

46

OKRESNÍ ÚŘAD JIHLAVA
Referát okresního pozemkového úřadu, Tolstého 15, 587 23 Jihlava
Tel.: 066 / 231 91-5, 066 / 237 41-5 Fax: 7310082



Toto rozhodnutí nabylo právní moci

dne 17. 7. 1997

Okresní úřad Jihlava

dne 21. 7. 1997

NAŠE ZNAČKA

PÚ-1/6639/1/92-201/3

VYŘIZUJE/KL.

Ing. Tůmová/336

JIHLAVA

5. 6. 1996

VĚC:

DLE ROZDĚLOVNÍKU

ROZHODNUTÍ

Účastníci řízení:

František Bišof st.
František Bišof ml.
Zdeněk Bišof, r.č.
Město Jihlava
Pozemkový fond ČR, Jihlava

V Ý R O K

Okresní úřad Jihlava, referát okresního pozemkového úřadu věcně příslušný dle § 11, 12 zákona č. 284/1991 Sb., ve znění zákona č. 38/1993 Sb., a místně příslušný dle § 7, odst. 1 zákona č. 71/1967 Sb., rozhodl dle § 9, odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen zákona) takto :

I.

občané František Bišof st.,

František Bišof ml.

Zdeněk Bišof, r.č.

jsou podílovými spoluvlastníky pozemku dle katastru nemovitostí p.č.64/50 o výměře 306 m² v k.ú. Staré Hory.

Po právní moci tohoto rozhodnutí provede Katastrální úřad v Jihlavě podle něho ve smyslu § 7 zákona č. 265/1992 Sb., záznamem změnu vlastnických práv, ke které došlo tímto rozhodnutím.

II.

Občané:

František Bišof st. - k jedné polovině,

František Bišof ml. - k jedné čtvrtině a

Zdeněk Bišof - k jedné čtvrtině (generalia uvedená v odd.I.)

nejsou podílovými spoluvlastníky části pozemku bývalé evidence nemovitostí p.č.64/13 o výměře 681 m² - dle katastru nemovitostí částí pozemků p.č.64/49, 64/48, 64/47, 64/46, 64/45, 64/44 a 64/43 v k.ú. Staré Hory.

Tyto pozemky se nevydávají v souladu s ust. § 11, odst.1, písm.a) zákona. Za nevydané pozemky mají oprávněné osoby právo na náhradu dle zákona v dílech uvedených ve výroku tohoto rozhodnutí.

III.

Ke splnění povinnosti vrátit kupní cenu, která byla státem při převodu nemovitosti vyplacena původním spoluvlastníkům, jež vyplývá z ustanovení § 6, odst.3 zákona, se určuje oprávněným osobám Františku Bišofovi st., Františku Bišofovi ml. a Zdeňku Bišofovi (generalia uvedena v odd.I.) lhůta 30 dnů ode dne právní moci tohoto rozhodnutí.

ODŮVODNĚNÍ

Podáním ze dne 14.12.1992 uplatnili František Bišof st., František Bišof ml. a Zdeněk Bišof nárok na vydání nemovitosti dle ust. § 9, odst.1 zákona. Jedná se o původní p.č.64/13 v k.ú. Staré Hory, která přešla do vlastnictví čsl.státu kupní smlouvou. Správní orgán přerušil řízení z důvodu nedostatku podání rozhodnutím ze dne 18.2.1993 resp.13.12.1994 resp.22.2.1995 a vyzval účastníky řízení k doplnění a vyjádření k restitučnímu nároku. Postupně doplnil doklady do spisu, objednal vypracování znaleckých posudků, provedl na návrh účastníků řízení výslechy svědků a přípisem ze dne 13.3.1997 resp. 18.4.1997 oznámil zahájení řízení ve věci dle ust. § 9, odst.4 zákona. Po uplynutí lhůty poskytnuté všem účastníkům řízení k vyjádření příp. k doplnění důkazů, vydává toto rozhodnutí.

