
Stanovisko k možnosti uložení povinnosti uzavřít nájemní smlouvu na pozemky soudem

K dotazu OMH ze dne 29. 8. 2012, zda má Městská část Praha – Zbraslav povinnost uzavřít nájemní smlouvu v intencích návrhu zaslaného panem XXXX a ostatními spoluvlastníky pozemků

(XX), a to pozemků par. č. 1373/29, jiná plocha, par. č. 1373/30, manipulační plocha a par. č. 1373/32, jiná plocha, vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha zapsáno na LV 1458, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

V minulosti bylo ze strany spoluvlastníků předmětných pozemků opakovaně nabídnuto jejich odkoupení. Cena, za kterou byly tyto pozemky nabídnuty ke koupi však naprosto neodpovídala ceně předmětných pozemků ani jejich užitné hodnotě pro městskou část či její obyvatele. S ohledem na odmítnutí těchto nabídek na koupi předmětných pozemků se tedy spoluvlastníci domáhají uzavření nájemní smlouvy a zároveň, jak je zřejmé z čl. IV návrhu smlouvy, vydání bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků za období tří let, po které není plnění za užívání těchto pozemků dosud promlčeno. V této části návrhu pouze podotýkám, že není přesně a správně stanoveno ono období tří let, kdy rozhodným datem je datum podání případné žaloby k soudu. Spoluvlastníci předmětných pozemků by se tedy úspěšně mohli domáhat platby za užívání předmětných pozemků pouze za období dvou let, jako za plnění z bezdůvodného obohacení dle ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 40/1964Sb., občanský zákoník v platném znění. Mám za to, že odst. 2 tohoto paragrafu, tedy promlčecí doba desetiletá v případě úmyslného obohacení se na tuto situaci nevztahuje, neboť nebylo úmyslem a cílem městské části se obohacovat a nerealizovat povinná plnění. Celou dobu, kdy trvala situace, kdy vlastníci pozemků nabízeli tyto pozemky k prodeji, městská část na své náklady realizovala údržbu těchto pozemků a pečovala o ně. Ve vztahu k nepřijetí nabídky, která nebyla výhodná a jejíž přijetí nebylo nutné s ohledem na možnost uspokojení potřeb občanů městské části, bylo jednáno s péčí řádného hospodáře a ze strany Městské části Praha – Zbraslav tak nedošlo k žádnému pochybení.

Ve vztahu k nabídce o uzavření nájemní smlouvy je situace taková, že občany městské části jsou části dotčených pozemků užívány, nikoli však všech předmětných pozemků a ne pozemky celé. Městská část tak nabídce bez dalšího vyhovět nemusí, tedy nemá povinnost tuto smlouvu ve stanovených intencích uzavřít.

Jak je zřejmé, přinejmenším částečně pozemky městskou částí, potažmo jejími občany, však užívány jsou a za toto užívání není hrazena žádná částka. Požadavek spoluvlastníků těchto pozemků tak není zcela neoprávněný. Otázkou je vznesená možnost nájemní smlouvy. Pro danou problematiku není judikatura, neboť spory týkající se povinnosti uzavření nájemní smlouvy se zpravidla vztahují k družstevním bytům, případně k bytům jako takovým, ve vztahu k pozemkům se potom jedná o pozemky, na nichž je umístěna stavba.

Obecně lze vycházet z toho, že mají být maximálně šetřena práva a oprávněné zájmy obou zúčastněných stran, v daném případě tedy zájmy vlastníka pozemků a zároveň městské části, která je zavázána zajistit oprávnění svých občanů k užívání předmětných pozemků v nezbytně nutném rozsahu. Takovým nezbytným rozsahem nepochybně bude využití části pozemků, na nichž je chodník, nikoliv už užívání zeleně, která ani v současnosti užívána není. Jedná se o pozemky, které nemají, a do budoucna mít nebudou, žádné hospodářské využití. V případě

pozemků 1373/29 a 1373/30 o plochy se zelení a pásem chodníku podél domů v ulici Elišky Přemyslovny se vstupy do domu, v případě pozemku 1373/32 pouze o zeleň. U tohoto pozemku není vstup do žádné části domu a není ze strany městské části ani nájemníků či veřejnosti nijak využíván. Těžko potom lze nutit Městskou část Praha – Zbraslav k uzavření nájemní smlouvy k pozemku, který není využíván a je tedy plně k dispozici vlastníkům pozemku, jakkoliv reálné využití tohoto pozemku je minimální, ne-li nulové.

Spoluvlastníkům nelze nijak zabránit v tom, aby se se svým nárokem obrátili na soud, pokud jejich nabídka na uzavření nájemní smlouvy nebude akceptována. Otázkou je, jak by soudem byl takový nárok vyhodnocen. Ve vztahu k uzavření nájemní smlouvy stanovisko, že vůle účastníků v uzavření nájemní smlouvy nelze nahradit výrokem soudu. Nicméně soud by byl nucen uspořádat poměry účastníků. Vyhovění takové žalobě, přinejmenším v rozsahu nezbytně nutném k uspokojení potřeb občanů městské části, tak nelze zcela vyloučit. Otázkou je, zda by byla uložena povinnost uzavřít nájemní smlouvu nebo zda by bylo zřízeno věcné břemeno. Mám za to, že v dané věci je pravděpodobnější zřízení věcného břemene, které by bylo s největší pravděpodobností zřízeno jako úplatné, kdy by výše ceny věcného břemene vycházela ze znaleckého posudku.

Co se týká nabídnuté ceny za nájem předmětných pozemků, vycházejí vlastníci z výměru Ministerstva financí č. 01/2007 ze dne 6. 12. 2006, kdy je pro pozemky v Praze stanoveno nájemné ve výši 85,- Kč/m²/rok. Při zřízení věcného břemene by břemenem byla s největší pravděpodobností dotčena pouze část pozemků, tedy chodníky a přístup do domů, kdy výše úplaty by dle mého předpokladu neměla převyšovat výši stanovenou Ministerstvem financí pro nájemné. Jak je shora uvedeno, mám za to, že pozemek par. č. 1373/32, který využíván není, by do tohoto uspořádání vztahů zahrnut nebyl.

Doporučuji na vznesenou nabídku reagovat v těchto intencích, tedy sdělit spoluvlastníkům předmětných pozemků, že Městská část nemá zájem na uzavření nájemní smlouvy pro všechny tři pozemky v jejich plné výměře a učinit takovou nabídku, která by odpovídala potřebám městské části a zejména jejím občanům.