

Žadatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Věc: Souhlasné prohlášení – mimosoudní vyrovnání ve věci vzdání se vlastnického práva u pozemků parc.č. 2530/638- zast.pl. a nádvoří, parc.č. 2530/639 - zast.pl. a nádvoří, parc.č. 2530/640 - zast.pl. a nádvoří, parc.č. 2530/641 - zast.pl. a nádvoří a parc.č. 2530/643 - zast.pl. a nádvoří, vše k.ú. Opava-Předměstí.

Předmět: Jedná se o pozemky zastavěné stavbami garáží ve vlastnictví fyzických v lokalitě Statkova ul. Pozemky přešly do vlastnictví města Opavy na základě §1, zákona č. 172/1991 Sb. z vlastnictví ČR – Měst. národního výboru. Město Opava není schopno prokázat jednu z podmínek převodu, a to že ke dni účinnosti zákona 172/1991 Sb. s předmětnými pozemky fakticky hospodařilo. V příloze předkládáme stanovisko právního odboru v uvedené věci.

Statutární město Opava již v roce 2013 podepsalo souhlasné prohlášení týkající se vzdání se vlastnického práva u pozemku parc.č. 2530/472 (v sousedství garáží) zastavěného stavbou obytného domu Statkova 4.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

RMO:

ZMO:

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS po formálně právní stránce bez připomínek

Právní stanovisko k žádosti odboru majetku města ze dne 26. 5. 2015 týkající se možného mimosoudního vyrovnání vlastnictví formou Souhlasného prohlášení (MMOPP00EDR3B) u pozemků parc.č. 2530/638, 2530/639, 2530/640, 2530/641 a 2530/643 ležících v katastrálním území Opava-Předměstí, k jejichž vydání město vyzval Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Z informací uvedených v žádosti odboru majetku města ze dne 26. 5. 2015 a z poskytnutých podkladů vyplývá, že vlastníkem pozemků parc.č. 2530/638, 2530/639, 2530/640, 2530/641 a 2530/643 ležících v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**předmětné pozemky**“), které jsou zastavěny stavbami garáží ve vlastnictví fyzických osob, je dle aktuálních údajů katastru nemovitostí Statutární město Opava, do jehož vlastnictví měly předmětné pozemky přejít dle § 1 (odst. 1) zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí (dále také jen „**Zákon**“).

Návrh, aby město bylo zapsáno v katastru nemovitostí jako vlastník předmětných pozemků, město podalo přípisem ze dne 28. 8. 1998 doručeným Katastrálnímu úřadu v Opavě dne 31. 8. 1998, v němž spolu s předmětnými pozemky navrhlo zápis dalších několika desítek parcel v katastrálním území Opava-Předměstí; souhlas se zápisem těchto pozemků do vlastnictví obce dle Zákonu vyslovil dne 31. 8. 1998 Okresní úřad Opava, a to prostřednictvím vedoucí majetkoprávního oddělení JUDr. Miroslavy Beranové.

Podle § 1 Zákonu přešly ze zákona dnem 24. 5. 1991 do vlastnictví obcí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. 11. 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce, **pokud obce s těmito věcmi ke dni 24. 5. 1991 hospodařily** (odst. 1). Dále přešly do vlastnictví obcí věci z vlastnictví České republiky, s nimiž začaly obce hospodařit po 23. 11. 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, **jestliže s nimi takto hospodařily ke dni 24. 5. 1991** (odst. 2).

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále také jen „**Úřad**“) vyzval město, aby Souhlasným prohlášením 592/OOP/2015-OOPM, č.j. UZSVM/OOP/601/2015-OOPM uznalo, že vlastníkem předmětných pozemků je Česká republika, s právem hospodaření s majetkem státu pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Svou výzvu odůvodnil v souhlasném prohlášení odkazem na judikaturu s tím, že pro přechod předmětných pozemků na město dle § 1 Zákonu **nebyly splněny stanovené podmínky, konkrétně pak podmínka hospodaření s předmětnými pozemky ke dni 24. 5. 1991**.