Podkladem rozhodnutí jsou podání, návrhy a vyjádření účastníků řízení. Listinnými důkazy jsou kupní smlouva zn. 3 NZ 772/71, 3 N 941/71 z 27.10.1971, rozhodnutí St.notářství v Jihlavě zn.2 D 170/77-19 z 15.9.1977, kupní smlouva zn.Fin.4-03/68/86 z 1.9.1986, rodné listy navrhovatelů, ocenění pozemku p.č.64/13 ze dne 2.7.1986 vypracované MěNV Jihlava, znalecké posudky č.322 z 2.1.1997 a č.356 z 14.4.1997 vypracované Ing.Petrem Hubičkou, protokoly o výpovědi svědků Marie Novákové, Jiřího Zacha a Ludmily Brychtové z 13.3.1997, výpovědi svědků Miroslava Děchtěrenka z 7.5.1997 a Aleše Hejska z 28.5.1997, prohlášení soudního znalce Ing.Karla Křivánka ze dne 29.1.1997, dohody o zřízení práva osobního užívání, návrh seznamu pozemků pro bytovou výstavbu z 26.2.1981, srovnávací sestavení č.zak.590-207 z 15.2.1995, geometrické plány č.zak.142-0045-83-071 z 25.4.1983 a č.zak.077-924 z 15.5.1987, výpis LV č.1 a další přípisy založené ve spisu správního orgánu.

Na základě podkladů pro rozhodnutí vychází správní orgán z tohoto stavu věci:

Podle kupní smlouvy 3 NZ 772/71, 3 N 941/71 z 27.10.1971 se spoluvlastníky pozemku p.č.64/13 stali František a Marie Bišofovi - každý k jedné polovině. Po úmrtí Marie Bišofové (16.1.1977) se stali na základě rozhodnutí st.notářství zn.2D 170/77-19 z 15.9.1977 spoluvlastníky jedné poloviny tohoto pozemku její synové František Bišof ml. a Zdeněk Bišof - každý k jedné čtvrtině. Kupní smlouvou ze dne 1.9.1986 prodali František Bišof st., František Bišof ml. a Zdeněk Bišof předmětný pozemek včetně příslušenství Městskému národnímu výboru v Jihlavě za dohodnutou kupní cenu 18 829,- Kčs (slovy osmnácttisícosmsetdvacetdevět Kč). Pozemek včetně plotů a trvalých porostů byl oceněn dle vyhlášky č.128/1984 Sb. a celková výše ceny určena oceněním odboru ÚPA MěNV v Jihlavě ze dne 2.7.1986, které vypracoval Ing.Karel Křivánek. Prodej byl uskutečněn za účelem výstavby řadových rodinných domků podle návrhu seznamu pozemků pro výstavbu RD v Jihlavě - Starých Horách.

Ve svých prohlášeních navrhovatelé uvádějí, že byli nuceni prodat pozemek v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Ve svém podání ze dne 17.2.1993 mj. uvádějí: " Pozemek město údajně potřebovalo pro výstavbu rodinných domů, ovšem ve skutečnosti k zástavbě našeho pozemku vůbec nedošlo. Prodej byl pro nás nevýhodný, neboť my sami jsme měli zájem na svém pozemku vystavět si dům a řešit tak svoji bytovou situaci a navíc i ocenění neodpovídalo skutečné ceně nemovitosti." V prohlášení ze dne 10.2.1997 je uvedeno: " Žádný z nás oprávněných osob nebyl při údajné prohlídce nemovitosti v r.1986 přítomen a posudek nám nebyl dán k dispozici, pouze v kupní smlouvě byly uvedeny sumárně ceny za ploty, za pozemek a trvalé porosty... Když jsme vznesli námítku, že pozemky nepřevedeme, bylo nám řečeno, že se s námi nemusí vůbec bavit, pozemky nám budou vyvlastněny, a to třeba i bez náhrady a nedostaneme žádný pozemek do osobního užívání, který by aspoň jednomu spoluvlastníku umožnil postavit si rodinný domek."

