



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 21. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 13.09.2021

Žádost o odkup nemovitých věcí - SATPET Production s.r.o.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo,

že není záměrem statutárního města Karviné nabýt z vlastnictví spol. SATPET Production s.r.o., IČ 28582497 pozemek p. č. 1156/39 o výměře 564 m², zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./ č. e. a dále pozemek p. č. 1156/41 o výměře 524 m², ostatní plocha, vše v kat. území Ráj, obec Karviná do vlastnictví statutárního města Karviné.

Důvodová zpráva:

ZM-21-OM-Žádost o odkup nemovitých věcí - SATPET Production s.r.o. - DZ.pdf

Přílohy k důvodové zprávě:

1. ZM-21-OM-Žádost o odkup nemovitých věcí - SATPET Production s.r.o. - 1 D.pdf
příloha č. 1
2. ZM-21-OM-Žádost o odkup nemovitých věcí - SATPET Production s.r.o. - 2 D.pdf
příloha č. 2

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Jerzy Cachel

Schválil: Ing. Helena Bogoczová MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Žádost o odkup nemovitých věcí – SATPET Production s.r.o.

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 85 písm a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Společnost SATPET Production s.r.o. je vlastníkem pozemku p.č. 1156/39 o výměře 564 m², zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./ č.e. a dále pozemku p.č. 1156/41 o výměře 524 m², ostatní plocha, vše v kat. území Ráj, obec Karviná. Uvedené nemovitosti se nacházejí v obchodně-podnikatelském areálu U Farmy.

S ohledem na změnu územního plánu v roce 2019 na základě, kterého došlo ke změně využití území obchodně-podnikatelského areálu U Farmy z plochy výrobní na plochu individuálního bydlení, spol. SATPET Production s.r.o. (dále také jen „společnost“) podala žádost dle ustanovení §102 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu o náhradu za změnu území o odkoupení výše uvedených nemovitostí do vlastnictví statutárního města Karviné, a to za cenu dle znaleckého posudku, která činí celkem 12.070.391,- Kč. Jedná se o cenu nákladovou (reprodukční). Svou žádost společnost odůvodnila tím, že nemůže svůj majetek nyní využívat k účelu, k jakému byl v roce 2012 zakoupen a následně provozován. V případě, že statutární město Karviná neodkoupí uvedené nemovitosti do svého vlastnictví, požaduje společnost směnu nemovitostí za jiné adekvátní prostory vhodné k podnikání.

Podle Územního plánu Karviné a jeho změny č. 1 je areál společnosti zařazen do změnové plochy bydlení individuálního – BI, přestavbové plochy P23. Přestavbová plocha P23, která má navržené změnové využití jako plocha bydlení individuálního – BI, navazuje na stávající i rozvojovou lokalitu určenou pro zástavbu rodinnými domy, tj. nachází se přímo uprostřed stávající i navrhované zástavby rodinnými domy. V ploše BI je dle územního plánu stanoveno hlavní využití bydlení v rodinných domech.

Ustanovení §102 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu zakotvuje institut tzv. Náhrady za změnu v území, kdy pokud byla vlastníků nemovitosti způsobena újma, náleží jim náhrada, ale pouze za předpokladu splnění příslušných ustanovení tohoto zákona.

