OBEC PŘEZLETICE
Veleňská 48, 250 73 Přezletice

Vážený pan
[redacted] František Hucek
[redacted]

Vaše značka:	Naše značka:	Vyřizuje:	Přezleticích dne
	982/24/OÚPřez	referentka samosprávy	2. 7. 2024

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážený pane Hucku,

na obecní úřad Přezletice bylo dne 1. 7. 2024 doručeno Vaše podání s žádostí o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím"), týkající se níže specifikovaných dokumentu.

Právní rozbor prodeje pozemku, LV č. 872

1. POSOUZENÍ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ PŘEZLETIC V K.Ú. VINOŘ

Pro rozhodnutí, zda je možné požadovat uzavření nájemní smlouvy a placení nájemného, případně jiné úplaty, za umístění cizí stavby na pozemcích klienta nebo jejich užívání, je nutno ověřit, že na pozemku klienta se:

a) skutečně nachází cizí stavba,

b) kdo je vlastníkem takové cizí stavby, a

c) existuje-li právní titul (dohoda, věcné břemeno, jiné) k umístění cizí stavby a/nebo užívání pozemku klienta třetí osobou.

Potřebné informace čerpáme z veřejně přístupných zdrojů, zejména z katastru nemovitostí, z internetu a dále ze Znaleckého posudku č. 3183-59/2023 vyhotoveného na předmětné pozemky znalcem Ing. Vladimírem Svobodou ke dni 16.11.2023 („Znalecký posudek").

V případě komunikace na pozemku je pro rozhodnutí, zda se jedná o samostatnou věc a kdo je jejím vlastníkem třeba vyjít ze zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění („Zákon o pozemních komunikacích"). Ten výslovně stanoví, že **stavba silnice a místní komunikace není součástí pozemku, a je tedy samostatnou věcí.**

V případě **účelové komunikace** toto zákon výslovně nestanoví, a tudíž by podle § 506 odst.1 OZ mělo jít o součást věci[1] (a jejím vlastníkem je pak vlastník pozemku), ledaže by se jednalo o liniovou stavbu podle § 509 OZ (pak by se o součást pozemku nejednalo a jejím vlastníkem může být jakákoliv FO nebo PO, i odlišná od vlastníka pozemku na němž se nachází). Při rozhodování, zda je účelová komunikace liniovou stavbou, a tudíž není součástí pozemku, na kterém se nachází, je třeba zkoumat vztah konkrétní komunikace k pozemku či pozemkům, na nichž se nachází (zda zasahuje více pozemků; že její délka výrazně převažuje její šířku, aj.)2, za jakých okolností účelová komunikace vznikla, kdo ji vybudoval/byl stavebníkem, případně ji koupil či jinak nabyl a je aktuálně jejím vlastníkem.

Zákon o pozemních komunikacích dále stanoví, že:

- **vlastníkem místní komunikace je obec, na jejímž území se komunikace nachází**, tj. v případě k.ú. Vinoř je vlastníkem obec hl. město Praha

- **vlastníkem účelové komunikace je PO nebo FO (jinými slovy – může jím být kdokoliv).**

Pro rozhodnutí, zda je daný pozemek klienta zatížen cizí stavbou – pozemní komunikací a kdo je jejím vlastníkem, je nutno ověřit v evidenci příslušného silničního úřadu jaká kategorie pozemní komunikace se na předmětném pozemku nachází.

V případě místní komunikace musí existovat rozhodnutí SSU o zařazení pozemní komunikace do kategorie místní komunikace a její třídy.

V případě účelových komunikací se žádné správní rozhodnutí nevydává a jejich existence se dovozuje z naplnění zákonných znaků (viz níže). Obce by měly vést evidenci i účelových komunikací na svém území (pasport ulic), nicméně tyto přehledy nemají konstitutivní účinky a žádná práva ani povinnosti nezakládají.

