JUDr.Lenka VANČATOVÁ

advokátka

120 00 Praha 2, Žitná 10, tel.: 777 027 772,

e-mail:lenka.vancatova@outlook.cz, ID DS u3rbt3g

---------------------------------------------------------------------------------------------

                                                           Obvodní soud pro Prahu 5

V Praze dne   2023

Žalobkyně: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu

                 Pod Majerovic Praha 5 – Jinonice  IČ: 750 87 162

Zast.: JUDr. Lenkou Vančatovou, advokátkou v Praze 2, Žitná 10

Žalovaný: Prokopské údolí s.r.o. IČ: 07855699

               140 00 Praha 4, Antala Staška34

Ž A L O B A O U R Č E N Í V L A S T N I C K É HO P R Á V A

dle § 1095 občanského zákoníku

Žalobkyně a její právní předchůdci užívají pozemky k zahrádkářské činnosti v katastrálním území Jinonice, které jsou nyní v katastru nemovitostí zapsány jako vlastnictví žalovaného:

* parc. č. 1225/1 o výměře 14437 m2 druh pozemku zahrada (dříve parc.č. 1225 o výměře 14665m2)
* parc.č.: 1227 o výměře 9713 m2 druh pozemku zahrada
* parc.č.: 1228 o výměře 1586 m2 druh pozemku ostatní plocha
* parc.č. 1229/1 o výměře 15961 m2  druh pozemku ovocný sad

(dříve parc.č. 1229 o výměře 15914 m2)

* parc.č. 1230 o výměře 346 m2 druh pozemku ostatní plocha
* parc.č. 1246/8 o výměře 12 m2 druh pozemku ostatní plocha,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 2027 obec Praha, katastrální území Jinonice.

D ů k a z: výpis z katastru nemovitostí LV č. 2027

Tyto pozemky původně vlastnilo Hlavní město Praha. Pozemky se nehodily pro zemědělské využití a proto Rada ÚNV hl.m.Prahy rohodla o přidělení pozemků k zahrádkářské a včelařské činnosti, a to dne 2.3.1956. Pozemky byly svěřeny Správě komunálního hospodářství rady Ústředního národního výboru hl.m. Prahy. Tento subjekt pronajal předmětné pozemky dne 12.3.1956 odborové organizaci ROH – Svaz zaměstnanců strojírenství, Závodní výbor, závod MOTORLET – Jana Švermy Praha ke zřízení zahrádkářské osady. Nájem byl uzavřen na dobu neurčitou. Od té doby jsou pozemky využívány zahrádkáři, původně z řad zaměstnanců podniku MOTORLET, později jejich potomků a dalších osob. Na pozemcích hospodaří v průměru 70 zahrádkářů a jejich rodinní příslušníci. Postupně byla v letech 1955 – 1957 vybudovaná infrastruktura sloužící zahrádkářům - včelíny, strojovna, klubovna, moštárna, rozvod elektřiny a vody, 2 studny kopané, 3 vrty osazené ručními pumpami, 2 vodojemy, suchá WC atd. Existenci staveb potvrdil ÚMČ P5 dne 17.5.2004 jako přílohu ke geometrickému plánu pro zápis staveb do KN, ke kterému však již nedošlo.

K 1.7.1977 došlo k převodu správy národního majetku k předmětným pozemkům Hospodářskou smlouvou dle § 347 uzavřenou mezi Finančním odborem ONV v Praze 5 a Motorletem n.p.. Tato smlouva však nebyla schválena nadřízeným orgánem NVP ani radou ONV v Praze 5. Dne 11.10.1977 byla mezi Motorletem , závod Jana Švermy a ROH Svaz zaměstnanců strojírenství, Závodní výbor, závod Motorlet Praha 5 – Jinonice org.č. 003-0091-4005 uzavřena Hospodářská smlouva o dočasném užívání předmětných pozemků dle § 348 Hospodářského zákoníku na dobu neurčitou. Užívání bylo sjednáno bezplatně, od této doby zahrádkáři nájemné bez sankcí neplatí. Smlouva nebyla nikdy vypovězena.