V žádosti o právní stanovisko **sám odbor majetku města prohlásil, že nemá k dispozici žádné důkazy, že město ke dni 24. 5. 1991 s předmětnými pozemky fakticky hospodařilo, a potvrdil tedy tvrzení Úřadu**, že nebyla splněna jedna z nezbytných podmínek pro přechod předmětných pozemků do vlastnictví města.

O nakládání s předmětnými pozemky svědčí až nájemní smlouvy, na základě kterých město jako pronajímatel předmětné pozemky pronajalo (spolu)vlastníkům na nich stojících garáží a které byly **uzavřeny dne 11. 11. 1996 s účinností vzniku nájmu ode dne 1. 1. 1997** (nájemní smlouvu k předmětnému pozemku parc.č. 2530/638 z roku 1996 odbor majetku města zatím nedohledal, ovšem jelikož tvrdí, že jistě existovala, budu vycházet z toho, že i tento pozemek, stejně jako všechny ostatní, město pronajalo již v roce 1996).

Fakt, že město předmětné pozemky pronajalo již v roce 1996 (a od té doby s nimi tímto způsobem nakládá jako s vlastními kontinuálně až do současnosti), mimochodem skutkově odlišuje tento případ od případu pozemku parc.č. 2530/472 ležícího v katastrálním území Opava-Předměstí (v téže lokalitě jako předmětné pozemky), k němuž právní oddělení zpracovalo stanovisko dne 19. 10. 2011, neboť pozemek parc.č. 2530/472, jenž je zastavěn bytovým domem, město pronajalo (čímž se poprvé navenek projevilo jako jeho vlastník) až v roce 2008. Délka doby nakládání s věcí jako s vlastní (délka držby) má totiž významný vliv na možnost vydržení vlastnického práva.

Určitý rozpor mezi datem uzavření nájemních smluv k předmětným pozemkům (11. 11. 1996) a dnem podání návrhu na zápis vlastnického práva města k předmětným pozemkům (až 28. 8. 1998) není rozhodující, neboť věci z majetku České republiky přešly dle Zákona do vlastnictví obcí „ze zákona“ dnem 24. 5. 1991, přičemž následný zápis do katastru (evidence) nemovitostí byl jen deklaratorního charakteru. (Nejzazší lhůta, dokdy byla obec povinna podat návrh na zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí, jinak nastala právní fikce zpětného přechodu vlastnického práva na stát, vyplynula ze zákona 173/2012 Sb. novelizujícího Zákon a skončila dne 31. 3. 2013.)

Z poskytnutých pokladů a informací lze učinit závěr, že předmětné pozemky s největší pravděpodobností do vlastnictví města dle § 1 Zákona nepřešly, resp. že město není schopno přechod předmětných pozemků do svého vlastnictví dle Zákona prokázat.

Tento závěr odůvodňuji následovně.

Dle ustálené judikatury platí, že k přechodu věci z majetku České republiky do vlastnictví obcí dle § 1 odst. 1 Zákona, od něhož město své vlastnické právo k předmětným pozemkům odvozuje, musí být kumulativně splněny tři podmínky: 1) daná věc musela být ke dni 24. 5. 1991 ve vlastnictví České republiky; 2) ke dni 23. 11. 1990 muselo k dané věci příslušet právo hospodaření národnímu výboru, jehož práva a závazky přešly na obec; a konečně 3) **obec musela s daným majetkem skutečně hospodařit (právo hospodaření muselo být fakticky realizováno)**. Pojem hospodaření lze odvodit např. z vyhlášky č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, ukládající povinnost hospodařit s národním majetkem **s péčí řádného hospodáře, tzn. nejen majetek evidovat, nýbrž také pečovat o jeho údržbu, chránit ho a využívat**. Splnění podmínky, že obec s majetkem hospodařila, je třeba prokázat; **důkazní břemeno nese obec**. Soudy v této souvislosti dospěly např. k závěru, že výpis z inventární knihy důkazem o faktickém hospodaření není.

Nemá-li tedy město k dispozici jakékoli doklady či svědectví o tom, že s předmětnými pozemky k onomu klíčovému dni 24. 5. 1991 skutečně hospodařilo ve smyslu platné judikatury, není schopno v případném soudním sporu své vlastnické právo uhájit, neboť neprokáže splnění všech podmínek nezbytných pro přechod vlastnického práva dle § 1 Zákona.

