

Mgr. JANA ADÁMKOVÁ, advokátka

sídlem Bož. Němcové 65, 562 06 Ústí nad Orlicí

tel.: 777 611 355 e-mail: adamkova@ak-adamkova.cz

IČ: 42222478 web: www.ak-adamkova.cz

evidenční číslo České advokátní komory: 08286

OBEC KOBYLÁ NAD VIDNAVKOU

K RUKÁM ZUZANY JOCHMANNOVÉ

STAROSTKY OBCE

e-mailovou zprávou

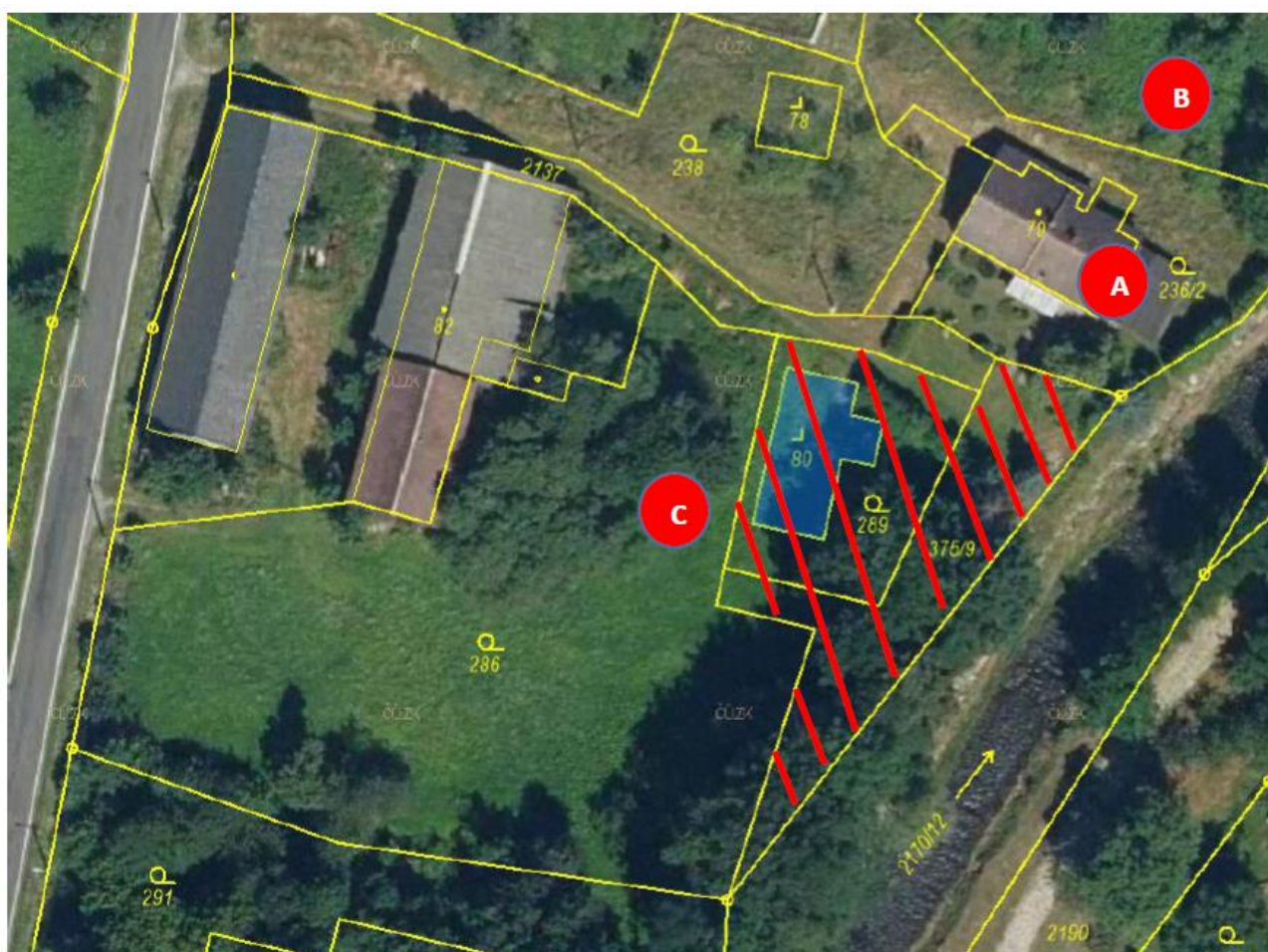
Ústí nad Orlicí, 31. 3. 2022

Vyřizuje: Mgr. Zuzana Adámková

e-mail: adamkova@ak-adamkova.cz

tel.: 775 987 011

STANOVISKO K SITUACI TÝKAJÍCÍ SE POZEMKŮ P. Č. 80, P.Č. 289 A P.Č. 375/9



Vážená paní starostko,

zaslala jste nám dotaz ohledně vlastnictví, užívání a možností prodeje pozemků p. č. st. 80, p. č. 289 a p. č. 375/9 v obci a kat. území Kobylá nad Vidnavkou. Celková výměra pozemků činí 1 014 m².

Sdělila jste mi, že pozemky jsou udržované a obec tedy zjišťovala, kdo tuto údržbu provádí, přičemž bylo zjištěno, že údržbu provádí vlastník vedlejších pozemků (p. č. st. 82). Dále jste sdělila, že jsou 2 žadatelé o odkup pozemků a jedna žadatelka pozemky odkoupit nechce, ale tvrdí, že vlastnické právo k nim (resp. jejich částem) nabyla vydržením.

Nejprve se tedy vyjádřím k případnému vydržení:

Z podkladů, které mám k dispozici, nejsem schopna ověřit, jestli se na předmětných pozemcích někdy v minulosti nacházel plot, kdo ho postavil, zda tak činil v dobré víře, že oplocuje svůj pozemek a kdy k výstavbě došlo. Z katastrální mapy je zřejmé, kudy hranice pozemků prochází. Nemohu ani určit, kdo vysázel tůje, a zda tak činil v dobré víře, že je vysazuje na svém pozemku, či nikoliv, a v čem má mít dobrá víra původ. Pozemek žadatelky