

Neexistence tržové smlouvy a zápisu do Pozemkové knihy

Žadatelé o vydání pozemku považují výše uvedené dokumenty za důkaz toho, že k prodeji pozemku došlo, byť žadatelé ke své žádosti nepředložili tržovou smlouvu a obchodní případ nebyl zapsán do Pozemkové knihy. Vedení obce Úhonice [redacted] je též přesvědčeno, že výše uvedené doklady (jednohlasný souhlas zastupitelstva obce Úhonice ze dne 22. ledna 1933 a platební doklad z 30. 4. 1933), jsou pro stvrzení prodeje z roku 1933 dostačující. Zastupitelstvu je opakovaně tvrzeno, že obec pouze dokončuje prodej pozemku z roku 1933 (viz text záměru, Příloha č. 7). Ve skutečnosti však roku 1933 k žádnému prodeji nemohlo dojít, jednalo se o platbu za jiné postoupení práv k pozemku sloužícímu jako pastvina, nejspíše za právo pachtu. Pokud by se totiž jednalo o prodej pozemku, musel by být převod vlastnictví zapsán do Pozemkových knih. Což se však nikdy nestalo, a to ani přesto, že údajný kupující [redacted], čp.6 byl ve 40-tých letech obecním písařem, starostou obce a vykonával i funkci pokladníka obce (viz Příloha č. 3 – 1943 Odměna starostovi za úřadování a Příloha č. 4 – 1945 Odměna starostovi za úřadování). Přiloženy jsou pouze kopie účetní knihy s výdaji za výkon funkce starosty, kopie dokumentace o výkonu funkce obecního písaře a pokladníka obce můžeme dodat. Je nad vší pochybnost, že pokud by se opravdu jednalo o převod vlastnictví, určitě by starosta [redacted] zápis do Pozemkových knih zabezpečil.

Důkaz, že se jednalo o pacht – opětovný „prodej pastviny“ z prosince 1936

Z Protokolu sepsaného ze schůze obecního zastupitelstva dne 27. prosince 1936 vyplývá, že obecní zastupitelstvo schválilo „prodej pastviny“ [redacted] z č.p. 5. Ze zápisu je zřejmé parcelní číslo pozemku, v zápise označené jako čk., tj. číslo katastru 12/2. V prosinci 1936, tedy o téměř 4 roky později (leden 1933 a prosinec 1936) došlo k opětovnému prodeji pastviny, pozemku p.č. 12/2.

Na zasedání zastupitelstva konaném dne 21.10.2019, před hlasováním o kupní smlouvě s paní [redacted] tyto argumenty zazněly, leč nebyly vedením obce přijaty s tím, že se možná mohlo jednat o jinou část pozemku dnešního p.č. 12/1 než tu, která byla v roce 1933 označena jako „pastvina za humny“, což ovšem pro současnou kupní smlouvu s [redacted] není vůbec podstatné.

Důkazem, že se jednalo pouze o platbu za dočasné poskytnutí práva pachtu, je skutečnost, že v souvislosti se stejným pozemkem rozhodlo v prosinci 1936 zastupitelstvo obce Úhonice o postoupení práv jiné osobě, a to opět s uvedením slova "pastvina", opět bez tržové smlouvy a opět bez zápisu do pozemkové knihy. **Viz Příloha č. 5 – 1936_12_27_Zápis ze schůze zastupitelstva**

Další fakta, která podporují, že se jednalo o pacht, nikoliv o prodej:

- Ani v Protokolu ze schůze obecního zastupitelstva, ani v Hlavní knize obce Úhonice, ani na pokladním dokladu ze dne 30. 4. 1933 není uvedeno parcelní číslo pozemku, pozemek je označován jen jako „pastvina za humny“ nebo „pozemek za humny“. Žadatelé o vydání pozemku předpokládají, že se jedná o p.č. 12/2 PK, později přečíslovaný na 12/1 a usuzují tak z označení, že pozemek je „za humny“ nemovitosti čp. 6.