Za účelem posouzení nápadně nevýhodných podmínek při uzavření kupní smlouvy objednal správní orgán vypracování znaleckého posudku na cenu nemovitosti včetně příslušenství. Tento posudek č.322 ze dne 2.1.1997 byl zpracován znalcem Ing. Petrem Hubičkou na základě ocenění finančního odboru MěNV Jihlava ze dne 2.7.1986 a údajů doplněných Františkem Bišofem st. ze dne 15.12.1996. Dle tohoto posudku byl pozemek p.č.64/13 včetně příslušenství oceněn ve výši 24 204,75 Kč (slovy dvacetčtyřitisícedvěstěčtyři 75/100 Kč). Vyjádřením Městského úřadu Jihlava ze dne 20.1.1997 byl tento znalecký posudek zpochybněn a proto správní orgán provedl na návrh účastníků řízení výslech svědků Ing.Karla Křivánka, Marie Novákové, Jiřího Zacha a Ludmily Brychtové. Na základě svědeckých výpovědí byl zpracován nový znalecký posudek č.356 ze dne 14.4.1997, ve kterém byly zahrnuty skutečnosti (ocenění trvalých porostů, chodníku apod.), které byly svědeckými výpověďmi prokázány. Dle tohoto posudku byla cena pozemku s příslušenstvím určena ve výši 21 082,75 Kč (slovy dvacetjedentisícosmdesátdvě 75/100 Kč). Na návrh oprávněné osoby a z důvodu nedostatečně zjištěného skutkového stavu, vztahujícího se k předmětu kupní smlouvy byli vyslechnuti další svědci - Miroslav Děchtěrenko a Aleš Hejsek.

Na základě geometrických plánů č.zak.142-0045-83-071 ze dne 25.4.1983 a č.zak.077924 ze dne 15.5.1987 původní p.č.64/13 dle bývalé evidence nemovitostí zanikla a pozemek byl rozdělen na

p.č.64/50, která je v držení Města Jihlavy a části parcel č.64/49, 64/48, 64/47, 64/46, 64/45, 64/44 a 64/43, které jsou v držení fyzických osob.

Na základě výše uvedeného stavu věci došel správní orgán k tomuto právnímu závěru.

Nárok na vydání nemovitosti dle zákona uplatnili navrhovatelé jako původní spoluvlastníci, a to František Bišof st. k jedné polovině a František Bišof ml. a Zdeněk Bišof každý k jedné čtvrtině pozemku. Předloženými doklady prokázali, že jsou občany České republiky a že byli původními spoluvlastníky předmětného pozemku, který přešel do vlastnictví čsl. státu v "rozhodném období". František Bišof st., František Bišof ml. a Zdeněk Bišof jsou oprávněnými osobami v souladu s ust. § 4, odst. 1 zákona. K převodu nemovitosti došlo kupní smlouvou, restituční titul je upraven v § 6, odst. 1, písm. k) zákona, který vyžaduje naplnění dvou podmínek - tísně a nápadně nevýhodných podmínek.

Tíseň je sociální nebo hospodářský stav, který doléhá na jednajícího takovým způsobem a s takovou závažností, že učiní právní úkon, který by jinak neuzavřel. Správní orgán došel k závěru, že spoluvlastníci jednali v tísní, neboť jim bylo bezprávně vyhrožováno vyvlastněním, které lze provést pouze za náhradu, nikoliv bez náhrady. Rovněž jim bylo bezprávně vyhrožováno, že neobdrží stavební pozemek do osobního vlastnictví za účelem výstavby rodinného domku. Správní orgán je názoru, že se jednalo o pohrůžky, které byly v rozporu s tehdy platným právním řádem a důvodně vzbuzovaly obavy prodávajících.

Nápadně nevýhodné podmínky jsou takové podmínky (okolnosti), které činí právní úkon nevýhodný pro některou ze smluvních stran, přičemž stupeň (kvalita) nevýhodnosti se musí odlišovat od jiných (běžných) nevýhodných podmínek. Jednou z takových nevýhodných podmínek je rozdíl v ceně plnění. Kupní cena byla stanovena dle ocenění ze dne 2.7.1986, přičemž prohlídce pozemku a porostů při oceňování nebyl žádný ze spoluvlastníků přítomen, ani následně neměl možnost kontroly, zda veškeré trvalé porosty a příslušenství bylo předmětem ocenění. Z výpovědi svědkyně Marie Novákové, která byla přítomna při oceňování v r.1986 vyplynulo, že znalec neprovedl ocenění mladších stromů, ani dalších porostů (rybíz, maliník) a chodníku. Svědek Aleš Hejsek, který prováděl v roce 1982 prořezávku ovocných stromů uvedl vyšší počet veškerých porostů na zahradě a rovněž stáří stromů určil do 15-ti maximálně do 20-ti let. Uvedené skutečnosti byly potvrzeny i z výpovědi svědka Miroslava Děchtěrenka. Správní orgán došel proto k názoru, že předmětem ocenění z r.1986 nebyly veškeré trvalé porosty, které se na prodávaném pozemku nacházely a stejně tak nebylo oceněno i další příslušenství (chodník). Svědecké výpovědi potvrdily prohlášení Františka Bišofa st. z 15.12.1996, ve kterém uvedl rozdíly mezi skutečností ke dni uzavření kupní smlouvy a údaji uvedenými v ocenění z r.1986. Podle znaleckého posudku č.322 byla zjištěna cena předmětného pozemku včetně veškerého příslušenství ve výši 24 204,75 Kč, rozdíl v ceně plnění činí tedy 5 375,75 Kč, což představuje 28,5 % z ceny, kterou prodávající obdrželi. Tímto rozdílem se nápadně nevýhodné podmínky při uzavření kupní smlouvy potvrdily. Vzhledem k tomu, že byla podmínka tísně a nápadně nevýhodných podmínek prokázána, uznal správní orgán nárok navrhovatelů, restituční titul je dán dle ust. § 6, odst. 1, písm. k) zákona.