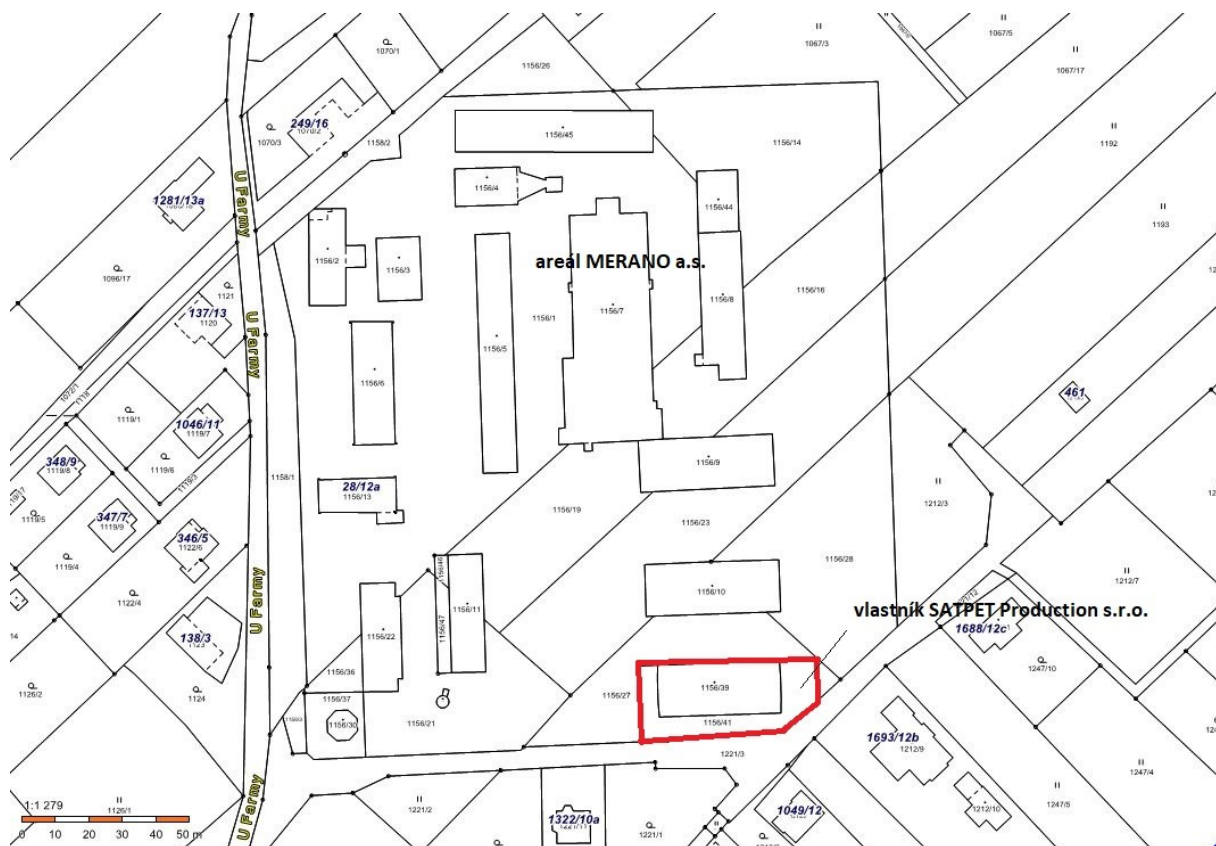
Odbor organizační, právní oddělení zajistil u advokátní kanceláře právní rozbor ve věci výše uvedené náhrady za změnu území, ze kterého je zřejmé, že v tomto případě náhrada za způsobenou újmu nenáleží, viz. příloha č. 2 důvodové zprávy.

S ohledem na to, že statutární město Karviná nepotřebuje pro své potřeby pozemek p.č. 1156/39 o výměře 564 m², zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./ č.e. a dále pozemek p.č. 1156/41 o výměře 524 m², ostatní plocha, vše v kat. území Ráj, obec Karviná a změnou územního plánu nebyla spol. SATPET Production s.r.o. způsobena újma, **Odbor majetkový Magistrátu města Karviné** doporučuje rozhodnout, že není záměrem statutárního města Karviné nabýt z vlastnictví spol. SATPET Production s.r.o. tyto nemovitosti. Statutární město Karviná rovněž nevládní nemovitostí k podnikání ve výrobě, které jsou vhodné ke směně.

Předmětná žádost společnosti byla také projednána dne 05.05.2021 **Komisí majetkovou**, která dospěla k stejnému závěru, tedy že není záměrem statutárního města Karviné nabýt z vlastnictví spol. SATPET Production s.r.o. výše uvedené nemovitosti. Statutární město Karviná rovněž nevládní nemovitosti k podnikání ve výrobě, které jsou vhodné ke směně.

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě





Statutární město Karviná
magistrát
odbor organizační

emailovou zprávou

V Táboře dne 14. 5. 2021

Věc: právní posouzení ve věci žádosti společnosti SATPET Production s. r. o. o náhradu za změny v území

Zadání

Společnost SATPET Production s. r. o. se obrátila na Statutární město Karviná dopisem ze dne 5. 3. 2021 se žádostí o odkup či směnu nemovitých věcí v rámci náhrady za změny v území dle § 102 stavebního zákona.

Důvodem žádosti je změna územně plánovací regulace dané části města ze stabilizované plochy smíšené výrobní na přestavbovou plochu bydlení individuálního. Tím dle společnosti došlo k výraznému omezení vlastnického práva a znemožnění rozvoje společnosti. Společnost dále poukazuje na to, že prostřednictvím místní úpravy provozu na pozemní komunikaci došlo k omezení dopravní obslužnosti výrobního areálu. Společnost žádá buď odkoupení nemovitostí ve vlastnictví městem nebo směnu pozemků.

Cílem právního posouzení je určení toho, zda má společnost na náhradu za změny v území nárok.