- Pozemek požadovaný k vydání je v dokladech označen slovem pastvina, což je označení, které se v zápisech zastupitelstva obce Úhonice ve dvacátých a třicátých letech minulého století vyskytuje pouze u prodejů pozemků, které nebyly zaknihovány. U jiných pozemků z té doby, u kterých s jejich prodejem souhlasilo zastupitelstvo obce Úhonice a jejichž prodeje byly zapsány do Pozemkové knihy, se slovo „pastvina“ neobjevuje.
- Obecní zastupitelstvo na schůzi dne 22. ledna 1933 spolu s prodejem pastviny požadovalo, aby „veškeré výlohy a dávky platil p. [redacted]“. V Hlavní (účetní) knize obce Úhonice 1932-1933 jsou uvedeny rozličné daně a dávky, které se v té době obci platily (např. daň pozemková, daň z honebního, obecní přírážky k pozemkům). Pokud by se jednalo o převod vlastnického práva, nebyly by tyto povinnosti k zaplacení dávek obecním zastupitelstvem vůbec sjednány.
- [redacted] z čp. 6, si byl určitě vědom nutnosti zapsat údajnou koupi do Pozemkové knihy, neboť on spolu se svou manželkou [redacted] prodal dne 9. 12. 1941 pozemek parcelní číslo 333 v Úhonicích, tehdy označený jako role, a tento prodej panu [redacted] byl zapsán do Pozemkové knihy. Možnost dokončit nákup pozemku „pastviny“ za humny měl [redacted] čp.6 po dobu 15 let, od roku údajného nákupu (1933) až do roku 1948, kdy vlastnictví pozemku p.č. 12/2 PK přešlo na československý stát.
Příloha č. 6 - 1941 Zaknihování prodeje pozemku, prodávající [redacted] s manželkou

Vyhlášení záměru a jeho problematika

Na zasedání zastupitelstva obce Úhonice byl dne 9. 9. 2019 schválen záměr prodeje pozemků p.č. 12/1 v k.ú. Úhonice.

Příloha č. 7 – Záměr pod č.j. OUUh 350/2019/Ku

Již vlastní text záměru byl pravděpodobně cíleně formulován ve třech fázích různě.

Název projednávaného bodu IX. veřejného zasedání dne 9. 9. 2019:

Schválení záměru – narovnání po nedokončeném prodeji části obecního pozemku parc. č. 12/1 v k.ú. Úhonice (viz Příloha č. 10 Zápis z veřejného zasedání zastupitelstva obce Úhonice 9. 9. 2019)

Schváleno na veřejném zasedání dne 9. 9. 2019:

Zastupitelstvo obce Úhonice schvaluje záměr prodeje – narovnání po nedokončeném prodeji části obecního pozemku parc. č. 12/1 v k.ú. Úhonice (viz Příloha č. 10 Zápis z veřejného zasedání zastupitelstva obce Úhonice 9. 9. 2019)

Zveřejněný záměr ze dne 10. 9. 2019 :

... záměr dokončit převod (prodej) části pozemku p.č. 12/1 v k.ú. Úhonice, a to dle geometrického plánu, který je přílohou tohoto záměru.

Text z kupní smlouvy ze dne 21. 10. 2019 :

Záměr dokončení převodu (prodeje) části pozemku 12/1 byl řádně schválen Zastupitelstvem obce Úhonice dne 9.9.2019 a dle zákona zveřejněn jako č.j. OUUh 850/2019/Ku.

Usnesení přijatá na veřejném zasedání zastupitelstva obce Úhonice dne 21. 10. 2019:

Zastupitelstvo obce Úhonice schvaluje Kupní smlouvu na část pozemku 12/1 v k.ú. Úhonice s paní H. H. a pověřuje starostu jejím podpisem.