Je třeba si uvědomit, že **nebyla-li splněna ona podmínka hospodaření, město se vlastníkem předmětných pozemků nestalo a aktuální zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti**.

S ohledem na výše uvedené se výzva Úřadu k uznání vlastnického práva státu k předmětným pozemkům jeví jako důvodná. Avšak pro komplexní posouzení celé věci je nutno zvážit i hledisko možného vydržení vlastnického práva k předmětným pozemkům městem, o což se nyní pokusím.

Nesvědčí-li městu jako právní titul nabytí předmětných pozemků Zákon, je – s ohledem na dobu od roku 1996 až do současnosti, po kterou město s těmito pozemky podle všeho nakládá jako s vlastními tak, že je pronajímá – na místě **posouzení věci z hlediska možného vydržení vlastnického práva k předmětným pozemkům městem**.

Jelikož k vydržení mohlo dojít za účinnosti starého občanského zákoníku, tj. zákona č. 40/1964 Sb., vycházím z právní úpravy starého občanského zákoníku (dále také jen „**občanský zákoník**“). Možnost mimořádného vydržení zakotvená v § 1095 ve spojitosti s § 3066 nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) se vzhledem k přetržení případné oprávněné držby města v důsledku výzvy Úřadu neuplatní.

Dle § 134 odst. 1 občanského zákoníku se **oprávněný držitel** stává vlastníkem věci, má-li ji – jde-li o nemovitost – **nepřetržitě v držbě po dobu deseti let**.

Držitelem je dle § 129 odst. 1 občanského zákoníku **ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní**.

Oprávněným držitelem je dle § 130 odst. 1 občanského zákoníku držitel, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc patří; v pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.

Splnění podmínek vydržení musí prokázat držitel.

Z předestřené právní úpravy plyne, že podmínkou vydržení vlastnického práva k nemovitosti je **oprávněná držba po dobu deseti let**. Jinými slovy, osoba nárokuje si vydržení musí **jednak nepřetržitě po dobu deseti let nemovitost fakticky ovládat a nakládat s ní jako s vlastní, jednak musí být opět nepřetržitě po celou dobu oněch deseti let se zřetelem ke všem (objektivním) okolnostem v dobré víře, že jí věc právem patří**. Přetrvávají-li – přes držitelem tvrzené a prokazované skutečnosti svědčící pro vydržení – určité pochybnosti, zda je držba oprávněná, nebo neoprávněná, platí vyvratitelná právní domněnka, že držba je oprávněná (usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 4. 2011 sp. zn. 22 Cdo 779/2011).

V rozsudku ze dne 12. 9. 2002 sp. zn. 22 Cdo 2302/2000 Nejvyšší soud České republiky konstatoval, že „**držba věci předpokládá vůli (animus possidendi) a faktické ovládání věci (corpus possessionis). Držební vůle je vůle držet věc pro sebe a svým jménem, tedy nakládat s ní jako s vlastní, a corpus possessionis představuje nakládání s věcí**. Podstata tohoto nakládání (corpus) **není jen v jejím fyzickém ovládnutí**. Corpus possessionis má ten, kdo vstupuje ohledně věci do **takových společenských vztahů, které jsou obecně považovány za projev právní moci nad věcí, tedy „za nakládání s věcí“**. To je samozřejmě ten, kdo věc fyzicky ovládá a má ji u sebe. Fyzické ovládání je však jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí, a to již proto, že některé věci (např. nemovitosti) prostě fyzicky držet nelze. Záleží tedy na objektivním společenském posouzení, zda někdo – s ohledem na zvyklosti, zkušenosti a obecné názory – nakládá s věcí. To je zjevné zejména u pozemků; držitel na pozemek nemusí celá léta vstoupit, může jej nechat ladem, a přesto, pokud se jeho držby nechopí někdo jiný, zůstává držitelem nemovitosti.“

V daném případě je skutková situace následující: **město ode dne 11. 11. 1996 až do současné doby předmětné pozemky pronajímá** vlastníkům garáží, jimiž jsou předmětné pozemky zastavěny; v nájemních smlouvách datovaných dnem 11. 11. 1996 město deklaruje, že je dle zákona č. 172/1991 Sb. vlastníkem předmětných pozemků. Následně pak **město bylo na základě svého návrhu ze dne 28. 8. 1998, odsouhlaseného Okresním úřadem Opava, zapsáno v katastru nemovitostí jako vlastník předmětných pozemků**.