D ů k a z: Rozhodnutí Rady ONV Praha 4 Košíře o přidělení pozemků pro zahrádkářskou

činnost ze dne 19.7.1955

Zřízení zahrádkářské kolonie – sdělení správy komunálního hospodářství Rady ÚNV Hl. m. Prahy ze dne 2.3.1956

Nájemní smlouva ze dne 12.3. 1956

Hospodářská smlouva ze dne 1.7.1977

Hospodářská smlouva ze dne 11.10.1977

Dne 25.04.1990 proběhla v Motorletu kontrola z Finanční správy. Za chybu označili kontroloři skutečnost, že jako vlastník pozemků na listu 211 k.ú. Jinonice není zapsán skutečný uživatel – Závodní výbor ROH a uložil zjednat nápravu, což podnik udělal a zaslal na Geodézii žádost o zápis změny vlastníka těchto pozemků v katastru nemovitostí ke které připojil ověřenou kopii hospodářské smlouvy 11.10.1977. Není známo, proč Geodézie návrhu nevyhověla. Začala privatizace a podivné majetkové přesuny. Motorlet s.p., si od roku 1991 změnil název na Motorlet a.s., a v roce 1995 se přejmenoval na Walter a.s.. Není jasné, jak se předmětné pozemky dostaly do vlastnictví AERO holding a.s., když byly Hospodářskou smlouvou dle § 347 Hospodářského zákoníku převedeny do správy národního majetku Motorlet st. podnik, není smlouva o převodu pozemků mezi Motorletem. a AERO holdingem a.s.. Na činnost zahrádkářů neměly tyto neprůhledné majetkové přesuny a privatizace žádný vliv, dál pozemky užívali a obhospodařovali jako v minulosti, většina zahrádek se předávala v rodině z rodičů na děti. I když byla továrna Motorlet a.s. a poté Walter a.s. v útlumu , snažila se odborová organizace Walter a.s. pomoci zahrádkářům k získání pozemků, na kterých hospodařili aby zahrádkářská osada nezanikla. Z iniciativy ZO ROH Walter a.s. vzniklo dne 20.01.1995 občanské sdružení Sdružení zahrádkářů Motorlet o.s. IČ 62932918) jako samostatný právní subjekt. Stanovy byly registrovány u Ministerstva ČR pod č.j.: II/s-OS/1-26418/95-R. Toto sdružení je přímým nástupcem Skupiny zahrádkářů I při ZV ROH Motorlet. Na užívání pozemků se nic nezměnilo, sdružení však již bylo způsobilé k vydržení.

Dne 27.7.2006 došlo ke sloučení Sdružení zahrádkářů Motorlet a Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Pod Majerovic .

K 1.1.2014 došlo ze zákona ke změně právní formy v důsledku účinnosti nového občanského zákoníku a sdružení se změnilo v pobočný spolek se stejným názvem. Základní organizace Českého zahrádkářského svazu  Pod Majerovic Praha 5 – Jinonice  identifikační číslo 750 87 162 zůstalo stejné. Činnost zahrádkářů nebyla přerušena. Osadu udržovali, opravovali své chaty, opravovali infastrukturu.

D ů k a z: Stanovy sdružení schválení Ministerstvem vnitra ČR

Výpis žalobce ze spolkového rejstříku

Korespondence mezi zahrádkáři a ZV ROH Motorlet

V rámci procesu privatizace a následné likvidace AERO holding **došlo k neprůhlednému převodu pozemků zahrádek** a po řadě peripetií konkurzní správce AERO holding v likv. Ing. Petrášek nabídl pozemky k odkupu zahrádkářům za 540,-Kč/m2 a to poté, kdy Odborová organizace Walter a.s. navrhla předat pozemky zahrádkářům bezúplatně, což nadřízený orgán Aero nereflektoval s odůvodněním, že použil veškerý majetek jako zástavu na úvěr u Komerční banky, takže je nemůže zahrádkářům převést. V seznamu zastaveného majetku však tyto pozemky nebyly uvedeny.

