. ze dne 28.3.2023 (v elektronické podobě);
- Výpisy z katastru nemovitostí k LV č. 10001 včetně mapy (v elektronické podobě);
- Podklady k soudnímu sporu vedenému u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 217 C 143/2009 - žaloba statutárního města Brna na vydání bezdůvodného obohacení, žalovaný Pozemstav Brno, akciová společnost (v listinné podobě);
- Scan aktualizovaného privatizačního projektu státního podniku Stavomontáže Brno č. 3264 ze dne 30.6.1992 (v elektronické podobě);
- Scan kupní smlouvy č. 064/93 mezi Fondem národního majetku České republiky a spol. Ferex, spol. s r.o. ze dne 18.3.1993 (v listinné podobě);
- Shrnutí historie sporu ve věci majetkového vypořádání Pozemků vypracované vedoucí oddělení právních služeb Majetkového odboru JUDr. Marií Vaňurovou (v elektronické podobě).

Dále jsme si opatřili následující dokumenty:

- Dokumenty ze soudního spisu vedeného Krajským obchodním soudem v Brně (dále i jen jako „Krajský soud v Brně“) pod sp. zn. 24 Cm 98/94 (fotokopie v elektronické podobě pořízené nahlížením do soudního spisu);
- Vyjádření Katastrálního úřadu Brno-město ze dne 10.3.1999 (fotokopie v elektronické podobě pořízená na sbírce listin katastru nemovitostí).

Z obchodního rejstříku jsme dále zjistili, že notářským zápisem ze dne 14.9.1999 založila společnost Ferex, spol. s r.o. společnost ALFA CENTRUM spol. s r.o., do jejíhož základního jmění vložila část svého podniku. Notářským zápisem ze dne 14.9.1999 založila společnost ALFA CENTRUM spol. s r.o. společnost ALFA CENTRUM CZ a.s., do jejíhož základního jmění vložila část svého podniku. Notářskými zápisy ze dne 17.12.1999 bylo rozhodnuto o sloučení společnosti ALFA CENTRUM CZ a.s. se společností Pozemstav Brno, akciová společnost, v jejímž důsledku došlo ke zrušení společnosti ALFA CENTRUM CZ a.s. a převzetí majetku, všech práv a závazků společnosti ALFA CENTRUM CZ a.s. společností Pozemstav Brno, akciová společnost.

Notářským zápisem ze dne 20.11.2008 založila společnost Pozemstav Brno, akciová společnost, společnost ALFA ESTATE a.s., do jejíhož základního jmění vložila dle svého prohlášení ze dne 1.12.2008 část svého podniku. Z obchodního rejstříku jsme dále zjistili, že ve všech výše uvedených společnostech je patrné personální propojení.

- **Zhodnocení**

- I. **Posouzení otázky vlastnictví spol. ALFA ESTATE a.s. k Pozemkům v důsledku realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno**

Pro zodpovězení této otázky jsou klíčové zejména následující dokumenty:

- Privatizační projekt státního podniku Stavomontáže Brno č. 3264 aktualizovaný k datu 30.6.1992 a schválený vládou České republiky jejím usnesením č. 716 ze dne 13.12.1992 (dále jen „**Privatizační projekt**“);
- Rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky č. 186/93 ze dne 19.3.1993;
- Kupní smlouva č. 064/93 uzavřená mezi Fondem národního majetku České republiky jako prodávajícím a spol. Ferex, spol. s r.o. jako kupujícím ze dne 18.3.1993 (dále jen „**Kupní smlouva**“);
- Návrh spol. Ferex, spol. s r.o. na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ze dne 31.5.1993 (dále jen „**Návrh na vklad**“);
- Soudní spis vedený Krajským soudem v Brně pod sp. zn. 24 Cm 98/94;
- Vyjádření Katastrálního úřadu Brno-město ze dne 10.3.1999 k č.j. 24 Cm 98/94-139 (dále jen „**Vyjádření katastrálního úřadu**“);
- Prohlášení spol. Ferex, spol. s r.o. ze dne 4.10.1999 (dále jen „**Prohlášení ze dne 4.10.1999**“).

Společnost ALFA ESTATE a.s. ve Výzvě tvrdí, že předmětem Kupní smlouvy byly mimo jiné i Pozemky a že společnost Ferex, spol. s r.o., IČ: 00532886 (právní předchůdce spol. ALFA ESTATE a.s.) nabyla Pozemky na základě této Kupní smlouvy.

Kupní smlouva ve svém článku II. stanoví, že „*předmětem této kupní smlouvy je níže uvedený majetek: 1. Nemovitý majetek – podle přílohy č. 1 a č. 2, které jsou nedílnou součástí této kupní smlouvy.*“

Příloha č. 1 a č. 2 Kupní smlouvy obsahuje přesnou specifikaci převáděných nemovitostí, přehledně rozlišenou na pozemky a budovy, a Pozemky mezi nimi zahrnuty nejsou. Ve shodě s takto vymezeným předmětem Kupní smlouvy spol. Ferex, spol. s r.o. sama podala Návrh na vklad vlastnických práv k převáděným nemovitostem a vyjádřila svoji vědomost o přesné identifikaci převáděných nemovitostí na základě Kupní smlouvy. Kupní smlouva tedy při vymezení předmětu převodu nemovitého majetku (na rozdíl od majetku movitého) na Privatizační projekt neodkazuje. Navíc, v soupisu nemovitostí privatizovaného majetku (str. 28 až 32 Privatizačního projektu) Pozemky zahrnuty rovněž nejsou.

Taktéž lze odkázat na Prohlášení společnosti Ferex, spol. s r.o. ze dne 4.10.1999 týkající se vložení části podniku do základního jmění nově založené společnosti ALFA CENTRUM spol. s r.o., jímž opětovně potvrdila vymezení převáděných nemovitostí z Kupní smlouvy, a to bez zahrnutí sporných Pozemků.

Výše uvedené listiny tedy Pozemky mezi předmětem převodu neuvádějí. Z těchto listin nelze dovodit cokoli, co by nasvědčovalo převodu vlastnického práva k Pozemkům na společnost Ferex, spol. s r.o. Tyto dokumenty popisují předmět převodu taxativním výčtem a Pozemky v nich zahrnuty nejsou. Jak z Kupní smlouvy, Návrhu na vklad, tak ze samotného Privatizačního projektu vyplývá, že sporné Pozemky nebyly zahrnuty do předmětu převodu a privatizace státního podniku Stavomontáže Brno se na ně tedy nevztahovala.

