

**TISK: Z 041**

**Věc: Uzavření Dohody o narovnání - souhlasného prohlášení s Marií Češkovou**

Předkládá: JUDr. Ing. Eva Radová, místostarostka  
Zpracovala: Renata Sobíšková, referent OSMI  
Termín plnění: 18. 9. 2023  
Kontrolní termín: 25. 9. 2023  
Zodpovídá: paní Šárka Pichová, vedoucí OSMI

**Přílohy:**

1. Návrh Dohody o narovnání - souhlasného prohlášení
2. Smlouva o spolupráci
3. Geometrický plán
4. Porovnání pozemků
5. Geometrický (polohopisný) plán
6. Veřejná vyhláška č. 1098 ze dne 26. 8. 1939
7. Stvrzenka
8. Záměr MČ Praha-Libuš
9. Výpis z KN, LV: 530
10. Výpis z KN, LV: 166
11. Knihovni vložka 21
12. Knihovni vložka - seznam IV. veřejný statek
13. Identifikace parcel, srovnání
14. Ohlášení drobné stavby
15. Ortofoto z roku 1945
16. Mapa evidence nemovitostí
17. Snímek z pozemkové mapy
18. Dokument - povolení oplocení pozemku
19. Usnesení Rady MČ Praha-Libuš č. 153/2023

**Návrh usnesení:**

Zastupitelstvo městské části Praha-Libuš

1. **schvaluje** uzavření Dohody o narovnání - souhlasného prohlášení s Marií Češkovou, bytem Praha 4 - Písnice, za účelem majetkoprávního vypořádání užívání pozemků parc. č. 75/3, 75/5 a 75/6 všechny v k. ú. Písnice (oddělených z pozemku parc. č. 75/1 v k. ú. Písnice, ve svěřené správě MČ Praha-Libuš a pozemku parc. č. 77/2 v k. ú. Písnice (odděleného z pozemku parc. č. 77 v k. ú. Písnice), ve vlastnictví Marie Češkové,
2. **pověřuje** starostku RNDr. Lucii Jungwiertovou, Ph.D., podpisem Dohody, která je nedílnou součástí tohoto usnesení.

**Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvu městské části Praha-Libuš se předkládá návrh na schválení „Dohody o narovnání - souhlasného prohlášení“ o vzájemném uznání nabytí vlastnického práva vydržením, sepsané dle

ustanovení § 66 odst. 1 písm. a), vyhlášky č. 357/2013 v platném znění (dále jen „Návrh dohody“) – **příloha č. 1.**

Dohoda navazuje na „Smlouvu o spolupráci č. 2022110114 ze dne 8. 11. 2022, která byla uzavřena mezi městskou částí Praha-Libuš a paní Marií Češkovou, n[...]

Všechny závazky účastníků uvedené ve Smlouvě o spolupráci byly splněny a je možné předložit Návrh dohody v uvedeném znění.

Městská část Praha-Libuš (dále také jen „MČP-Libuš“) je městskou částí hlavního města Prahy a vykonává na základě § 17 obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen „Statut HMP“), při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

MČ Praha-Libuš byl Statutem HMP svěřen, mimo jiné, i pozemek parc. č. 75/1, o výměře 3378 m<sup>2</sup> ostatní plocha, ostatní komunikace, který je zapsán v katastru nemovitostí katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha pro obec Praha a **k.ú. Písnice na LV č. 530. Geometrickým plánem č. 1595-333/2022 – příloha č. 3** vyhotoveným Ing. Václavem Hejdou dne 19. 12. 2022 pod číslem 186/2022 a potvrzeným dne 23. 12. 2022 Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha byl od výše uvedeného pozemku parc. č. 75/1 oddělen mimo jiné:

- **pozemek parc. č. 75/3** o výměře 186 m<sup>2</sup>, zahrada (dále jen „**pozemek 1**“),
- **pozemek parc. č. 75/5** o výměře 11 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha (dále jen „**pozemek 2**“)
- **pozemek parc. č. 75/6** o výměře 5 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha (dále jen „**pozemek 3**“)

Marie Češková je fyzickou osobou plně svéprávnou a je výlučným vlastníkem, mimo jiné, pozemku parc. č. 77 o výměře 180 m<sup>2</sup>, zahrada, který je zapsán v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha pro obec Praha a **k.ú. Písnice na LV č. 166. Geometrickým plánem č. 1595-333/2022 (příloha A)** vyhotoveným Ing. Václavem Hejdou dne 19. 12. 2022 pod číslem 186/2022 a potvrzeným dne 23. 12. 2022 Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha (dále také jen „Geometrický plán“) byl od výše uvedeného pozemku parc. č. 77 oddělen mimo jiné:

- **pozemek parc. č. 77/2** o výměře 6 m<sup>2</sup>, zahrada (dále jen „**pozemek 4**“)

Předmětem Návrhu dohody je vzájemné narovnání vlastnických práv k nemovitostem, a to pozemku 1, pozemku 2, pozemku 3 a pozemku 4.