Zkoumané pozemky lze rozdělit do tří skupin:

1. **Pozemky, na kterých se vyskytuje cizí stavba v podobě místní pozemní komunikace**, tj. veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území obce, a která je dle Zákona o pozemních komunikacích samostatnou stavbou a jejím vlastníkem je obec, na jejímž území se místní komunikace nachází, tj. Praha. Sem s největší pravděpodobností spadají následující pozemky klienta:

   - p.č. 404/28, p.č. 404/29, 1584/1 a 404/31 (celkem **23.703 m2**)

2. **Pozemky, na kterých se nevyskytuje žádná cizí stavba, ale jsou buď zatíženy věcným břemenem nebo fakticky užívány třetími osobami.** Sem spadají následující 2 pozemky klienta (celkem **326 m2**):

   - p.č. 1351/15 – jedná se o přístup do koryta Ctěnického potoka u mostu; možno nabídnout k odkupu vlastníku sousedních pozemků 1351/1 a 1351/2 panu Janu Liškovi nebo vlastníku potoka pro přístup do koryta potoka

[1] Součástí pozemku...jsou stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba"), s výjimkou staveb dočasných..

[2] Zákon o pozemních komunikacích, 1. vydání, 2021, s. 19-27, autor Košinárová, zdroj Beck-online bod 9-12 u výkladu §9.

- **p.č. 953/12.** – zelená plocha mezi domy a komunikací zatížená VB ve prospěch paní Hany Böhmové; Možno uvažovat nabídnout k odkupu paní Böhmové, která má VB a vlastní sousední nemovitosti.

3. **Pozemky, na kterých se nachází nějaká komunikace, ale není jasné, zda se jedná o účelovou komunikaci a zda je součástí pozemku, nebo nikoliv.** Pro vyjasnění je nutno získat informace od příslušného silničního správního úřadu a z evidence pozemních komunikací obce Vinoř, resp. Prahy. Sem mohou spadat následující pozemky klienta:

   - **p.č. 1578/28, 1579/4, 1579/5, 683, 684, 689 a 692** (celkem **11.324 m2**)

2. K MOŽNOSTI VLASTNÍKA DOMÁHAT SE ÚPLATY ZA UMÍSTĚNÍ STAVBY KOMUNIKACE NA POZEMKU

Z rešerše soudních rozhodnutí a komentářů k Zákonu o pozemních komunikacích lze konstatovat, že dosavadní soudní praxe uznává právo vlastníka pozemku zatíženého cizí stavbou v podobě pozemní komunikace, a to i takové, která je ponechána veřejnému užívání, na vydání bezdůvodného obohacení za omezení jeho vlastnického práva umístěním cizí věci. Vždy však bude záležet na konkrétní situaci, zejména na genezi vzniku duálního vlastnictví pozemku a cizí věci na ní, včetně posuzování ceny, okolností a úmyslu s jakým vlastník pozemek nabyl a zda již s cizí věcí na něm, případně zda s jejím umístěním na svém pozemku souhlasil (či jeho předchůdce).

V případě, že cizí věc na pozemku klienta je místní komunikací, je situace přehlednější – ze Zákona o pozemních komunikacích vyplývá, že místní komunikace není součástí pozemku a že se tedy jedná o samostatnou věc, a též stanoví, kdo je jejím vlastníkem.

V případě účelové komunikace na pozemku klienta, je třeba zkoumat, jak vznikla, kdo je jejím vlastníkem a zda vznikla na pozemku klienta s jeho souhlasem či souhlasem předchozího vlastníka pozemku.

Pokud se o samostatnou věc na pozemku klienta vůbec nejedná, je možno se domáhat ukončení neoprávněného užívání pozemku, respektive uvedení pozemku do původního stavu (např. před navezením panelů, drtě, apod. na pozemek klienta).

3. STANOVENÍ VÝŠE ÚPLATY (NÁJEMNÉHO NEBO BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ) ZA UŽÍVÁNÍ CIZÍHO POZEMKU

V případě nájemného za využití pozemků, na nichž je umístěna veřejná infrastruktura (komunikace), a na kterých není provozována podnikatelská činnost (například placené parkoviště) a nájemné je hrazeno z rozpočtu kraje či obce, je maximální výše nájemného omezena Cenovým výměrem MF[3] na aktuálně 147 Kč/m2/rok.

V případě uplatňování nároku na úplatu za užívání pozemků, a to i zpětně jako bezdůvodné obohacení, z dosavadní judikatury vyplývá, že, soud by při stanovení výše bezdůvodného obohacení vycházel z obvyklé úplaty za užívání podobného pozemku pro podobný účel v daném místě a čase, z maximální regulované výše nájemného platného v dané době a dále též z okolností a ceny za jakou vlastník pozemky nabyl. Zohledněny by při stanovení výše úplaty měly být i náklady spojené s vlastnictvím

[3] Aktuálně to je Cenový výměr MF č. 1/2024

konkrétního pozemku a plněním zákonných povinností vlastníka takového pozemku (povinnost sekání trávy na pozemcích okolo komunikací, apod.).