Otázka platnosti Kupní smlouvy a určení vlastnických práv k převáděným pozemkům (specifikace převáděných pozemků) byly vedle dalších otázek předmětem soudního posuzování ve sporu vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 24 Cm 98/94 mezi Fondem národního majetku ČR jako žalobcem

a spol. Ferex, spol. s r.o. jako žalovaným. Žalující Fond národního majetku ČR požadoval po žalované spol. Ferex, spol. s r.o. zaplacení dlužných úroků z ceny dle Kupní smlouvy. V tomto sporu žalovaná spol. Ferex, spol. s r.o. mimo jiné namítala, že jedna z privatizovaných budov zasahuje i do pozemku parc. č. 1810/2 v k.ú. Štýřice (tj. do jednoho ze sporných Pozemků) v cizím vlastnictví, což mělo snižovat hodnotu budovy. Z dostupných podkladů k tomuto řízení ani z odůvodnění rozsudků jsme nedohledali, že by se spol. Ferex, spol. s r.o. v této souvislosti jakkoli považovala za vlastníka pozemku parc. č. 1810/2 v k.ú. Štýřice. Z námítky o cizím vlastnictví Pozemku parc. č. 1810/2 v k.ú. Štýřice je patrné, že se nepovažovala za vlastníka přinejmenším tohoto Pozemku.

Krajský soud v Brně uvedl, že „pokud jde o námitku žalovaného, že výrobní hala označená v evidenci nemovitostí jako průmyslový objekt na parcele č. 1469/2 v k.ú. Horní Heršpice je postaven i na cizím pozemku v jiném katastrálním území, soud vycházel z toho, že podle ust. § 120 odst. 2 občanského zákoníku stavba není součástí pozemku a je samostatnou věcí. Smlouvou uzavřenou mezi účastníky byla tudíž převedena uvedená stavba jako samostatná věc a s ní mimo jiné i pozemek, parcela č. 1469/2 zastavěná plocha v k.ú. Horní Heršpice, na níž je budova postavena. Nejedná se tedy o právní vadu prodávaného podniku podle ust. § 486 odst. 4 obchodního zákoníku. Navíc v době, kdy byla smlouva uzavřena, žalovaný mohl zjistit, že nemovitost leží i na jiných pozemcích v jiném katastrálním území.“ Krajský soud v Brně tedy učinil závěr, že Kupní smlouva byla platná a že předmětem Kupní smlouvy byly pouze nemovitosti konkrétně specifikované v příloze č. 1 a č. 2 smlouvy a podmínky uzavírání Kupní smlouvy byly zcela srozumitelné a určité mimo jiné i co se týče identifikace převáděných nemovitostí. Kupní smlouva byla mezi smluvními stranami Krajského soudu v Brně uzavřena v souladu se zákonnými ustanoveními vztahujícími se k tomuto typu kupní smlouvy dle zákona č. 92/1991 Sb., zákona o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Zbývá dodat, že Vrchní soud v Olomouci jako soud odvolací potvrdil v řízení vedeném pod sp. zn. 7 Cmo 412/2000 závěry rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 22.6.1999, č.j. 24 Cmo 98/94-175 a tento rozsudek nebyl zrušen ani k následnému dovolání spol. Ferex, spol. s r.o. k Nejvyššímu soudu ČR a ústavní stížnosti téhož subjektu k Ústavnímu soudu.

V rámci výše popsaného řízení poskytl své vyjádření ze dne 10. 3. 1999, č.j. 11-273/99 i Katastrální úřad Brno-město. Katastrální úřad rovněž potvrzuje legalitu odlišného vlastnictví budovy stojící na pozemku p.č. 1469/2 v k.ú. Horní Heršpice a vlastnictví pozemku p.č. 1810/2 v k.ú. Štýřice, na kterém uvedená budova také částečně stojí. Z Vyjádření katastrálního úřadu plyne závěr, že na základě Kupní smlouvy byly převedeny do vlastnictví spol. Ferex, spol. s r.o. pouze budovy a pozemky výslovně uvedené v jejich přílohách.

Se zřetelem k výše uvedenému jsou tak tvrzení spol. ALFA ESTATE a.s., že na základě Kupní smlouvy automaticky přešly Pozemky (tj. pozemky nezahrnuté do Kupní smlouvy) do vlastnictví spol. Ferex, spol. s r.o. společně s převáděnými budovami anebo jako součást areálu, nesprávné a v rozporu jak s tehdy platnými právními předpisy, tak s citovanými podklady.

Ze všech výše uvedených důvodů jsme toho názoru, že spol. ALFA ESTATE a.s. není vlastníkem Pozemků z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno.

II. Posouzení otázky vlastnictví spol. ALFA ESTATE a.s. k Pozemkům v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku

Společnost ALFA ESTATE a.s. ve Výzvě tvrdí, že užívá areál včetně Pozemků, a dalších nemovitostí, a to jako uzavřený a oplocený celek, ke kterému se chová jako k vlastnímu, přičemž zajišťuje jeho správu a

údržbu. Dále tvrdí, že nejméně od roku 1993 byl areál včetně Pozemků a dalších nemovitostí užíván jako celek právními předchůdci spol. ALFA ESTATE a.s., tj. společností Ferex, spol. s r.o., společností ALFA CENTRUM spol. s r.o., společností ALFA CENTRUM CZ a.s. a společností Pozemstav Brno, akciová společnost. Na základě tohoto tvrzeného užívání Pozemků společnost ALFA ESTATE a.s. dovozuje naplnění zákonných podmínek mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku.

Klíčovým východiskem pro zodpovězení této otázky je posouzení zákonných předpokladů mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku ve vztahu k sporným Pozemkům.

