

Zastupitelstvo města Přerova

Přerov 11.1.2018

Návrh pro 35. zasedání Zastupitelstva města Přerova, které se uskuteční dne 22. 1. 2018

Zpravodaj: **Pavel Košutek**, náměstek primátora
Navrhovatel: **Rada města Přerova 2014 - 2018**
Zpracovatel: **Ing. Miloslav Dohnal**, vedoucí odboru

Název návrhu:

Směna nemovitých věcí – pozemků p.č. 5215/32 a p.č. 5466/172 oba v k.ú. Přerov v majetku statutárního města Přerova za pozemky p.č. 5215/26 a p.č. 5215/27 oba v k.ú. Přerov ve spoluvlastnictví fyzických osob

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Přerova po projednání

1. **schvaluje** směnu nemovitých věcí – pozemků p.č. 5215/32 (orná půda) o výměře 801 m² a p.č. 5466/172 (orná půda) o výměře 24705 m² oba v k.ú. Přerov ve vlastnictví statutárního města Přerova za pozemky p.č. 5215/26 (ostatní plocha) o výměře 210 m² a p.č. 5215/27 (ostatní plocha) o výměře 1461 m² oba v k.ú. Přerov ve spoluvlastnictví H***A*** (id. 1/3), M*** H*** (id. 1/6), P*** H*** (id. 1/6), P*** K*** (id. 1/6) a P*** L*** (id. 1/6) a uzavření směnné smlouvy ve znění dle přílohy č. 1.
2. **pověřuje** náměstka primátora Pavla Košutka k jednání o uzavření právního jednání dle bodu 1. návrhu na usnesení a podpisu návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí na základě tohoto právního jednání.

Vyjádření dotčeného odboru, orgánu nebo organizace:

Koordinační skupina

Koordinační skupina na svém jednání dne 29.11.2013 směnu pozemků z důvodu negativního stanoviska odboru koncepce nedoporučuje.

Odbor koncepce a strategického rozvoje

Pozemek p. č. 5466/172 v k. ú. Přerov leží v polní trati u vodoteče tvořící rozhraní mezi Přerovem a Újezdcem. Odbor koncepce a strategického rozvoje neví o žádných záměrech města k využití těchto zemědělských ploch a nemá námitky proti jeho směně z majetku statutárního města Přerova.

Pozemek p. č. 5215/32, k. ú. Přerov se nachází v lokalitě zvané Lánce, na kterou byla v roce 2002 vypracována urbanistická studie. Tato studie řeší ve dvou variantách komplexní využití vymezených ploch pro bydlení, včetně základní občanské vybavenosti, dopravy a inženýrské infrastruktury. Komunikační napojení obytné zóny je řešeno včetně návrhu místních obslužných komunikací.

V obou zpracovaných variantách je pozemek p. č. 5215/32, k. ú. Přerov využit jako místní obslužná komunikace. Vjezd do řešené lokality je řešen z ulice Želatovská, na který se dále napojují místní obslužné komunikace. Vjezd je řešen tak, aby umožnil postupnou realizaci záměru.

Základní komunikační síť je dána možností zřídit maximálně dva samostatné vjezdy do řešeného území a to dle ČSN 736110, kde se připouští min. vzdálenost křižovatek 150 m. Jeden vjezd je řešen v návaznosti na propojovací komunikaci mezi ulicemi Želatovská a Dvořákova. Druhý je pak navržen přibližně v polovině vzdálenosti mezi navrženou křižovatkou a stávající křižovatkou ulice Kabelíkova. Záměr zřízení druhého vstupu je dán možností výstavby rodinných domků.

Oddělení koncepce a rozvoje města, z důvodu respektování této studie a jejího dopravního řešení, nedoporučuje souhlasit s navrhovanou směnou pozemků.

Oddělení územního plánování

Z Územního plánu města Přerova, ve znění změny č.1, 4A, 5, 6 a 8 vyplývá, že níže uvedené pozemky v katastrálním území Přerov, se nachází v lokalitách vymezených a určených následovně:

Pozemek parc.č. 5215/32 v katastrálním území Přerov:

- návrhové plochy bydlení /BK/ - bydlení kombinované (bydlení rodinné a bydlení bytové), v souladu s ustanovením § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění,
- v návrhových plochách a plochách přestavby je stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně na terénu. U ploch bydlení kombinovaného je stanoven 30% podíl zastoupení zeleně na terénu. Uvedený podíl je stanoven pro každou jednotlivou plochu a zároveň pro každého stavebníka,
- pozemek se nachází mimo zastavěné území.

