Návrh usnesení
Rady městské části Praha 6
pro jednání dne 05.09.2023
(bod programu - 3)

Stanovisko městské části Praha 6 ve věci vypořádání vztahu k pozemkům ve spoluvlastnictví se společností MANALISTEN s.r.o.

Rada městské části

I. Bere na vědomí

- důvodovou zprávu včetně příloh

II. Doporučuje Zastupitelstvu MČ Praha 6

a) aby ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům ve spoluvlastnictví se společností MANALISTEN s.r.o. (IČ:28528999) zaujalo stanovisko, že hl. m. Praha má usilovat o získání všech pozemků ve spoluvlastnictví se společností MANALISTEN s.r.o., tj. všech pozemků zapsaných na LV č. 10428, pro k. ú. Dejvice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, do svého vlastnictví a svěřené správy MČ Praha 6

b) souhlasit s návrhem textu odpovědi na dopis Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, Oddělení právních činností ze dne 13.7.2023, č. j. MHMP 1491149/2023, sp. zn. S-MHMP 798861/2015, a to ve znění dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

III. Ukládá

předložit ZMČ Praha 6 ke schválení stanovisko městské části Praha 6 ve věci vypořádání vztahu k pozemkům ve spoluvlastnictví se společností MANALISTEN s.r.o.

Zodpovídá: MgA. Petr Prokop, statutární místostarosta

Termín plnění: 18.09.2023

Předkladatel: MgA. Petr Prokop, statutární místostarosta
Zpracovatel: Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM

Projednáno s: Vedoucí OSM, vedoucí EO, vedoucí PO, místostarosta MgA. P. Prokop

Důvodová zpráva k R-1115:

Stanovisko městské části Praha 6 ve věci vypořádání vztahu k pozemkům ve spoluvlastnictví se společností MANALISTEN s.r.o.

Městská část Praha 6 má ve svěřené správě menšinový spoluvlastnický podíl v rozsahu 18/64 na pozemcích parc. č.:

4663/201 o výměře 18.083 m^2, 4663/205 o výměře 20 m^2, 4663/206 o výměře 21 m^2, 4663/207 o výměře 26 m^2, 4663/208 o výměře 19 m^2, 4663/209 o výměře 34 m^2, 4663/210 o výměře 27 m^2, 4663/211 o výměře 18 m^2,4663/212 o výměře 24 m^2, 4663/213 o výměře 22 m^2, 4663/214 o výměře 19 m^2, 4663/215 o výměře 19 m^2, 4663/216 o výměře 14 m^2, 4663/217 o výměře 16 m^2, 4663/218 o výměře 21 m^2, 4663/219 o výměře 20 m^2, 4663/220 o výměře 14 m^2, 4663/221 o výměře 23 m^2, 4663/222 o výměře 21 m^2, 4663/223 o výměře 19 m^2, 4663/224 o výměře 18 m^2, 4663/225 o výměře 6 m^2, 4663/226 o výměře 12 m^2, 4663/229 o výměře 23 m^2, 4663/230 o výměře 18 m^2, 4663/231 o výměře 19 m^2, 4663/232 o výměře 19 m^2, 4663/233 o výměře 21 m^2, 4663/234 o výměře 19 m^2, 4663/235 o výměře 19 m^2, 4663/236 o výměře 14 m^2, 4663/237 o výměře 19 m^2, 4663/238 o výměře 19 m^2, 4663/239 o výměře 14 m^2, 4663/240 o výměře 18 m^2, 4663/241 o výměře 22 m^2, 4663/242 o výměře 22 m^2, 4663/243 o výměře 14 m^2, 4663/244 o výměře 16 m^2, 4663/245 o výměře 21 m^2, 4663/247 o výměře 18 m^2, 4663/248 o výměře 20 m^2, 4663/249 o výměře 24 m^2, 4663/349 o výměře 16 m^2, 4666/23 o výměře 79 m^2, 4666/32 o výměře 12 m^2, 4666/33 o výměře 11 m^2, 4666/34 o výměře 58 m^2, 4666/35 o výměře 16 m^2, 4667/1 o výměře 699 m^2, zapsáno na LV 10428 pro katastrální území Dejvice, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky“).

Pozemky jsou zatíženy množstvím staveb – zahradních chatek, které vlastní jednotlivé fyzické osoby. Předmětné chatky byly na pozemcích vybudovány již v 60. letech minulého století, vlastníci těchto chatek vytvořili spolek Zahrádková osada Jenerálka, z.s., IČO 708 07 388, se sídlem Na Pučálce 2566/20, 164 00 Praha 6 (dále jen „Spolek“).

Poté, co městská část Praha 6 nevyužila na přelomu let 2013 a 2014 předkupního práva pro nabytí většinového spoluvlastnického podílu v rozsahu 46/64 na Pozemcích, se počátkem roku 2015 stala většinovým spoluvlastníkem předmětných Pozemků společnost MANALISTEN s.r.o., IČO 28528999, se sídlem Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4 – Chodov (dále jen „MANALISTEN“).