Dle § 1095 občanského zákoníku platí, že „*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.*“ Navazující § 1096 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že „*Při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího.*“. Přejícné ustanovení § 3066 občanského zákoníku upravuje možnost započtení doby před účinností nového občanského zákoníku: „*Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.*“

Z odborné literatury plynou následující zákonné předpoklady institutu mimořádného vydržení ve smyslu § 1095 občanského zákoníku. Mimořádné vydržení dle aktuálně platné právní úpravy je konstituováno jako způsob nabytí vlastnického práva k věci movité i nemovité osobou, která po zákonem stanovenou dobu věc drží jako vlastník. K mimořádnému vydržení dojde tím, že vydržitel věc po určitou dobu drží a užívá ji jako vlastník a má za to, že mu věc náleží. U mimořádného vydržení není nutné prokazovat právní titul držby, vydržitel však nesmí tímto jednáním sledovat nepoctivý úmysl. V případě mimořádného vydržení musí uplynout vydržecí doba u nemovitých věcí 20 let, u věcí movitých 6 let. Nepoctivý úmysl musí prokázat ten, kdo mimořádné vydržení popírá, a to důkazem okolností, z nichž by rozumná osoba v postavení jednajícího (§ 4 a 5 občanského zákoníku) dospěla k závěru, že působí bezpráví. Mimořádné vydržení se mohlo dovést nejdříve k 1. 1. 2016 u movitých věcí a k 1. 1. 2019 u nemovitých věcí (§ 3066 občanského zákoníku).

Z důvodové zprávy k § 1095 občanského zákoníku vyplývá, že mimořádné vydržení nesmí dát průchod ochraně „zjevné lsti a podvodu“, z čehož vyplývá, že „nepoctivý úmysl“ má pokrývat případy jednoznačné zjištění a krajní nepoctivosti při nabývání majetku. Mimořádně tedy může vydržet i ten, kdo není přímo přesvědčen, že vykonává právo, které mu náleží. Nesmí však držet ve zlém úmyslu, což lze kvalifikovat zejména s ohledem na způsob nabytí držby. Naopak, ve všech ostatních případech, kdy zjevný nepoctivý úmysl chybí, se mimořádné vydržení připustí.

Nejvyšší soud ČR vydal dne 19. 4. 2022 průlomové rozhodnutí pod sp.zn. 22 Cdo 3387/2021, a formuloval následující právní věty:

- I. „*Podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten drží věc v přesvědčení, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá. Kritéria uvedená v § 992 odst. 1 o. z., resp. dříve v § 130 odst. 1 obč. zák., se tu neuplatní.*
- II. *Držitel, který se dovolává mimořádného vydržení, se započte vydržecí doba předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“; není třeba, aby byl předchůdce držitelem poctivým (§ 992 odst. 1 o. z.), anebo oprávněným (§ 130 odst. 1 obč. zák.).“*

Tento judikát se od dříve zastávaných odborných názorů liší v náhledu na to, zda institut mimořádného vydržení vyžaduje poctivost držby podle § 992 občanského zákoníku a potažmo, zda držitel musí být ohledně své držby v dobré víře. Nejvyšší soud ČR v judikátu zaujal stanovisko, že se k mimořádnému vydržení postačuje pouze pravost držby a nevyžaduje řádnost ani poctivost držby, zatímco dříve se k mimořádnému vydržení vyžadovala pravost a poctivost držby. Pokud se držitel dozvěděl, že drží nemovitou věc neoprávněně, mělo se dříve za to, že taková skutečnost má za následek zánik jeho dobré víry. Hodnocení poctivosti úmyslu držitele je vždy individuální. Žalující vlastník vyloučí mimořádné vydržení, pokud prokáže, že jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu. Posouzení této otázky je v zásadě na úvaze soudů v nalézacím řízení, která musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená.

Závěr učiněný v uvedeném judikátu v tom smyslu, že k mimořádnému vydržení postačuje pouze pravost držby a nevyžaduje řádnost ani poctivost držby, byl odbornou veřejností přijat rozporupně. Ačkoli rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 znamená pro praxi značný posun, určité nejasnosti a pochybnosti přetrvávají a do budoucna je možno očekávat další judikaturní vývoj.

Avšak i když na daný případ aplikujeme závěry dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, nedomníváme se, že došlo k mimořádnému vydržení vlastnického práva k Pozemkům společností ALFA ESTATE a.s. K odůvodnění tohoto závěru uvádíme následující:

- Společnost Ferex, spol. s r.o. jako v pořadí první právní předchůdce spol. ALFA ESTATE a.s. nikdy Pozemky neužívala jako vlastníka a musela si být vědoma, že jí Pozemky nenáleží (viz výklad k části Zhodnocení bodu I. tohoto stanoviska). V případě spol. Ferex, spol. s r.o. tak chyběl primární znak držby vyjádřený v § 987 a 989 odst. 1 občanského zákoníku jako faktické ovládnání práva držby a existence úmyslu osoby držitele, která právo držby vykonává, ovládat toto právo výlučně pro sebe jako své vlastní. Společnost Ferex, spol. s r.o. sice Pozemky částečně užívala, ale spíše s vědomím, že nedisponuje vlastnickým titulem. Nikdy vlastnictví k Pozemkům netvrdila.

Společnost Ferex, spol. s r.o. prohlášením ze dne 4.10.1999 převedla nemovitosti představující součást areálu na společnost ALFA CENTRUM spol. s r.o. Dle tvrzení společnosti ALFA ESTATE a.s. měly být součástí převodu i sporné Pozemky. V tomto prohlášení však Pozemky vymezeny vůbec nejsou.

Na společnost Pozemstav Brno, akciová společnost (právní předchůdce spol. ALFA ESTATE a.s.) mělo dle tvrzení spol. ALFA ESTATE a.s. přejít vlastnictví nemovitostí v areálu včetně sporných Pozemků na základě prohlášení společnosti ALFA CENTRUM CZ a.s. a společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 27.12.1999. V tomto prohlášení Pozemky rovněž uvedeny vůbec nejsou.

- Mezi společnostmi Pozemstav Brno, akciová společnost a statutárním městem Brnem probíhala nejméně od roku 2005 jednání o způsobu majetkoprávního vypořádání Pozemků, kdy spol. Pozemstav Brno, akciová společnost nejdříve navrhovala majetkové vypořádání Pozemků formou směny za jiné pozemky ve vlastnictví společnosti, dokladem těchto jednání je zejména:

- Přípis spol. Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 15.11.2005 ve věci návrhu řešení vztahů mezi společnostmi a statutárním městem Brnem o majetkovém vypořádání Pozemků prostřednictvím směny;
- Přípis spol. Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 10.7.2006 obsahující protinávrh doplatku ze směnné smlouvy.