Pozemek parc.č. 5466/172 v katastrálním území Přerov:

- stávající plochy zemědělské /P/, v souladu s ustanovením § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění,
- pozemek se nachází mimo zastavěné území.

Odbor správy majetku a komunálních služeb

S ohledem na nejnovější a konstantní judikaturu a na to navazující vysokou pravděpodobnost úspěchu žalobců v započatém soudním sporu doporučuje Odbor správy majetku a komunálních služeb schválit usnesení dle návrhu na usnesení.

Rada města Přerova

Rada města Přerova na své 81. schůzi dne 23.11.2017 schválila záměr směny pozemků uvedených v návrhu na usnesení a uzavření dohody o vzájemném vyrovnání mezi statutárním městem Přerov jako žalovaným a fyzickými osobami jako žalobci.

Záměr směny byl zveřejněn na úřední desce od 27.11.2017 do 13.12.2017.

Rada města Přerova na své 82. schůzi dne 14.12.2017 podala návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit směnu nemovitých věcí dle návrhu na usnesení.

Důvodová zpráva:

Pozemky p.č. 5215/26 (ostatní plocha) o výměře 210 m² a p.č. 5215/27 (ostatní plocha) o výměře 1461 m² oba v k.ú. Přerov se nacházejí po levé straně ul. Kabelíkova v Přerově, směrem k obci Želatovice. Pozemky jsou užívány částečně v souladu s evidenčním stavem katastru nemovitostí, část pozemku p.č. 5215/27 je zpevněná asfaltem a slouží jako obslužná komunikace ke garážím ve

vlastnictví Stavebního bytového družstva v Přerově a tvoří spolu se stavbami garáží a přílehlými domy jeden celek, který má charakter veřejného prostranství (viz.přiložená mapka). Pozemek p.č. 5215/26 zpevněn není.

Pozemky jsou ve spoluvlastnictví ***r. H***A***Kuřim, M*** H*** ***Přerov, *** P*** H*** Přerov, ***P*** K*** Přerov a *** P*** L***Znojmo (dále jen jako „žalobci“).

Pozemek p.č. 5215/32 (orná půda) o výměře 801 m² se nachází v lokalitě, která bezprostředně navazuje na okraj zastavěné části obce, kde leží výše uvedené pozemky ve vlastnictví žalobců, leží ob jeden pozemek od výše uvedených pozemků po levé straně ul. Kabelíkova v Přerově, směrem k obci Želatovice. Pozemek je užíván v souladu s evidenčním stavem jako orná půda k zemědělské prvovýrobě. Dle platné územně plánovací dokumentace je pozemek urbanizován jako návrhová plocha k zastavění označená „BK“ bydlení kombinované.

Pozemek p.č. 5466/172 (orná půda) o výměře 24705 m² v k.ú. Přerov leží v extravilánu v lokalitě, která se rozkládá severně od místní části Přerov IV-Újezdec a jihovýchodně od části Přerov I-Město. Tento pozemek je užíván v souladu s evidenčním stavem, dle územně platné dokumentace není urbanizován, jedná se o zemědělskou půdu.

V minulosti se žalobci domáhali soudní cestou vyplacení úhrady za bezesmluvní užívání těchto pozemků statutárním městem Přerov bez řádné smlouvy, tedy bez právního titulu. Podle tehdy konstantní judikatury jak obecných soudů, tak soudu Ústavního jim bylo Rozsudkem Okresního soudu v Přerově sp. zn. 16 C 169/2009-186 ze dne 16.3.2012 přiznán nárok na zaplacení úhrady za bezesmluvní užívání těchto pozemků za období od 16.3.2009 do 31.12.2012 ve výši 69.549,--Kč, zvýšený o úrok z prodlení od data splatnosti nájemného ve výši 5.237,--Kč. Tyto částky pak byly vlastníkům pozemků řádně vyplaceny.