D ů k a z: úplný výpis z obchodního rejstříku společnosti WALTER a.s.

Účetní závěrky a Zpráva auditora, konkrétně zpráva o stavu majetku společnosti za rok 2001, 2002, 2003.

Ze zprávy likvidátora AERO Holding a.s. za rok 2002, kterou zpracoval pro valnou hromadu konanou dne 1.8.2003 vyplývá, že pozemky prodal IBG a.s. za 444,80 Kč/m2, celkem za 19.000.000 Kč i když měly účetní hodnotu 72,6milionů Kč. Za pozornost stojí formulace likvidátora o zaplacení této částky. Likvidátor ve zprávě uvádí – cituji – „ … *K jednání o podmínkách smlouvy došlo s šesti zájemci. Smlouva byla uzavřena dne 7.4.2003. Kupní cena byla uhrazena do notářské úschovy a bude uvolněna po zápisu převodu do katastru nemovitostí:“*  Z informací žalobce, z šetření policie i ze Sbírky listin vyplývá, že kupní cena zaplacena nebyla, nebo jenom zčásti. IBG nevykonávalo žádnou obchodní činnost generující zisk v takové výši, policii pouze poskytly doklady, že si půjčili část kupní ceny u americké společnosti se sídlem v Lotyšsku. Ani policii však nedoložili, že tato půjčka byla na zaplacení kupní ceny použita. Zaplacení kupní ceny nelze dohledat ani v účetních závěrkách, za rok 2003 chybí a z těch předchozích vyplývá, že společnost žádný zisk nevytvářela a ani nepodnikala. Stejné je to u žalované. Společnost bez historie založená 14.2.2019, nevykonává žádnou obchodní činnost vedoucí k zisku, nezakládá účetní závěrky přesto koupila pozemky za 20.044.525 Kč se splatností do 2 let od uzavření kupní smlouvy. Společnost International Business group, spol s r.o. (IBG) si vlastnická práva vyložila po svém a začala zahrádkáře terorizovat, i když pozemky koupila v době, kdy již zahrádkáři vydrželi vlastnické právo.

Dne 30.06.2003 vyměnila zámky u všech vstupů do osady, což zahrádkáři neakceptovali a na pozemcích hospodařili dál.

Dne 1.7.2004 zlikvidovala část oplocení, a nasměrovala do osady nepřizpůsobivé občany, kterým nijak nebránila v devastaci osady. Zahrádkáři se postavili i tomuto nátlaku, osadu hájili a odmítli jí opustit. Začali se bránit, ovšem pouze právní cestou.

Dne 16.8.2004 vydal zdejší soud předběžné opatření a rozhodl, že IBG je povinna zdržet se veškerých zásahů do užívacích práv zahrádkářů do doby rozhodnutí soudu.

Předběžné rozhodnutí ke konci roku 2004 sice pominulo, ale dosud (19 let) neproběhl žádný

soud, který by rozhodl o vyklizení osady ve prospěch „vlastníka“. Žalobu na vyklizení těchto pozemků podal žalovaný až v roce 2022 a projednává jí zdejší soud pod č.j.: 28 C 126/2022.