Z výše uvedeného lze dovodit, že **město je ode dne 11. 11. 1996, kdy předmětné pozemky poprvé pronajalo, až do současnosti, neboť po celé toto období trvale nájem udržovalo, příp. jej obnovovalo, držitelem předmětných pozemků. Znak držby, sestávající z faktického ovládnutí věci (právního panství nad věcí) a z vůle držitele věc držet pro sebe a nakládat s ní jako s vlastní, jako jeden z předpokladů vydržení je tedy naplněn**.

Rovněž je splněna další podmínka vydržení, aby nerušená držba nepřetržitě trvala deset let, neboť od onoho dne 11. 11. 1996, kdy město evidentně započalo s držbou, do dne, kdy město bylo v roce 2015 vyzváno Úřadem k vydání předmětných pozemků, v důsledku čehož mohlo ztratit svou dobrou víru, že mu předmětné pozemky patří, uplynula doba přibližně devatenácti let, tedy mnohem delší než potřebných deset let.

Vydržet vlastnické právo však může jen oprávněný držitel. Vzniká otázka, zdali město splnilo i poslední podmínku vydržení, totiž zdali bylo oprávněným držitelem.

Oprávněná držba dle konstantní judikatury předpokládá, že **držitel je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří** a že je v této dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem. Je-li držitel v dobré víře, či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného držitele. Přitom je nutno brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu

daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Oprávněná držba se nemůže zakládat na takovém omylu držitele, kterému se mohl při normální opatrnosti vyhnout; omyl musí být omluvitelný. Omluvitelným může být omyl skutkový a výjimečně i omyl právní. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc nebo právo patří.

Jelikož právním titulem pro nabytí předmětných pozemků městem měl být Zákon, o jehož výklad a aplikaci se (mylně, jak je výše uvedeno) opíralo přesvědčení města, že je vlastníkem předmětných pozemků, připadá na straně města do úvahy jen omyl právní.

Právní omyl spočívá v neznalosti anebo v neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného či nedostatečného posouzení právních důsledků právních skutečností. S ohledem na zásadu, že neznalost zákona neomlouvá, lze omluvitelnost právního omylu, tj. omylu v představě či přesvědčení o právních následcích určité právní skutečnosti, připustit jen ve výjimečných případech – např. při nejasném znění zákona. Omluvitelnost právního omylu nelze hodnotit podle subjektivního přesvědčení držitele, nýbrž objektivním hlediskem oprávněných požadavků na znalost platného práva.

V právní větě usnesení ze dne 26. 10. 2011 sp. zn. 22 Cdo 4949/2009 (v němž odkazuje na svůj dřívější rozsudek ze dne 22. 10. 2002 sp. zn. 22 Cdo 929/2001) Nejvyšší soud České republiky uvádí, že „právní omyl nemusí vyloučit oprávněnou držbu, pokud držitel je, se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu vykonávané právo náleží. Jinak řečeno, jde o případ, kdy se držitel omylu nemusel vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu po každém požadovat. Může jít o případ nejasného znění zákona. Za neoprávněného držitele nelze považovat toho, kdo se držby uchopí na základě jednoho z možných výkladů zákona, bylo-li k tomuto výkladu možno dojít při zachování obvyklé opatrnosti“.

V rozsudku ze dne 4. 6. 2014 sp. zn. 28 Cdo 681/2013 Nejvyšší soud České republiky v návaznosti na výše popsané principy vydržení konstatoval, že „právní omyl držitele založený na neznalosti či nesprávném výkladu jednoznačně formulovaného ustanovení zákona nemůže být omluvitelný“. V této právní věci, jejíž podstatou byl mimochodem spor mezi dvěma obcemi o výklad § 2 odst. 3 Zákona upravujícího přechod tzv. historického majetku na právní nástupce zaniklé obce, soud dospěl k závěru, že případný právní omyl obce – snažící se obhájit své vlastnické právo (spoluvlastnický podíl o velikosti jedné poloviny, jenž dle Zákona přešel do vlastnictví druhé obce) k dotčeným pozemkům vydržením – nelze kvalifikovat jako omluvitelný, a to i s přihlédnutím k jednoznačné, pochybnosti nevzbuzující dikci ustanovení § 2 odst. 3 Zákona a jeho ustáleného výkladu v rozhodovací praxi dovolacího soudu, jež byla reflektována i právní teorií.