V dalším vývoji spol. Pozemstav Brno, akciová společnost projevila zájem o koupi Pozemků, viz zejména:

- Přípis spol. Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 4.9.2007 obsahující žádost společnosti o koupi Pozemků za cenu dle znaleckého posudku ze dne 4.9.2007 zpracovaného společností Qualifrom, a.s.;
- Přípis spol. Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 16.11.2007 ve věci trvání zájmu společnosti o koupi Pozemků;
- Přípis spol. Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 6.12.2007 ve věci trvání zájmu společnosti o koupi Pozemků;
- Zápis z jednání konaného dne 6.10.2008 na Oddělení právních služeb Úseku hospodářského ve věci majetkového vypořádání Pozemků ve věci trvání zájmu společnosti o koupi Pozemků.

Z uvedeného jednání společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost v letech 2005 až 2008 je zřejmé, že se společnost nepovažovala za vlastníka Pozemků, po celou dobu činila aktivně kroky k majetkovému vypořádání Pozemků prostřednictvím směny či koupě. Byla si plně vědoma, že jí Pozemky nenáleží a nedisponuje vlastnickým titulem, ani vlastnická práva či právo držby k Pozemkům nevykonávala.

- Paralelně s jednáními o majetkovém vypořádání Pozemků probíhal mezi společností Pozemstav Brno, akciová společnost jako žalovaným a statutárním městem Brnem jako žalobcem soudní spor o zaplacení bezdůvodného obohacení za bezplatné užívání Pozemků bez právního důvodu ze strany spol. Pozemstav Brno, akciová společnost. Řízení bylo vedeno Městským soudem v Brně pod sp. zn. 217 C 143/2009. Žaloba statutárního města Brna byla zamítnuta rozhodnutím Městského soudu v Brně ze dne 24.11.2010, č.j. 217 C 143/2009-46, z důvodu neunesení důkazního břemene k vlastnictví Pozemků. Žalující statutární město Brno tedy dle soudu neprokázalo své vlastnické právo k Pozemkům, které žalovaný užíval. Městský soud v Brně výslovně uvedl, že nezjišťoval, zda vlastníkem Pozemků je žalovaný nebo osoba jiná.

Poprvé dle dostupných podkladů ze strany společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost výslovně zaznělo tvrzení o existenci vlastnictví společnosti k Pozemkům a popření vlastnictví statutárního města Brna v podaném odporu ze dne 28.4.2010 proti platebnímu rozkazu vydanému Městským soudem v Brně pod sp. zn. 217 C 143/2009.

Jsme toho názoru, že zde existují zásadní pochybnosti o nedostatku nepoctivého úmyslu společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost dle § 1095 občanského zákoníku. Společnost Pozemstav Brno, akciová společnost si musela být vědoma, že její bezplatné užívání Pozemků působí statutárnímu městu Brno újmu (viz jednání a výzvy statutárního města Brna k zaplacení bezdůvodného obohacení) a chtěla tento nezákonný stav aktivně řešit prostřednictvím majetkového vypořádání směnou, koupí Pozemků, případně i zaplacením bezdůvodného

obohacení. Pokud by tedy po dobu vlastnictví areálu společností Pozemstav Brno, akciová společnost vydržecí doba již skutečně běžela, domníváme se, že by nebylo možné ji započíst dle § 1096 odst. 2 občanského zákoníku právě pro nedostatek poctivosti této společnosti jako právního předchůdce spol. ALFA ESTATE a.s.

- Na společnost ALFA ESTATE a.s. mělo přejít vlastnictví nemovitostí v areálu včetně sporných Pozemků na základě prohlášení společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost ze dne 1.12.2008. V tomto prohlášení Pozemky rovněž uvedeny vůbec nejsou.

Rovněž mezi společností ALFA ESTATE a.s. a statutárním městem Brnem probíhala jednání o způsobu majetkoprávního vypořádání Pozemků (viz Cenová nabídka společnosti ALFA ESTATE a.s. doručená statutárnímu městu Brnu dne 15.3.2010 ve věci žádosti společnosti o koupi Pozemků). I proti společnosti ALFA ESTATE a.s. podalo statutární město Brno žalobu o zaplacení bezdůvodného obohacení za bezplatné užívání Pozemků bez právního důvodu za období 1.11.2009 do 31.10.2011. Spor byl veden u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 220 C 221/2011 a žaloba byla žalujícím statutárním městem Brnem vzhledem k výše popsanému rozsudku ve věci Pozemstav Brno, akciová společnost, vzata zpět a řízení bylo zastaveno.

Jsme toho názoru, že existují zásadní pochybnosti o nedostatku nepoctivého úmyslu společností Pozemstav Brno, akciová společnost i ALFA ESTATE a.s. ve smyslu § 1095 občanského zákoníku. Společnost Pozemstav Brno, akciová společnost si musela být vědoma, že její bezplatné užívání Pozemků působí statutárnímu městu Brno újmu (viz jednání a výzvy statutárního města Brna k zaplacení bezdůvodného obohacení) a chtěla tento nezákonný stav aktivně řešit prostřednictvím majetkového vypořádání směnou, koupí Pozemků i zaplacením bezdůvodného obohacení. Pokud po dobu vlastnictví areálu společností Pozemstav Brno, akciová společnost vydržecí doba k Pozemkům vůbec běžela, domnívám se, že by nebylo možné ji stejně započíst dle § 1096 odst. 2 občanského zákoníku právě pro nedostatek poctivosti této společnosti jako právního předchůdce spol. ALFA ESTATE a.s.