Podklady

Pro zpracování popsaného zadání jsem měl k dispozici následující materiály:

- žádost/dopis společnosti SATPET Production s. r. o. ze dne 5. 3. 2021,
- územní plán Karviná, který nabyl účinnosti dne 11. 5. 2018,
- žádost společnosti SATPET Production s. r. o. o poskytnutí informací týkajících se dopravního značení na místní komunikaci, ulice U Farmy v Karviné – Ráji,
- odpověď města Karviná na žádost o informace – poskytnutí podkladů pro stanovení místní úpravy provozu na pozemních komunikacích.

Právní úprava

Pro odpověď na položenou otázku je podstatná právní úprava obsažená v:

- čl. 100 a 101 Ústavy České republiky,
- čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod,
- § 102 stavebního zákona,
- § 609 a násl. občanského zákoníku,
- zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích,
- zákon č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.
zapsaná v OR u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 21923 • IČO: 018 25 666
č. ú: 211 864 546/0600 • tel: +420 381 253 990 • e-mail: office@dohnalbernard.cz
www.dohnalbernard.cz

Sídlo a kancelář Tábor
Mgr. Vítězslav Dohnal, ev. č. ČAK 12191
Klokotská 103, 390 01 Tábor
tel.: +420 776 834 534 • e-mail: dohnal@dohnalbernard.cz

Pobočka Jilové u Prahy
JUDr. Michal Bernard, Ph.D., ev. č. ČAK 14936
Masarykovo nám. 195, 254 01 Jilové u Prahy
tel.: +420 773 991 250 • e-mail: bernard@dohnalbernard.cz

Posouzení položené otázky

a) náhrada za omezení vlastnického práva územním plánem

Náhrady za změny v území jsou právní oblastí, ve které je právní úprava jen kusá a je relativně nová. Jde o velké množství skutkově odlišných situací, kdy je pro posouzení nezbytné vzít do úvahy velké množství okolností. Soudní judikatura se teprve postupně tvoří.

V mnoha případech proto není možné dát zcela jednoznačnou odpověď na to, zda nárok na náhradu existuje, či nikoliv. O tom rozhodne až soud, který může okolnosti případu posoudit odlišně od prvotního právního posouzení advokátem.

V dané oblasti již soudy opakovaně konstatovaly, že pro odpověď na otázku, zda v dané situaci existuje nárok na náhradu nelze opírat pouze o text ustanovení § 102 stavebního zákona. Toto ustanovení pokrývá pouze některé situace, kdy dojde prostřednictvím územního plánování k omezení vlastnického práva, za něž náleží vlastníkovi náhrada. Pokud na danou situaci ustanovení § 102 stavebního zákona nedopadá, stále je možné uvažovat o náhradě s odkazem na obecné ustanovení právního řádu týkající se omezení vlastnického práva. Tím je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého *„vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“*

Ústavní soud opakovaně konstatoval, že náhrada nenáleží za jakékoliv omezení vlastnického práva, ale pouze za omezení, které překročí tzv. spravedlivou míru. Tato míra může být dána rozličnými faktory, typicky např. plošným rozsahem, intenzitou (např. úplné zrušení zastavitelnosti v. snížení přípustné výšky zástavby) nebo délkou trvání omezení. Jedním z takových faktorů je i existence legitimního očekávání a to, nakolik vlastník již fakticky a právně začal činit kroky k naplnění tohoto očekávání. Aktuálně k tomu odkazují na rozhodnutí Ústavního soudu ve věci sp. zn. I. ÚS 202/20.

V našem případě nedošlo ke zrušení zastavitelnosti, ale k jejímu zakonzervování na současné míře (plošné i hmotové). Vlastník může i podle nové úpravy bez omezení užívat své vlastnické právo tak, jak tomu bylo do nabytí účinnosti nového územního plánu. Není omezen v opravách a udržování svých staveb a může stavby užívat ke stejnému účelu, jako před účinností nového územního plánu. Nemůže však dosáhnout umístění nových staveb v rozporu s novým předepsaným funkčním využitím území, tedy pro bydlení individuální. Z hlediska překročení spravedlivé míry omezení a vzniku práva na náhradu by mohlo být podstatné, zda vlastník prokáže, že začal před účinností nového územního plánu činit konkrétní kroky k výrazně většímu stavebnímu využití daných pozemků a zda byly s těmito kroky spojené nějaké finanční náklady. Tedy, zda např. zadal zpracování projektové dokumentace. Pokud takové kroky nečinil, kloním se k tomu, že omezení nepřekročilo spravedlivou míru a náhrada za něj nenáleží.

S ohledem na velikost dotčených pozemků a na jejich současnou míru zastavění ovšem považují výrazně vyšší intenzitu zastavění za málo pravděpodobnou. Mohly by jí navíc bránit podmínky stanovené samotným předchozím územním plánem (např. přípustná intenzita zastavění, stanovení výškové hladiny apod.).