Z výše uvedeného plyne, že právní omyl může být omluvitelným jen ve výjimečných případech, kdy objektivně nejasné znění zákona je při vynaložení obvyklé míry opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu požadovat, opodstatněně vyloženo jedním z možných způsobů.

Byly tyto předpoklady splněny, když se město ujalo držby předmětných pozemků?

Připomeňme si znění § 1 Zákona (které se za celou dobu od účinnosti Zákona nezměnilo):

§ 1

(1) Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce¹⁾ a v hlavním městě Praze též na městské části,²⁾ ³⁾ pokud obce a v hlavním městě Praze též městské části s těmito věcmi ke dni účinnosti tohoto zákona hospodařily.

(2) Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí dále věci z vlastnictví České republiky, s nimiž začaly obce a v hlavním městě Praze též městské části hospodařit po 23. listopadu 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, jestliže s nimi takto hospodařily ke dni účinnosti tohoto zákona.

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 se nevztahují na věci, které sloužily k plnění úkolů drobných provozoven národních výborů.

Obě hypotézy uvedené v odstavcích 1 a 2 obsahují krom jiného též předpoklad pro to, aby se mohla uplatnit dispozice právní normy spočívající v přechodu věci z vlastnictví státu do vlastnictví obce – obec musela s danou věcí ke dni účinnosti Zákona, tj. ke dni 24. 5. 1991, hospodařit (viz zvýrazněný tučný text).

Klíčová otázka tedy zní: lze výše citované znění § 1 Zákona považovat za objektivně nejasné, tudíž připouští jako možný výklad ten, že předpoklad (faktického) hospodaření obce s věcí k datu 24. 5. 1991 lze jako okrajový či bezvýznamný opomenout či jej vyložit ryze formálně? Nebo je ono ustanovení natolik jednoznačné, že jiný výklad než ten, který pro přechod vlastnického práva důsledně vyžaduje, aby obec pojem hospodaření skutečně naplňovala, přípustný není?

Mám za to, že **podmínka hospodaření s věcí ke dni 24. 5. 1991 formulovaná v § 1 Zákona je natolik jasná**, že na položenou otázku nelze odpovědět jinak, než že **výklad tohoto zákonného ustanovení je možný jen jeden – pro přechod vlastnického práva bylo nezbytné splnění podmínky hospodaření s věcí a naplnění tohoto pojmu ve smyslu tehdejších právních předpisů. Jakýkoli jiný výklad by neodpovídal znění § 1 Zákona a byl by v lepším případě důsledkem (nepříjemným) neznalosti či nedostatečné znalosti právní úpravy, jež je znakem absence obvyklé opatrnosti, v horším případě vyjádřením účelové interpretace, což jej v obou případech činí výkladem založeným na neomluvitelném právním omylu, který nepožívá právní ochrany.**

Nehledě na vcelku jasný výklad § 1 Zákona se od druhé poloviny devadesátých let začaly objevovat judikáty soudů vyšších stupňů bazírující na naplnění pojmu hospodaření s věcí jako jedné z nezbytných podmínek pro přechod vlastnického práva na obec. Jako první a klíčový, na něž se následná soudní rozhodnutí zhusta odkazují, lze uvést **nález Ústavního soudu České republiky ze dne 29. 11. 1996 sp. zn. IV. ÚS 185/96**, v němž ústavní soud označil tři podmínky, které musejí být kumulativně splněny, aby k přechodu věci do vlastnictví obce došlo, přičemž **u podmínky spočívající v hospodaření s danou věcí vyžaduje, aby toto hospodaření bylo také fakticky realizováno**, tj. aby obec pečovala o daný majetek jako řádný hospodář, aby jej využívala, chránila a zajišťovala jeho údržbu; za důkaz o faktickém hospodaření přitom nepovažuje pojistnou smlouvu nebo výpis z inventární knihy.