Máme za to, že nepoctivý úmysl dle § 1095 občanského zákoníku je dán i u společnosti ALFA ESTATE a.s., a to z obdobných důvodů jako u společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost. Společnost ALFA ESTATE a.s. si dle našeho názoru rovněž musela být vědoma, že působí statutárnímu městu Brno újmu a hodlala tento nezákonný stav aktivně řešit prostřednictvím majetkového vypořádání směnou či koupí Pozemků. Eventuální běh vydržecí doby společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost si společnost ALFA ESTATE a.s. podle § 1096 odst. 2 občanského zákoníku pro výše popsanou nepoctivost předchůdce započíst nemůže.

Je samozřejmě třeba uvést, že každý případ splnění podmínek mimořádného vydržení, tj. zejména nedostatku nepoctivého úmyslu a přesvědčení, že nepůsobí nikomu újmu, je ve světle výše uvedeného judikátu Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 nutno posuzovat individuálně. Nelze vyloučit, že soud případně posuzující nároky ALFA ESTATE a.s. se neztotožní se všemi výše uvedenými důvody, ze kterých usuzujeme na nepoctivý úmysl ALFA ESTATE a.s. V daném případě ale máme za to, že převažují indicie o nepoctivém úmyslu této společnosti, a to zejména:

- výčet nemovitostí v Kupní smlouvě je uveden taxativním způsobem v podstatě nepřipouštějícím ohledně předmětu převodu odchylný výklad. Pozemky mezi nimi uvedeny nejsou.
- V soudním sporu vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 24 Cm 98/94 žalovaná spol. Ferex, spol. s r.o. mimo jiné namítala, že jedna z privatizovaných budov zasahuje i do jednoho z Pozemků v cizím vlastnictví. I přes následné vklady části podniků a přeměny společností přitom některé osoby byly statutárními orgány spol. Ferex, spol. s r.o. a jsou nyní statutárním orgánem spol. ALFA ESTATE a.s.

- Ve zmíněných vkladech částí podniků právní předchůdci ALFA ESTATE a.s. uváděli výčet nemovitostí tvořících příslušnou část podniku. Pozemky mezi nimi uvedeny nebyly.
- Společnosti Pozemstav Brno, akciová společnost i ALFA ESTATE a.s. čelily žalobě statutárního města Brna na vydání bezdůvodného obohacení za užívání Pozemků a musejí si tak být vědomy toho, že statutární město Brno evidovalo na své straně újmu v podobě nároku na vydání bezdůvodného obohacení.
- To platí tím spíše, že v minulosti tyto společnosti opakovaně vyjádřily vůli k řešení dané situace formou majetkového vypořádání v rámci jednání se statutárním městem Brnem.

Ze všech výše uvedených důvodů jsme toho názoru, že spol. ALFA ESTATE a.s. nemohla vydržet vlastnické právo k Pozemkům v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku.

- III. Posouzení otázky, zda statutární město Brno může uznat vlastnické právo spol. ALFA ESTATE a.s. k Pozemkům z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, popř. v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku formou souhlasného prohlášení.

Pro tuto otázku jsou zásadní závěry učiněné výše, tj. že spol. ALFA ESTATE a.s. dle našeho názoru není vlastníkem Pozemků ani z titulu vydržení, ani z titulu privatizace státního podniku Stavomontáže Brno.

Institut souhlasného prohlášení je dle § 66 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, obecně instrumentem určeným k zápisu právních skutečností v těch případech, kdy není stanovena listina, na jejímž základě se tato změna zapisuje do katastru nemovitostí. Nezbytným předpokladem k užití souhlasného prohlášení je tedy existence takové právní skutečnosti, která odůvodňuje změnu zápisu v katastru nemovitostí. To platí tím spíše, že na statutární město Brno se vztahují přísnější pravidla pro hospodaření obcí ve smyslu § 38 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že taková skutečnost v daném případě nenastala, a společnost ALFA ESTATE a.s. dle našeho názoru není vlastníkem Pozemků, nemůže statutární město Brno uznat vlastnické právo spol. ALFA ESTATE a.s. k Pozemkům z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, popř. v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku formou souhlasného prohlášení.

- Závěry

Na základě výše uvedeného shrnujeme následující závěry:

- Společnost ALFA ESTATE a.s. není vlastníkem pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, v k.ú. Štýřice, obci Brno, a pozemků p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, v k.ú. Horní Heršpice, obci Brno, z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno.
- Společnost ALFA ESTATE a.s. není vlastníkem pozemků p.č. 1810/1, 1810/2, v k.ú. Štýřice, obci Brno, a pozemků p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, v k.ú. Horní Heršpice, obci Brno, v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku.