Hlasování: Pro 5 [redacted], Proti 3 [redacted].
[redacted], Zdržel se 1 [redacted], Schváleno

Zastupitelstvo obce Úhonice schvaluje Kupní smlouvu na část pozemku 12/1 v k.ú. Úhonice s panem P. K. a pověřuje starostu jejím podpisem.

Hlasování: Pro 5 [redacted], Proti 3 [redacted].
[redacted], Zdržel se 1 [redacted], Schváleno

Kupní smlouvy

a) Na zasedání Zastupitelstva obce Úhonice byla dne 21. 10. 2019 schválena Kupní smlouva mezi Obcí Úhonice a [redacted], viz Příloha č. 8 Kupní smlouva pí [redacted], kde je uvedeno, že se obec a držitel dohodli na výši kupní ceny za předmět převodu ve výši 2059,50 Kč. Dále je uvedeno, že nabyvatel nebude hradit již nic, neboť „kupní cena byla v minulosti uhrazena“. Tato sjednaná cena neodpovídá ceně obvyklé.

b) Na zasedání Zastupitelstva obce Úhonice byla dne 21. 10. 2019 schválena Kupní smlouva mezi Obcí Úhonice a panem [redacted], viz Příloha č. 9 Kupní smlouva p [redacted] kde je uvedeno, že se obec a držitel dohodli na výši kupní ceny za předmět převodu ve výši 2059,50 Kč. Dále je uvedeno, že nabyvatel nebude hradit již nic, neboť „kupní cena byla v minulosti uhrazena“. Tato sjednaná cena neodpovídá ceně obvyklé.

Přehled vlastníků pozemku p.č. 12/1 v k. ú. Úhonice

Obec Úhonice nabyla předmětný pozemek v roce 1889 a držela jej až do roku 1948, kdy se vlastníkem stal československý stát. Ten byl vlastníkem do roku 1991, kdy vlastnictví přešlo zpět na obec Úhonice – vznik práva ze zákona č. 172/1991, dle výpisu Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ - Z-10700083/1999-210.

I kdyby žadatelé o vydání pozemku (dodatečně) předložili trhovou smlouvu, pak by se stejně roku 2001 obec Úhonice stala vlastníkem pozemku na základě vydržení (po uplynutí deseti let) a zcela nezpochybnitelným vlastníkem na základě mimořádného vydržení po uplynutí dvaceti let řádné držby (tedy v roce 2011).

V roce 2019 je obec Úhonice nezpochybnitelným vlastníkem pozemku p.č. 12/1 a prodej tohoto pozemku podléhá zákonu o obcích.

Vysvětlení, proč tehdejší starosta [redacted] alespoň dodatečně v letech 1933 až 1948 nezapsal svůj údajný majetek do Pozemkových knih, je nasnadě: pozemek označený jako pastvina nikdy nebyl prodán, ať bylo k němu pouze zřizováno časově omezené úplatné právo pachtu postupně různým osobám.

Číslování a přečíslování pozemku

Předmětný pozemek vznikl v roce 1889 rozdělením většího pozemku na dvě části a dělené části byly očíslovány 12/1 a 12/2. Od roku 1889 až do roku 1964, kdy byla Pozemková kniha uzavřena, měl pozemek, o který se nyní jedná, parcelní číslo 12/2.

Není známo kdy přesně, ale mezi lety 1964, kdy byly ukončeny zápisy do Pozemkových knih a dobou devadesátých let minulého století, byl pozemek z původní parcely p.č. 12/2 přečíslován na p.č. 12/1. (Poznámka: nejstarší kopie KM, kterou máme k dispozici, je datována 8.8.2000 a již obsahuje nové číslování, p.č. pozemku 12/1)
Změna číslování parcel je na LV uvedena jako Z-6500/2017-210.