Vzhledem k tehdy konstantní judikatuře soudů pak Rada města Přerova dne 29.1.2014 usnesením č. 3137/84/6/2014, bod 2 rozhodla, že s žalobci jakožto vlastníky pozemků statutární město Přerov uzavře řádnou nájemní smlouvu na pronájem těchto pozemků za nájemné v úhrnné výši 19.994,--Kč/rok, tj. 18,--Kč/m²/rok. Smlouva byla uzavřena dne 18.2.2014, a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Dne 1.7.2014 byl vydán Ústavním soudem České republiky nález, který povinnost obcí platit vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků tvořících veřejné prostranství stavěl do jiného světla (nutno podotknout, že primárně se nález zabýval vydáváním pozemků jejich původním vlastníkům v souvislosti s restitucemi). Ústavní soud výslovně judikoval, že právní tituly bezdůvodného obohacení konstantně vycházejí ze zákonné právní úpravy. Jsou jimi:

- majetkový prospěch povinného získaný plněním bez právního důvodu,
- plněním z neplatného právního úkonu
- plněním z právního důvodu, který odpadl
- plněním za jiného
- majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů (viz. zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoník).

Žádný z těchto právních titulů však nevzniká za situace, kdy byl pozemek vydán původnímu vlastníku, navzdory tomu, že tento vlastník byl prakticky zbaven možností realizace některého z vlastnických oprávnění. Dle Ústavního soudu postrádá jakoukoli logiku, aby měl samosprávný subjekt platit individuálnímu vlastníku za užívání nemovitosti, kterou jako veřejný statek užívá blíže neurčený počet osob. Právní vztah mezi obcí a vlastníkem nemovité věci má za okolností obdobných projednávané věci převažující povahu veřejnoprávní, nikoli soukromoprávní. Pokud tedy uplatňují restituční svůj nárok z uvedeného titulu, nemá tento postup oporu v právu.

Především nutno zdůraznit, že tehdejší vlastníci (respektive právní předchůdkyně současných vlastníků) pozemků p.č. 5215/27 a p.č. 5215/26, oba v k.ú. Přerov tyto pozemky nenabyli v restituci, ale na základě rozhodnutí tehdejšího Státního notářství v Přerově ze dne 11.7.1974 č.j. D 81/1974 – tedy nemůžeme je považovat za restituenty. Tyto pozemky jsou situovány na východním okraji zastavěné části obce a jsou přístupné z ulice Kabelíkova, která příčně spojuje ulici Želatovskou s ulicí Dvořákovou a patří mezi páteřní ulice této části města. Pozemky nejsou oploceny ani opatřeny

zařízením zamezujícím k nim volný přístup.

Žalobci se domáhali vyplacení úhrady za bezesmluvní užívání těchto pozemků prostřednictvím soudu a vyplacení úhrady jim bylo soudem přiznáno. Byla s nimi uzavřena řádná nájemní smlouva.

Tato nájemní smlouva však byla po nálezů Ústavního soudu ze strany statutárního města Přerov dne 13.7.2015 vypovězena a skončila dnem 31.10.2015.

Vlastníci uvedených pozemků však dne 21.7.2015 doručili náměstkovi primátora Pavlu Košutkovi žádost, jejímž obsahem je nabídka na odkup zmíněných nemovitých věcí do vlastnictví statutárního města Přerov.

Záměr – úplatný převod pozemků však Zastupitelstvo města Přerova dne 12.10.2015 neschválilo.

Statutární město Přerov v minulosti mnohokrát jednalo s vlastníky v záležitosti dořešení majetkových vztahů k pozemkům, toto však nevedlo k dohodě stran.

Dně 10.10.2016 podali žalobci na statutární město Přerov žalobu o vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s užíváním předmětných pozemků v částce 78.038 Kč (vypočteno k 31.12.2017) s tím, že v bodě 42 a 43 výše uvedeného nálezů Ústavní soud konstatoval, že nelze přijmout variantu, podle níž je vlastník pozemku definitivně a bez dalšího povinen strpět použití vlastněné věci jinou osobou nebo osobami a že žádoucí variantou vyřešení právního vztahu mezi vlastníkem pozemku a osobou, která vlastní nebo spravuje veřejný statek, je dohoda o převodu pozemku na tento subjekt a toto bylo usnesením Zastupitelstva města Přerova dne 12.10.2015 neschváleno.