Pokud by vlastník prokázal, že konkrétní kroky k výrazně větší míře zastavění svých pozemků činil, může být podle mého názoru podstatné i to, že od chvíle, kdy se pozemky v jeho vlastnictví stali zastavitelnými pro výrobu, uplynula doba delší než 5 let. Podle § 102 odst. 3 stavebního zákona v takovém případě náhrada vlastníkovi nenáleží. Musím ovšem upozornit na to, že mám pochybnosti o tom, zda je lhůta 5 let v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Mohlo by se stát, že v případě mnohaletého soudního sporu, který by skončil až u Ústavního soudu, by mohl tento soud konstatovat, že je zde rozpor a že se 5 letá lhůta použít nedá.

Ve prospěch města ovšem svědčí i to, že není vůbec zřejmé, zda došlo k nějaké majetkové újmě. Postupnou přeměnou území na individuální bydlení může nakonec být tržní cena pozemků výrazně vyšší než cena pozemků pro výrobu. Poměr těchto cen (i se započítáním nákladů na konverzi území) by musel posoudit soudní znalec.

Dále lze poukázat na to, že náhrada se podle § 102 odst. 4 stavebního zákona poskytuje na základě písemné žádosti vlastníka „obsahující prokázání majetkové újmy“. Podle mého názoru žádost společnost SATPET ze dne 5. 3. 2021 prokázání majetkové újmy neobsahuje. Neobsahuje ani vyčíslenou výši újmy, která údajně společnosti vznikla.

Zásadním argumentem pro obranu práv města by mohlo navíc být promlčení. Nárok na náhradu za omezení vlastnického práva územně plánovací dokumentací je bezesporu majetkovým právem. Podle § 609 občanského zákoníku, nebylo-li právo vykonáno v promlčecí době, promlčí se a dlužník není povinen plnit. Vykonat právo znamená ve většině případů podat žalobu k soudu. Podle § 611 o.z. se promlčují všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem. Na náš případ se žádná taková výjimka nevztahuje. Promlčecí doba je tříletá a počíná běžet od chvíle, kdy se poškozený mohl a měl dozvědět o škodě a o tom, kdo je povinný k její náhradě. Tímto okamžikem by mohl být již den, kdy nabyl územní plán účinnosti. V našem posuzovaném případě tedy byl prvním okamžikem pro možnost podat žalobu k soudu den 12. 5. 2018 a promlčecí lhůta skončila 12. 5. 2021. To, že vlastník vyzval k náhradě nejprve dopisem město, nemá na běh promlčecí doby a na její marné uplynutí vliv. Pokud tedy již vlastník nepodal žalobu k soudu a učinil by tak někdy v budoucnu, považuji za velmi pravděpodobné, že by mohla být v rámci budoucího soudního řízení úspěšná námitka promlčení.

b) náhrada za omezení dopravní obslužnosti areálu

Společnost SATPET s. r. o. ve svém dopise věnuje velkou pozornost omezení dopravy prostřednictvím stanovení místní úpravy provozu na pozemní komunikaci – ulici U Farmy. Nabízí se proto otázka, zda by nějaká náhrada újmy nemohla být odůvodněna tímto omezením. Zde však konstatuji, že se nejedná o omezení vlastnického práva způsobené územně plánovací dokumentací. Zcela jistě se posuzování příp. nároku vlastníka nebude opírat o § 102 stavebního zákona.

Zákon o provozu na pozemních komunikacích, na základě kterého se místní úprava provozu provádí, žádné ustanovení týkající se náhrady škody neobsahuje. Není mi známo žádné konkrétní ustanovení jiných právních předpisů, na základě kterého by se vlastník mohl náhrady domáhat. Ani společnost SATPET s. r. o. ve své žádosti na žádný takový předpis neodkazuje.

Zcela jistě takovým předpisem není ani zákon č. 82/1998 Sb. o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Vznik odpovědnosti je podle tohoto zákona spojen s tím, že nadřízený orgán nebo soud zruší konkrétní rozhodnutí pro nezákonnost nebo že se prokáže tzv. nesprávný úřední postup. S ohledem na to, že místní úprava provozu na komunikaci byla v našem případě vydána jako opatření obecné povahy již v prosinci roku 2019, není možné tento právní akt napadnout ani žalobou k soudu ani podnětem k přezkumnému řízení. Opatření se tedy v souladu se zásadou presumpce správnosti a zákonnosti správních aktů považuje za souladné se zákonem a věcně správné.

Navíc je potřeba k této části doplnit, že stanovení místní úpravy provozu na pozemní komunikaci je výkonem přenesené působnosti (státní správy) a jakoukoliv odpovědnost za vzniklé škody nese stát.

Mgr. Vítězslav Dohnal, advokát