není žádným uzavřeným způsobem oplocen, aby z toho bylo možné dovozovat, že části shora uvedených pozemků byly žadatelkou či jejími předchůdci užívány. Pokud by skutečně mělo dojít k soudnímu sporu, jak je avizováno v předložené komunikaci, bylo by na žadatelce, aby prokázala, od kdy jsou předmětné části pozemků užívány, v jakých hranicích, kým, z čeho žadatelka dovozuje dobrou víru, za jakých okolností došlo k vysazení tuj – mám za to, že by důkazní situace byla poměrně složitá. Přeci jen se skutkově poměrně odlišuje od předchozí situace, kdy se jednalo o maximálně jednotky metrů čtverečních, oplocením přiřazené již od 70. let k pozemkům jiných vlastníků. Pro bližší podrobnosti k možnostem vydržení odkazuji na přípis ze dne 9. 12. 2021. Vydržení dle mého názoru nepřichází v úvahu ani u jednoho z žadatelů (vycházím však pouze z podkladů, které jsem obdržela).

K prodeji pozemků:

Mám za to, že odprodeji pozemků, bude-li dodržen postup stanovený právními předpisy, nic nebrání (pokud však je v zájmu obce pozemky skutečně prodat, obec k tomuto není povinna). Jediným určujícím kritériem nemusí být cena, vždy se však musí jednat alespoň o cenu obvyklou (z předložených podkladů neshledávám důvod pro odchylku – viz § 39 odst. 2 zákona o obcích). Pokud se tedy obec rozhodne, že pozemky prodá některému ze zájemců např. proto, že podporuje vytvoření vodní plochy v krajině, nebo proto, že po dobu několika let žadatel pozemky udržuje, nemusí to být nutně v rozporu se zákonem (za dodržení všech ostatních podmínek).

Podávám toto stanovisko a jsem s pozdravem

Mgr. Jana Adámková, advokátka