V § 17 odst. 4 Zákona o pozemních komunikacích je řešena výše úplaty za nájem pozemku, ale pouze u dálnic a silnic I. třídy, což není případ žádného ze zkoumaných pozemků.

4. MOŽNÉ VARIANTY DALŠÍHO POSTUPU

Při rozhodování co dále s předmětnými pozemky, přichází v úvahu zejména následující možnosti či jejich kombinace:

1. **Všechny pozemky nabídnout k prodeji jako „balíček" za cenu dle nejaktuálnějšího znaleckého posudku[4], kterou znalkyně stanovila na 18.860.000 Kč**

   - Při prodeji za cenu dle znaleckého posudku je pro prodávající dostatečná opora ve znaleckém posudku pro splnění podmínek § 39 odst. 2 zák. 128/2000 Sb., zákon o obcích („Zákon o obcích"), tj. že nedochází k prodeji pod cenou obvyklou, respektive je možno doložit způsob určení prodejní ceny při případném přezkumu hospodaření obce. Co je cenou obvyklou Zákon o obcích nedefinuje, ale zpravidla se touto cenou rozumí *„cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže"*[5].

   - Prodej za cenu dle znaleckého posudku svědčí prodávající obci a jejím představitelům v tom, že je takto stanovená prodejní cena vybavena určitou dovozovanou presumpcí správnosti, a tudíž dobrou vírou prodávající v její správnost a adekvátnost, což je důležité v případě případného přezkumu hospodaření obce a jednání jejích představitelů.

   - Zřejmě jediným zájemcem pro koupi pozemků jako celku se jeví majitel místních komunikací, které se nachází na většině z předmětných pozemků, a tím je obec Hlavní město Praha („hl. m. Praha"). Poznámka: Vinoř jako městská část hl. m. Prahy nemůže nabývat nemovitý majetek do svého vlastnictví, vždy ho nabývá do vlastnictví hl. m. Prahy a pro takové nabytí potřebuje souhlas hl. m. Prahy.

2. **Všechny pozemky nabídnout k prodeji jako „balíček" ve čtvrtém kole veřejné elektronické aukce za nejnižší prodejní cenu 10.000.000 Kč**

   - Rozumíme, že je stále možnost uspořádat čtvrté kolo aukce, kdy by dražebník snížil svou odměnu na 2,5 % z vydražené částky (+ DPH), o jejíž zaplacení by se rovným dílem dělil prodávající s kupujícím. Takové aranžmá zvyšuje atraktivitu předmětných pozemků pro kupujícího při velmi malé angažovanosti prodávajícího.

[4] Znalecký posudek č. 022781/2024 – 058 vypracovaný znalcem Ing. Petrou Jechovou k 2.3.2024
[5] Zákon o obcích, 1.vydání, 2019, s.222-249: A. Furek, bod 57

- Takový postup se nám jeví jako souladný s požadavky Zákona o obcích, neboť veřejná aukce je obecně považována za transparentní způsob prodeje majetku obcí s možností uplatnění nabídek od více kupujících.

3. **Prodej části pozemků za nabízenou cenu**

   - Určitě je možné uvažovat o prodeji pouze některých pozemků, které mají pro Prahu cenu.

   - Tím by se mohlo podařit snížit celkovou cenu, resp. dosáhnout vyšší ceny za 1 m2 při stejném objemu peněz, kterými MČ Vinoř disponuje.

4. **Požadovat po hl.m. Praze nájemné a uzavření nájemních smluv, a v případě nemožnosti dosažení dohody se domáhat soudního uspořádání poměrů**

   - Pro uzavření dohody o nájmu bude zásadní dohoda stran na podmínkách a výši nájemného. Pro určení výše nájemného je třeba respektovat výše uvedenou cenovou regulaci, podle které činí pro lokalitu Praha maximální nájemné **147,- Kč/m2/rok**.