K žalobě odbor správy majetku a komunálních služeb sděluje, že Ústavní soud se ve své nejnovější rozhodovací praxi odkazuje na starší nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 14/95 a sp. zn. Pl. ÚS 21/02, které říkají, že užíváním cizího pozemku jako veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. vzniká bezdůvodné obohacení na straně obce, jež jejich prostřednictvím v podstatě plní své zákonné povinnosti týkající se zajištění potřeb svých občanů, aniž by jí svěřil titul, který by ji v soukromoprávní rovině opravňoval k užívání těchto pozemků. Není-li v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující byť jen zčásti pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně. Péče o pozemky veřejné zeleně a zajištění jejich užívání je v podstatě plnění veřejné funkce městské části, jež takto dostává své zákonné povinnosti dbát potřeb svých občanů.

Stěžejní pro stanovení subjektu, jenž se obohacuje užíváním pozemku jako veřejného prostranství, je určení toho územně samosprávného celku, jehož občanům bezprostředně jsou takto saturovány jejich potřeby. Okolnost, jaký subjekt zajišťuje výstavbu určitého areálu, nemusí být sama o sobě determinující okruh osob, k zajištění jejichž potřeb byl tento areál vybudován.

Na základě výše uvedených poznatků bylo s žalobci navrženo možné smírné řešení soudního sporu, a to směnou sporných pozemků za pozemky ve vlastnictví města netvořící veřejné prostranství.

Hodnoty pozemků a výše nájemného (v čase a místě obvyklé) za pozemky p.č. 5215/27 a p.č. 5215/26 oba v k.ú. Přerov byly stanoveny znaleckým posudkem č. 1490-51/2017 vypracovaným soudním znalcem Ing. Danem Hosem dne 14.09.2017.

Obvyklá cena pozemků ve vlastnictví města pozemku p.č. 5215/32 byla stanovena ve výši 450,- Kč/m², tj. celkem 360.450,- Kč, pozemku p.č. 5466/172 ve výši 33,- Kč/m², tj. celkem 815.265,- Kč.

Obvyklá cena pozemků ve spoluvlastnictví žalobců byla stanovena u pozemku p.č. 5215/26 ve výši 650,- Kč/m², tj. celkem 136 500,- Kč a u pozemku 5215/27 ve výši 650,- Kč/m², tj. celkem 949.650 Kč.

Hodnota nájemného v čase a místě obvyklé za období od 01.11.2015 do 31.12.2017 byla stanovena v

částce 78.038 Kč.

Rozdíl cen směňovaných pozemků, který představuje částka ve výši 89 565,- Kč si smluvní strany vyrovnají s ohledem na nároky uplatňované a vyplývající z řízení vedeného u Okresního soudu v Přerově pod sp. zn. 11 C 224/2016 na základě smlouvy o vzájemném vyrovnání. (bezodvůdné obohacení v souvislosti s užíváním předmětných pozemků v období od 01.11.2015 do 31.12.2017 v částce 78.038 Kč ve prospěch žalobců, soudní poplatky ve výši 2.590 Kč a část nákladů řízení v celkové výši 24.200 Kč). Po započtení uvedeného bude ze strany města žalobcům doplaceno celkem 15.263 Kč. V rámci této dohody je řešena i úhrada daně z nabytí nemovitých věcí, kterou se město zaváže žalobcům uhradit.

Dohoda byla schválena Radou města Přerova na její 81. schůzi dne 23.11.2017 a uzavřena bude za podmínky schválení směnné smlouvy, jejímž předmětem bude směna pozemků v rozsahu dle tohoto návrhu usnesení.

Navrženým řešením dojde k narovnání majetkoprávních vztahů v občanskoprávní rovině, k vyrovnání všech nároků žalobců a k ukončení soudního sporu smírnou cestou, kdy žalobci se v dohodě zavazují ve lhůtě 10 dnů od uhrazení doplatku, resp. od podání návrhu na vklad k příslušnému katastru nemovitostí, na jehož základě bude proveden vklad vlastnických práv dle dohodnuté směny (viz čl. II. této smlouvy) – lhůta 10 dnů se počítá od data, kdy nastane pozdější z uvedených skutečností - vzít zpět podanou žalobu, aby došlo k zastavení řízení vedeného u Okresního soudu v Přerově pod sp. zn. 11 C 224/2016.

Předloženým materiálem je řešen majetkoprávní vztah k pozemkům, které nejsou ve vlastnictví statutárního města Přerova a které tvoří veřejné prostranství, jsou situovány na východním okraji zastavěné části obce Přerov a jsou přístupné z ulice Kabelíkova, která příčně spojuje ulici Želatovskou s ulicí Dvořákovou.