Vydání pozemku uvedeného v odd.I.výroku tohoto rozhodnutí nebrání žádná překážka podle ust.§ 11, odst.1 zákona. Povinnou osobou v souladu s ust.§ 5 zákona je Město Jihlava. K pozemkům uvedeným v odd.II. výroku tohoto rozhodnutí bylo zřízeno právo osobního užívání a jejich vydání brání zákonná překážka ve smyslu ust.§ 11, odst.1, písm.a) zákona. Oprávněné osoby jsou povinny vrátit kupní cenu ve výši 18 829,- Kč ve lhůtě, která je uvedena v odd.III. výroku tohoto rozhodnutí.

Za nevydané pozemky mají oprávněné osoby právo na náhradu, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Nárok vyplývá přímo ze zákona, postup uplatňování náhrad je upraven v § 14-16 zákona.

Právo na náhradu nákladů řízení správní orgán žádnému z účastníků řízení nepřiznal (§ 31, odst.2, zák.č.71/1967 Sb.). Správní poplatky se nevyměřují (§ 21 a, odst.1 zákona).

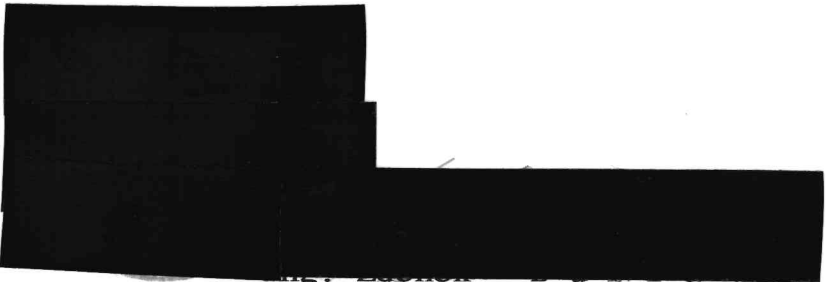
Pohledávky peněžních ústavů nebyly správním orgánem zjištěny.

Tímto je rozhodnuto o celém nároku a spis se uzavírá.

POUČENÍ O ODVOLÁNÍ

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat opravný prostředek do 30 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí ke krajskému soudu, v jehož obvodě je obecný soud navrhovatele (§ 246a, odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb.) podáním u tohoto soudu nebo podáním u Okresního úřadu Jihlava.

Příloha: 3x peněžní poukázka
(Fr.Bišof st., Fr.Bišof ml., Zdeněk Bišof)



vedoucí referátu okresního
pozemkového úřadu OkÚ

Rozdělovník:

- 1x Městský úřad Jihlava, majetkový odbor
- 1x František Bišof st. [REDACTED]
- 1x František Bišof ml. [REDACTED]
- 1x Zdeněk Bišof, [REDACTED]
- 1x Ministerstvo zemědělství, regionální odbor
Fritzova 4, 586 01 Jihlava
- 1x Pozemkový fond ČR, Fritzova 4, 586 01 Jihlava
- 1x spis OkÚ Jihlava

Po nabytí právní moci:

- 1x Katastrální úřad Jihlava, Matky Boží 15
- 1x ekonomie PÚ OkÚ Jihlava p.Psotová - zde