MANALISTEN zprvu začal na Pozemcích vykonávat v plném rozsahu práva většinového spoluvlastníka a zejména:

- vyzval jednotlivé zahrádkáře a Spolek k doložení právních titulů opravňujících užívat pozemky pod zahrádkářskými stavbami a pozemky v sousedství jednotlivých zahrádkářských staveb;
- vyzval jednotlivé zahrádkáře a Spolek k úhradě bezdůvodného obohacení za užívání Pozemků;
- vyzval městskou část Praha 6 a hlavní město Praha k jednání ve věci ukončení a vypořádání spoluvlastnictví;
- vyzval městskou část Praha 6 a hlavní město Praha k umožnění vstupu na spoluvlastněné Pozemky přes cestu vedoucí skrz zahrádkovou osadu.

Posléze MANALISTEN zahájil celou sérii soudních řízení:

(i) o zřízení nezbytné cesty vedené Obvodním soudem pro Prahu 6 pod sp. zn. 9 C 155/2016, s tvrzením, že nemá zajištěn přístup

(ii) na vypořádání spoluvlastnictví vedené Obvodním soudem pro Prahu 6 pod sp. zn. 6 C 291/2016 (v tomto případě se žaloba týká pouze pozemků parc. č. 4663/201, 4666/23, 4666/32, 4666/34, 4667/1 v k.ú. Dejvice) a

(iii) o odstranění neoprávněných staveb, což činí v současné době dvacet devět (29) soudních řízení o odstranění neoprávněných staveb jednotlivých zahrádkářů, což se v mnoha případech týká osob seniorského věku.

Soudní řízení o vypořádání spoluvlastnictví vedené Obvodním soudem pro Prahu 6 pod sp. zn. 6 C 291/2016 bylo však dne 10.11.2017 přerušeno do pravomocného ukončení soudního řízení vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 27 C 95/2015, které pravomocně skončilo dne 6.3.2023. Ve věci vypořádání spoluvlastnictví tak Obvodní soud pro Prahu 6 nařídil soudní jednání na den 25.9.2023.

V rámci vypořádání spoluvlastnictví pro případ, že se spoluvlastníci nedohodnou, může soud postupovat:

a) rozdělením pozemků;

b) přikázáním pozemků za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků;

c) prodejem pozemků ve veřejné dražbě a rozdělením výtěžku mezi spoluvlastníky.

Podmínkou rozdělení pozemků je, že rozdělení musí být fakticky proveditelné, tj. aby nově vzniklé nemovité věci bylo možné po rozdělení samostatně užívat. Pro rozdělení platí i omezení, kdy nelze přistoupit k rozdělení věci, která slouží k určitému účelu a rozdělením by ztratila svou funkci. Rozdělení společné věci také není přípustné, pokud by jím došlo k podstatnému snížení hodnoty nemovitosti. Lze předpokládat, že by rozdělení pozemků bylo v projednávané věci komplikované.

Přikázání pozemků za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků bylo doposud předpokládanou variantou vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům v rámci soudního řízení vedeného se společností MANALISTEN. Sama společnost MANALISTEN se v rámci předmětného soudního řízení snažila dosáhnout nabytí spoluvlastnického podílu městské části Praha 6, resp. hl. m. Praha.

Vzhledem ke skutečnostem, že se na Pozemcích nachází zahrádková osada, jednotliví zahrádkáři čelí snaze o odstranění zahradních chatek a množství zahrádkářů je seniorského věku, jeví se jako žádoucí, aby se městská část Praha 6, resp. hl. m. Praha snažila nabýt spoluvlastnický podíl společnosti MANALISTEN a narovnala právní vztahy se zahrádkovou osadou - Spolkem na všech Pozemcích (tj. nejen těch, kterých se týká běžící soudní spor o vypořádání spoluvlastnictví).

Ostatně snaha o zachování a rozvoj zahrádkových osad je uvedena v „Aktualizaci generelu zahrádkových osad v Praze 2018“ zadavatele hlavního města Prahy a zpracovatele České zemědělské univerzity v Praze, kde je v odst. 8.2. konstatováno, že „Počet a rozloha ZO v Praze neustále klesá (viz graf 4). S ohledem na celou řadu přínosů, které zahrádkové osady pro město, jeho obyvatele i biodiverzitu mají, a které jsou prokázány celou řadou výzkumů, je nesporně nutné zamezit tomuto klesajícímu trendu, a ideálně i ve vhodných místech zakládat zahrádkové osady nové.“ (zdroj: https://portalzp.praha.eu/jnp/cz/ochrana_klimatu/generel_zahrosad_vPraze_akt2018.html).

Z výše uvedených důvodů předkladatel doporučuje vyslovit takové stanovisko městské části Praha 6, aby se hlavní město Praha snažilo získat výlučné vlastnické právo ke všem Pozemkům.

Zpracovatel výslovně prohlašuje, že veškeré údaje a informace v návrhu usnesení, včetně důvodové zprávy a příloh jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti.

Rovněž výslovně prohlašuje, že neopomenul uvést žádný údaj nebo informaci, které by obsah návrhu podstatně změnily, pokud by byly uvedeny.

Datum: 22.8.2023

Zpracoval: Mgr. František Červenka
Mgr. Vít Kulhavý

Seznam příloh:

2. - Katastrální mapa.pdf
3. v- LV 10428, Dejvice.pdf
4. - Žádost o sdělení stanoviska z MHMP.pdf
5. - návrh ZMČ.pdf
1. - odpověď na MHMP.docx

Návrh usnesení.pdf