Darování pozemků

Předmětný pozemek (ani jeho část) nebyl v minulosti nikdy převeden na jiného vlastníka, vlastnické právo obce Úhonice k předmětnému pozemku bylo přerušeno pouze vlastnictvím československého státu (1948 – 1991). Souhlas zastupitelů s tím, že bude akceptováno zaplacení kupní ceny v minulosti, je nepřijatelný, neboť u částky 2.057,50 Kč (tj. cca 4,30 Kč/m²) nebylo doloženo, že v roce 1933 byla uhrazena za prodej, a dále neodpovídá ceně obvyklé, která je nesrovnatelně vyšší.

Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé, který si nechala zpracovat obec Úhonice z listopadu 2017, určil průměrnou obvyklou cenu pozemků v obci Úhonice ve výši 940,- Kč/m².

Schválením předmětných kupních smluv došlo ve skutečnosti k bezplatnému darování obecního majetku, neboť starosta i místostarosta uznávají bez výhrad cenu zaplacenou v roce 1933 a nepřihlížejí k ustanovením zákona o obcích.

Veřejné prostranství a uliční prostor

Oddělené části z původního pozemku p.č. 12/1, tj. pozemky p.č. 12/9, 12/10, na základě geometrických plánů, které byly uveřejněny spolu se záměrem, tvoří součást uličního prostoru ulice Nenačovské.

Ulice Nenačovská je architektonicky dobře vytvořena. Po obou stranách asfaltové komunikace jsou široké travnaté pásy. Zastupitelé obce Úhonice dne 21. 10. 2019 souhlasili s prodejem travnatého pásu před nemovitostmi žadatelů o vydání pozemků. Výsledkem bude nepochopitelné zúžení uličního prostoru a narušení architektonického řešení celé Nenačovské ulice. Zastupitelé, kteří hlasovali pro prodej této části ulice, nevzali při svém hlasování vůbec v úvahu, byť na to byli několik dnů dopředu před konáním zasedání upozorněni, že se jedná o veřejné prostranství a uliční prostor, který v případě prodeje bude obci v blízké budoucnosti chybět.

Nepřímé údaje v kupní smlouvě

V kupní smlouvě je uvedeno, že (citace): Od roku 1933 jsou předmětné pozemky uvedené v čl. II této smlouvy (podrobně vyznačené geometrickým plánem č. 1059-78/2018) nepřetržitě užívány předky držitele. (konec citace) Není tomu tak. Zastupitelům není známa existence libovolné nájemní smlouvy s p.č. [redacted] a panem [redacted] o pronájmu obecních pozemků. Předmětné pozemky tvoří a i v minulém století tvořily součást uličního prostoru ulice Nenačovská. Pan [redacted] a p.č. [redacted] užívali tyto pozemky

(travnatou část mezi nemovitostí a komunikací) obdobně, jako ostatní občané, kteří pečovali a pečují o travnaté pruhy mezi oplocením svého pozemku a komunikací.
Pokud by došlo k prodeji těchto pozemků, obrátili by se na obec Úhonicе další vlastníci rodinných domů, kteří by též rádi rozšířili své pozemky o travnaté části obecních pozemků sousedících s jejich pozemky, čímž by docházelo k nežádoucímu stavu - zužování uličního prostoru.

Přílohy

- Příloha č. 1 – Protokolní kniha schůze zastupitelstvo_1933
- Příloha č. 2 – Hlavní účetní kniha obce Úhonicе 1932_1933
- Příloha č. 3 – 1943_Odměna starostovi za úřadování
- Příloha č. 4 – 1945_Odměna starostovi za úřadování
- Příloha č. 5 – 1936_12_27_Zápis ze schůze zastupitelstva
- Příloha č. 6 – 1941 Zaknihování prodeje pozemku, prodávající [REDACTED]
- Příloha č. 7 – Záměr pod č.j. OUUh 350/2019/Ku
- Příloha č. 8 – Kupní smlouva [REDACTED]
- Příloha č. 9 – Kupní smlouva [REDACTED]
- Příloha č. 10 - Zápis z veřejného zasedání zastupitelstva obce Úhonicе 9. 9. 2019

V Úhonicích dne 24. října 2019