V souladu se zákonem č. 172/91 Sb., bylo zapsáno právo vlastnické ve prospěch hlavního města Prahy, svěřená správa nemovitostí MČP-Libuš, k pozemku parc. č. 75/1 v k.ú. Písnice, z jehož části byl nově dle Geometrického plánu oddělen pozemek 1, pozemek 2, pozemek 3. Na základě zakládání evidence právních vztahů (zápis v pozemkové knize vložka č. 21) (pod Z-4500296/1967), bylo evidováno vlastnické právo ve prospěch Marie Češkové k pozemku parc. č. 77 v k.ú. Písnice, z jehož části byl nově dle Geometrického plánu oddělen pozemek 4.

Marie Češková v souladu s povinnostmi danými jí Smlouvou o spolupráci dohledala a MČP-Libuš předložila tyto listiny a dokumenty (dále jen „listiny“):

- Geometrický (polohopisný) plán – **příloha č. 4**
- Veřejná vyhláška č. 1098 ze dne 26. 8. 1939 – **příloha č. 5**
- Stvrzenka – **příloha č. 6**

Z předložených listin bylo zjištěno, že v roce 1939 došlo ke směně částí původních nemovitostí, a to pozemků PK 52 (zahrada) a PK 50 (náměstí oba k.ú. Pisnice, ve vlastnictví právních předchůdců hlavního města Prahy (a MČP-Libuš) a Marie Českové. Příslušné změny (na základě provedené směny) však nebyly zaneseny v operátech PK (pozemkových knih) později EN (evidence nemovitostí) ani KN (katastr nemovitostí). Od té doby však byly tyto pozemky (včetně předmětných částí pozemků v Návrhu dohody označených jako pozemek 1, pozemek 2, pozemek 3 oploceny a užívány právními předchůdci Marie Českové (vybudování oplocení a opěrných zdí, výstavba studny, vybudování obslužných nemovitostí apod.) a pozemek 4 byl užíván právními předchůdci hlavního města Prahy, resp. MČP-Libuš v rámci veřejného prostranství (součást vodoteče návsi-náměstí).

Z předložených listin (ale i z dalších dokumentů, viz přílohy k tomuto materiálu) je zřejmé, že jak Marie Česková (její právní předchůdci), tak i hlavní město Praha (MČP-Libuš, resp. jeho právní předchůdci, užívali pozemky č. 1 až č. 4 v dobré víře a stali se vlastníky těchto pozemků ze zákona – vydržením.

V ustanovení § 1089 odst. 1 občanského zákoníku je uvedeno, že drží-li po dobu 10 let vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví. V případě nemovitostí je to doba 10 let.

V ustanovení § 1095 občanského zákoníku je uvedeno, 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. Jedná o případ mimořádného vydržení (v délce 20 let), při kterém není nutné prokazovat ani právní důvod držby.

Vydržením se faktický stav (držení pozemků) stává stavem právním (vlastnické právo k pozemku č. 1 až 3 pro Marii Českovou a vlastnické právo k pozemku č. 4 pro hlavní město Prahu, svěřená správa MČP-Libuš).

Tato fakticita právního stavu však není zanesena v evidenci katastru nemovitostí. Tento stav nesouladu je nežádoucí a je nutné jej napravit.

V ustanovení § 66 odst. 1 písm. a), vyhlášky č. 357/2013 v platném znění (dále jen „katastrální vyhláška“) je uvedeno, že v případech, kdy zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká na základě určité právní skutečnosti nezávisle na zápisu do katastru (**vydržení vlastnického práva**), anebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna запиše do katastru, ani listinu, která tuto změnu potvrzuje, nebo listinu, na jejímž základě k takové změně dochází, případně pro tuto listinu nestanoví náležitosti potřebné pro zápis do katastru, lze provést zápis do katastru na základě souhlasného prohlášení o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo.

V ustanovení § 36 odst. 2 zákona o hl. městě Praze (dále jen „ZHMP“) je uvedeno, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. **Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.**

Jak bylo již shora vysvětleno, v tomto případě se nejedná o bezúplatný převod ve smyslu § 36 odst. 2 ZHMP, ale o souhlasné prohlášení stran o nabytí vlastnického práva vydržením.

Pokud by souhlasné prohlášení dle katastrální vyhlášky nebylo učiněno dobrovolně, strana, která požaduje uvedení do souladu stavu právní s evidencí v katastru nemovitostí, by byla nucena podat žalobu k soudu.

Navrhovatel tohoto materiálu tedy považuje za nutné odůvodnit postup pro uzavření souhlasného prohlášení.

Z přiložených listin a z dalších podkladů je zřejmé, že paní Marie Česká (resp. její právní předchůdci) nabyli vlastnické právo k pozemkům (č. 1 až č. 3) dle řádného právního důvodu (směnná smlouva). Předmětné pozemky byly užívány v dobré víře, že se nakládá s pozemky vlastními. Stejně závěry lze učinit i ve vztahu k pozemku 4.

Pokud by MČP-Libuš neučinila souhlasné prohlášení dle katastrální vyhlášky, vystavila by se riziku vedení soudního sporu a s tím souvisejících nákladů řízení. Nelze opomenout ani další náklady, které dle Smlouvy o spolupráci nese Marie Česká.

Postup MČP-Libuš (uzavření Návrhu dohody) je tak v souladu s péčí řádného hospodáře a v souladu s povinností MČP-Libuš nakládat se svěřeným majetkem hospodárně.