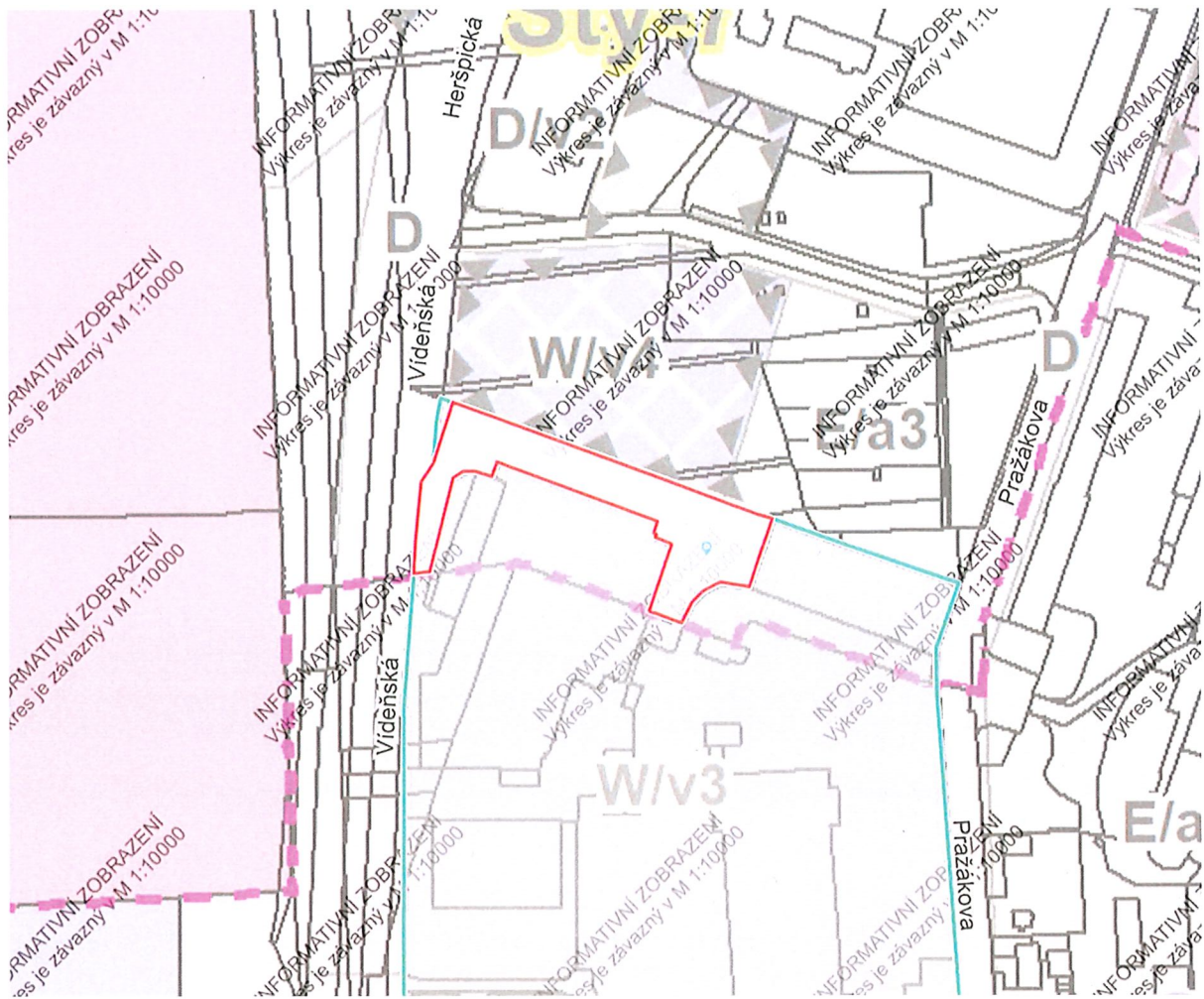
- Statutární město Brno nemůže uznat vlastnické právo spol. ALFA ESTATE a.s. k pozemkům p.č. 1810/1, 1810/2, v k.ú. Štýřice, obci Brno, a pozemkům p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, v k.ú. Horní Heršpice, obci Brno, z titulu realizované privatizace státního podniku Stavomontáže Brno, popř. v důsledku mimořádného vydržení dle § 1095 ve spojení s § 3066 občanského zákoníku formou souhlasného prohlášení.

V případě potřeby se na mě prosím neváhejte kdykoliv obrátit s doplňujícími dotazy.

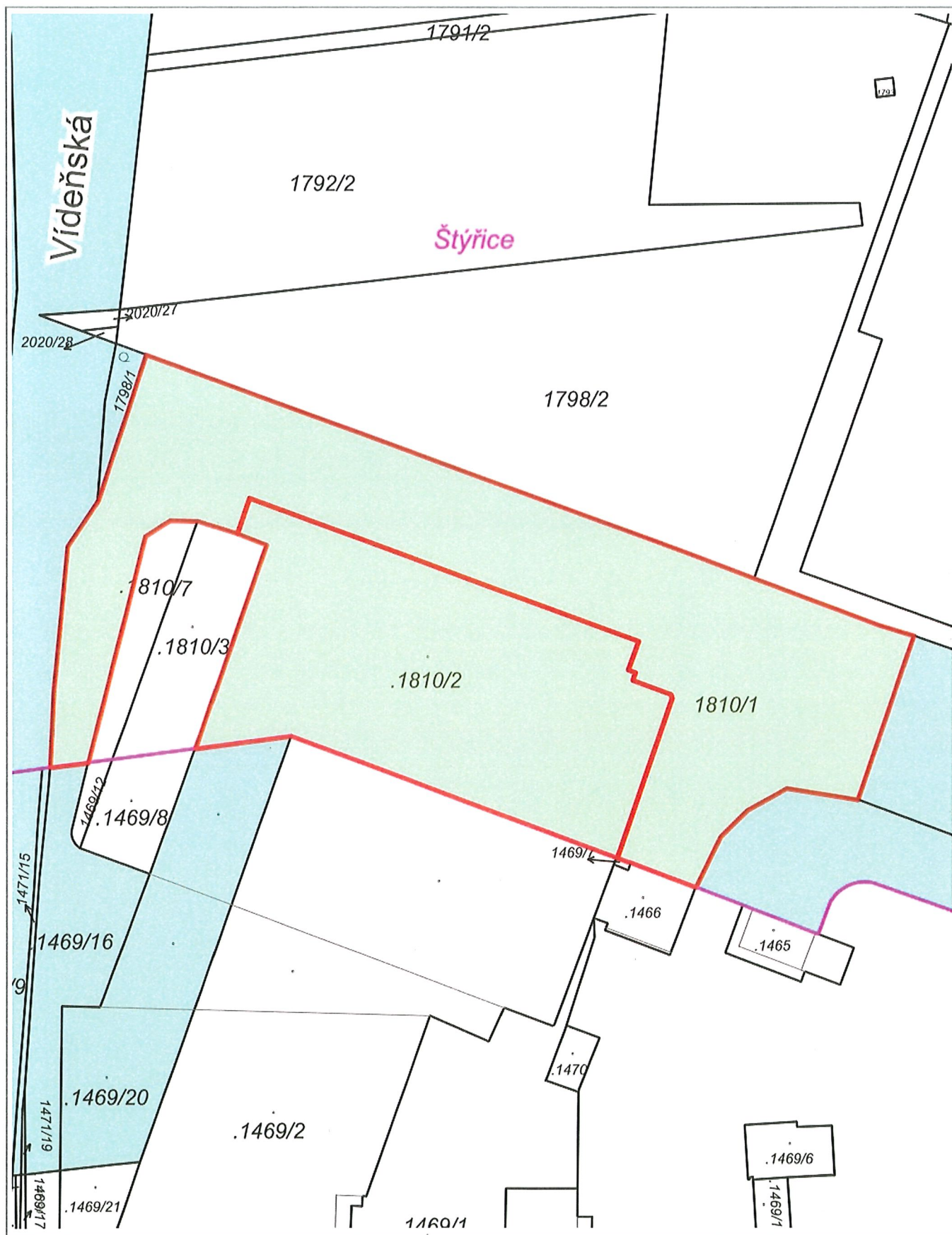
S pozdravem

JUDr. Martin Digitálně podepsal
Svoboda, JUDr. Martin
Ph.D. Svoboda, Ph.D.
Datum: 2023.06.13
14:56:35 +02'00'