Dne **22.11.2004**  zničil buldozer a skupina dělníků najatých IBG 31 chat v horní části osady /blíže k OC Nové Butovice), rozvody vody, elektřiny, studny, moštárnu a další. Zničení celé osady zabránila přivolaná policie. Buldozer ani jiní ničitelé se již v osadě neobjevili, ale za několik týdnů vyhořelo 8 chat, někteří zahrádkáři stačili utéct na poslední chvíli, jeden to nestihl.. Pan Cuchta ve své chatě uhořel. Od tohoto dne (15 let) se IBG jako vlastník navenek nijak neprojevoval, firma se o pozemky přestala zajímat a opustila je. Zahrádkáři odstranili část škod a zahrádkářskou činnost vykonávají bez přerušení dál, byť s mnohem větší dřinou, neboť nemají k dispozici vodu ani elektřinu. Policie zahájila vyšetřování, to probíhalo od roku 2004, a dne **25.6.2009**, byl v řízení vedeném zdejším soudem pod č.j. 3T 82/2008 odsouzen za likvidaci osady a majetku zahrádkářů **jednatel IBG Čagin.** Rozsudek nabyl právní moci dne 17.3.2011. Čagin ve výpovědích uvedl, že záměrem bylo změnit charakter pozemků v územním plánu na stavební, což měli předjednané a slíbené od tehdejšího starosty Prahy 5 Jančíka. Jinak by do toho nešli.

Žalovaný podepsal kupní smlouvu s IBG o koupi předmětných pozemků 8.7.2020 za 21.027.500 Kč, tj. 500 Kč/1m2, což je výrazně pod průměrnou cenou pozemků v této lokalitě. Žalovaný byl zapsán do obchodního rejstříku 14.února 2019 a do podpisu kupní smlouvy nevytvořil zisk ve výši kupní ceny. Nevykonával žádnou činnost, neměl a nemá reálné sídlo ani skutečné podnikání. Nezakládá účetní závěrky do Sbírky listin.

Dle článku 4 kupní smlouvy měl žalovaný zaplatit celou kupní cenu do 8.7.2022. Ze Sbírky listin nevyplývá, že by žalovaný zaplatil tuto částku ani to, že IBG takovou částku přijala a zaúčtovala.

Z výše uvedeného vyplývá, že zahrádkáři obhospodařují tyto pozemky od roku 1955, Žalobce a jeho právní předchůdce Sdružení zahrádkářů Motorlet od 20.1.1995. Hospodářská smlouva uzavřená dle § 348 hospodářského zákoníku nebyla nikdy vypovězena. Žalobce splňuje podmínky mimořádného vydržení, zahrádkářskou osadu vybudovali rodiče a prarodiče dnešních zahrádkářů, pozemky užívali na základě nájemní smlouvy a smlouvy o užívání pozemků, vždy se souhlasem vlastníka. Ani IBG nikdy právně vyklizení osady nepožadovalo. Zahrádkáři osvědčili nepřetržitou držbu právně relevantně od roku 1995 s vědomím, že užíváním a obhospodařováním pozemků nepůsobí nikomu újmu.

D ů k a z: Právní rozbor vydržení pozemků od AK Moreno Vlk & Asociados ze dne 28.4.2023 s výhradou důkazů dalších

Naléhavý zájem na podání žaloby je dán tím, že žalovaný je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník předmětných pozemků, a domáhá se žalobou proti žalobkyni vyklizení těchto pozemků v řízení vedeném u zdejšího soudu pod č.j.: 28C 126/2022.

D ů k a z: výpis z katastru nemovitostí k.ú. Jinonice LV č. 2027

Vyjádření žalobkyně k žalobě o vyklizení (v postavení žalované)

Žalobce navrhuje, aby soud po provedeném dokazování rozhodl takto:

Určuje se, že vlastníkem pozemků v obci Praha , katastrální území Jinonice

* parc. č. 1225/1 o výměře 14437 m2 druh pozemku zahrada
* parc.č.: 1227 o výměře 9713 m2 druh pozemku zahrada
* parc.č.: 1228 o výměře 1586 m2 druh pozemku ostatní plocha
* parc.č. 1229/1 o výměře 15961 m2  druh pozemku ovocný sad
* parc.č. 1230 o výměře 346 m2 druh pozemku ostatní plocha
* parc.č. 1246/8 o výměře 12 m2 druh pozemku ostatní plocha

je žalobkyně.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení.

Za žalovaného:

JUDr. Lenka Vančatová

advokátka