   - K uzavření nájemní smlouvy a stanovení nájemného je třeba dohody stran. Pokud jedna strana odmítá dohodu uzavřít nebo existenci cizí stavby na pozemku jinak řešit (pravděpodobně protože jí stávající stav přináší prospěch), lze se domáhat u soudu, aby poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem komunikace uspořádal. Soud může v závislosti na podané žalobě řešit situaci následujícími způsoby:

     i. Nahradit vůli strany odmítající uzavření dohody o nájmu a zavázat ji smluvními podmínkami, včetně placení nájemného, které ona následně musí plnit.

     ii. Přikázat, aby majitel pozemní komunikace pozemek za náhradu (obvyklou cenu) odkoupil od vlastníka pozemku (§ 1086 OZ); opačný přesun vlastnictví (tj. přikázání komunikace do vlastnictví majitele pozemku) není žádoucí a v případě místní komunikace ani nepřichází v úvahu, pro rozpor se Zákonem o pozemních komunikacích, který výslovně stanoví, kdo je vlastníkem místní komunikace.[6]

     iii. V některém případě by mohlo přicházet v úvahu požadovat po soudu rozhodnutí o uvedení pozemku do původního stavu (§ 1085 OZ), ale zde by se vyžadovalo prokázání, že ke zřízení stavby na cizím pozemku či užívání cizího pozemku se děje bez právního titulu; v tomto případě by rozhodovala i dobrá víra stran při vzniku dané situace.

   - Nad rámec nájemného lze požadovat též bezdůvodné obohacení, dokud nebylo promlčeno, tj. tři roky zpětně od okamžiku, kdy mohlo být uplatněno poprvé.

   - Při stanovení výše bezdůvodného obohacení je nutno taktéž respektovat cenovou regulaci podle Cenového výměru MF platného v období, za které je bezdůvodné obohacení požadováno, tj. maximální výše požadovaného

[6] § 9 Zákona o pozemních komunikacích ve spojení s § 588 OZ

bezdůvodného obohacení nesmí u těchto pozemků překročit výši stanoveného maximálního nájemného (viz výše stanovení výše nájemného).

- V případě uplatnění nároku na bezdůvodné obohacení soudní cestou z dosavadní judikatury vyplývá, že soud by při stanovení výše bezdůvodného obohacení vycházel z v té době platné cenové regulace a dále z obvyklé úplaty za užívání podobného pozemku pro podobný účel v daném místě a čase, ale též z okolností a ceny za jakou vlastník pozemky nabyl.

5. **Přichází v úvahu i veřejnoprávní alternativa řešení situace, a to vyvlastnění na žádost vlastníka místní komunikace, tj. odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku, na kterém byla zřízena místní komunikace při prokázání převahy veřejného zájmu[7].**

   - Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

   - Vyvlastňovaný pozemek by se v takovém případě oceňoval znaleckým posudkem, který by byl podkladem pro stanovení ceny; cena by se tedy při vyvlastnění všech pozemků limitně blížila cenám znaleckým uvedeným výše.

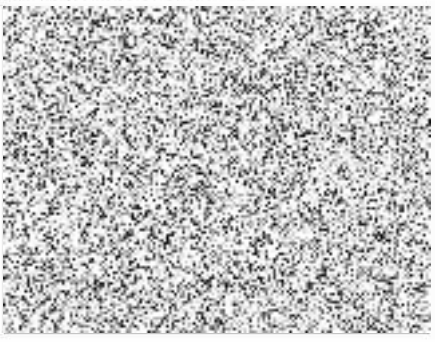
Závěrem lze konstatovat, že právních možností řešení dané situace je [illegible] a lze je v čase kombinovat. Pro splnění povinností řádného hospodáře si lze předs[illegible] uplatnění požadavku na placení nájemného, a případně též zpětně bezdůvodné obo[illegible] za užívání pozemků obce a mezitím jednat o dlouhodobě nejefektivnějším řešení, [illegible] je sjednocení vlastnictví pozemků a komunikací na nich, tj. odkup pozemků hl. m. Prahy. Odkup pozemků by však měl být realizován za cenu, která nevystaví prodávající obec a její představitele možnému porušení § 39 odst. 2 Zákon o obcích, a to tedy buď za cenu určenou znaleckým posudkem, nebo ve veřejné aukci.

Tomáš Říha
2024.07.02 11:44:4[illegible]
Signer:
CN=Tomáš Říha
C=CZ
O=Obec Přezletice
2.5.4.97=NTRCZ-00240[illegible]
Public key:
RSA/4096 bits

S pozdravem,

Jan Macourek

místostarosta obce Přezletice



7 § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění ve spojení s § 17 odst. 2 písm. b) Zákona o pozemních komunikacích