JUDr. Martin Svoboda, Ph.D., advokát

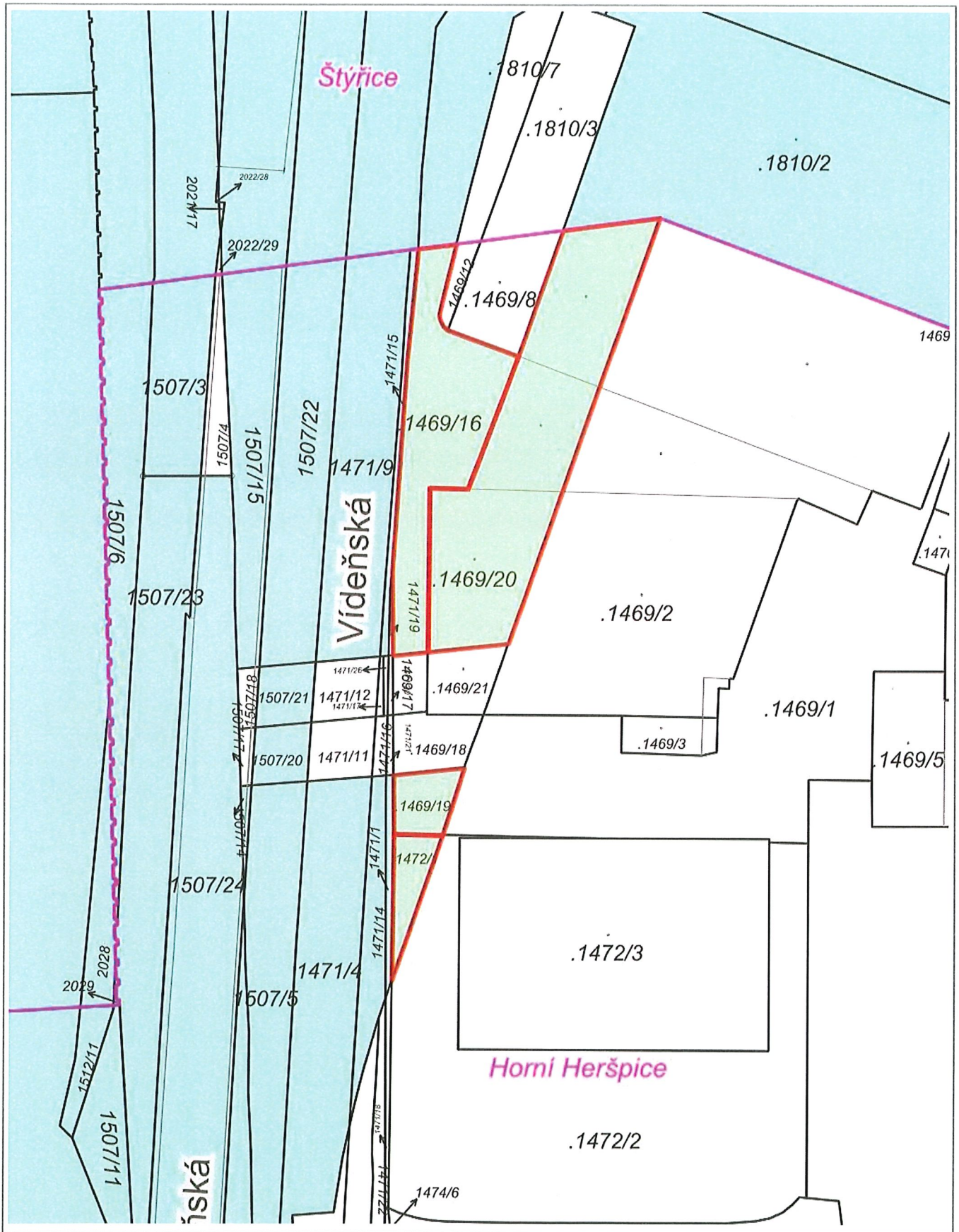


Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou pozemky p.č. 1810/1, 1810/2, oba v k.ú. Štýřice, p.č. 1469/16, 1469/19, 1469/20, 1472/1, vše v k.ú. Horní Heršpice součástí stabilizované plochy komerční vybavenosti.



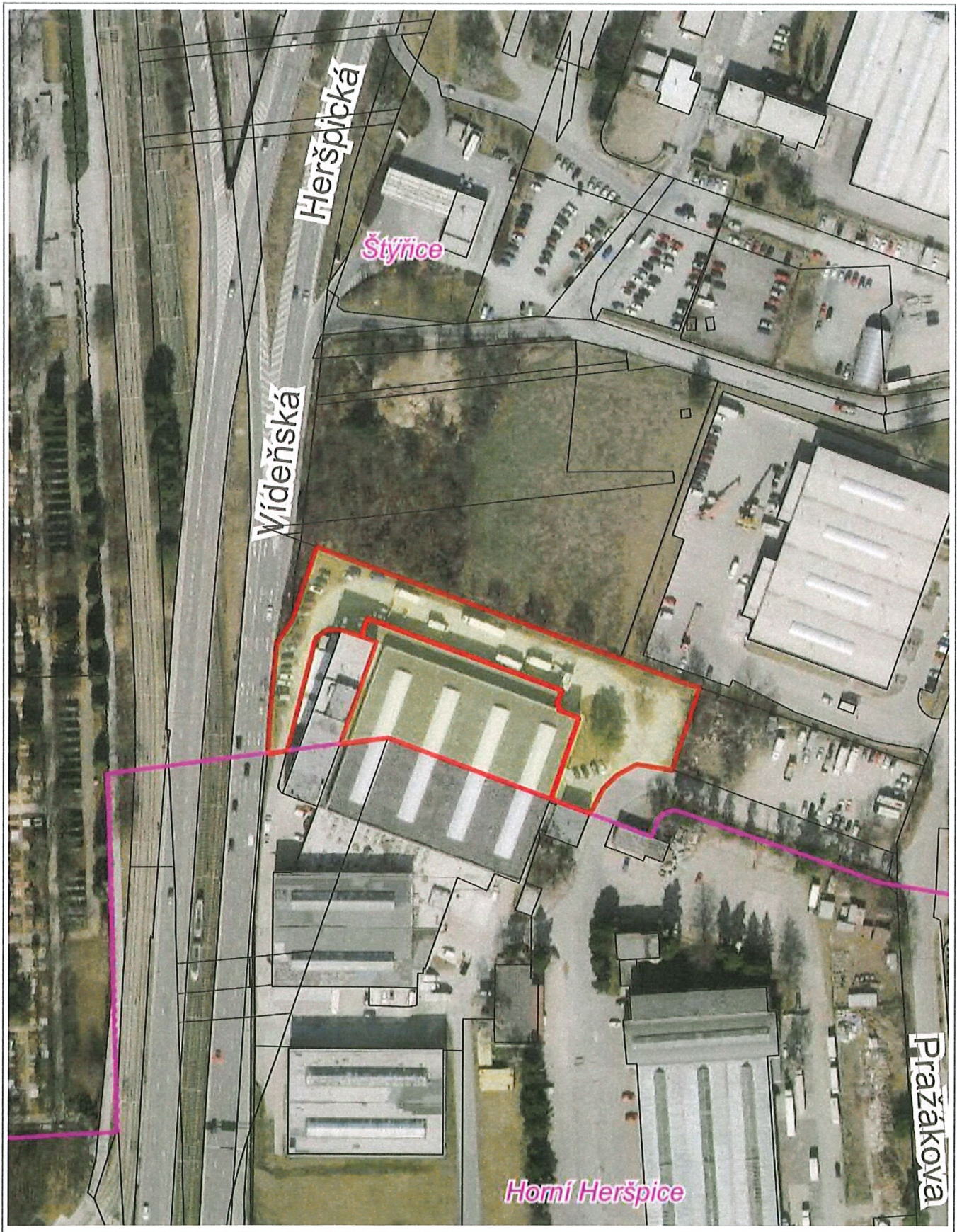
20 m

1 : 944



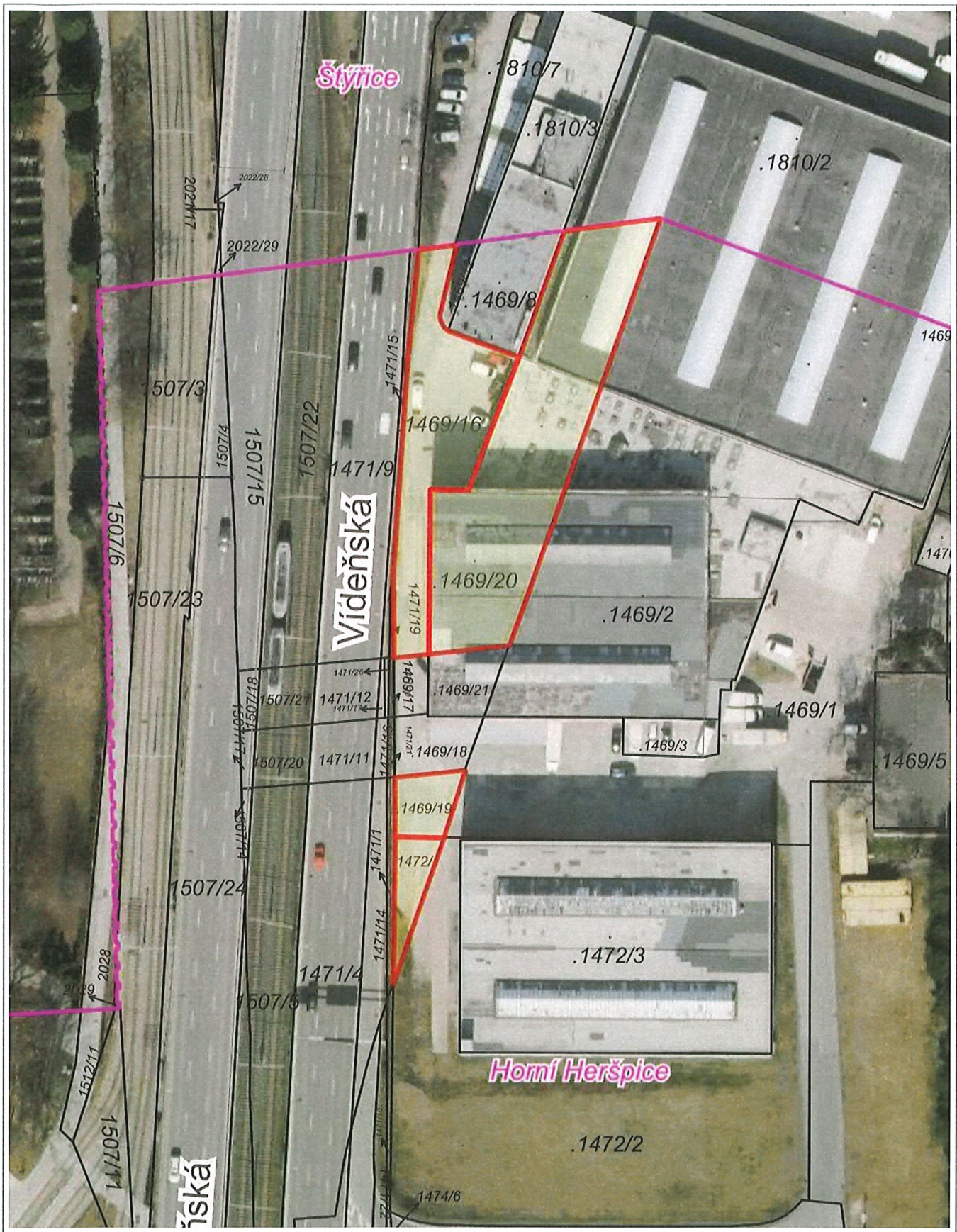
20 m

1 : 944



50 m

1 : 1 887



20 m

1 : 944