V nálezu Ústavního soudu České republiky ze dne 9. 7. 2013 sp. zn. IV. ÚS 600/11, k němuž se přihlásil i Nejvyšší soud České republiky v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 1263/2014 ze dne 10. 6. 2014, se konstatuje, že „**pojem ‚hospodaření‘ uvedený v § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. lze chápat jako opozici k pojmu ‚právo hospodaření‘, a to v tom smyslu, že ‚právo hospodaření‘ představuje určitou formální podmínku, zatímco ‚hospodaření‘ podmínku materiální, coby faktické užívání majetku. Zákonodárce tak podle názoru Ústavního soudu vyjádřil vůli převést do vlastnictví obce podle § 1 zákona č. 172/1991 Sb. toliko ten majetek, který právní předchůdci obcí fakticky využívali k plnění svých úkolů**“.

Z další rozsáhlé rozhodovací praxe, navazující na výše uvedený nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 29. 11. 1996 a závěry v něm uvedené potvrzující, jež je dostupná v právnickém systému ASPI, lze příkladmo zmínit následující rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky: sp. zn. 29 Cdo 962/99 ze dne 20. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1206/99 ze dne 28. 7. 2000, sp. zn. 28 Cdo 2112/2001 ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1301/2001 ze dne 21. 11. 2002, z novějších pak 28 Cdo 896/2012 ze dne 30. 5. 2012.

Významným a zřejmě rozhodujícím vodítkem pro posouzení aktuální žádosti odboru majetku města je nedávné **usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 3. 2014 sp. zn. 28 Cdo 4227/2013**, které řeší problematiku velmi se blížící posuzovanému případu. V této právní věci žalovala Česká republika – Státní pozemkový úřad hlavní město Prahu a její městskou část Křeslice o určení vlastnického práva k pozemkům se zdůvodněním, že tyto pozemky nepřešly na žalované město Prahu dle § 1 odst. 1 Zákona, neboť s nimi ke dni účinnosti

Zákona fakticky nehospodařilo. Soudy (shodně od prvního stupně až po soud dovolací) daly žalobci za pravdu, když odkázaly na ustálenou judikaturu, která jako jednu z neopominutelných podmínek pro přechod vlastnického práva vyžaduje faktický výkon hospodaření s daným majetkem ke stanovenému dni 24. 5. 1991, kterážto podmínka nebyla v daném případě naplněna.

Co je však na onom rozhodnutí především zajímavé – soud se v něm zabýval i **otázkou vydržení** dotčených pozemků žalovaným. Ani v tomto ohledu však obraně žalovaného nevyhověl, když konstatoval, že „**žalovaný nemohl nabýt vlastnické právo k pozemkům ani vydržením, neboť již absence hospodaření s předmětnými pozemky vylučuje oprávněnou držbu žalované obce, která objektivně, se zřetelem ke všem okolnostem nemohla být v dobré víře, že jí pozemky patří**“. Za citaci stojí i další pasáž odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky: „**Jestliže se v posuzované věci obec chopila držby pozemků (s odkazem na ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb.) v situaci, kdy si byla (měla být) vědoma skutečností, z nichž lze bezpečně dovodit, že nebyly splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro přechod tohoto majetku z vlastnictví státu do obecního vlastnictví (konkrétně ve vztahu k podmínce uskutečňování práva hospodaření ve smyslu § 1 odst. 1 cit. zákona), nelze ani její případný právní omyl hodnotit jako omyl omluvitelný. A to nejenom vzhledem k jasné formulaci příslušného ustanovení zákona, definující podmínky přechodu věcí z majetku státu do vlastnictví obcí, ale i k výkladu dotčeného ustanovení zákona zastávaného judikaturou již od devadesátých let minulého století (srov. zejména náleží Ústavního soudu ze dne 29. 11. 1996, sp. zn. IV. 185/96), tedy dávno před dovršením desetileté vydržecí doby počítané od účinnosti příslušného zákona**“.

S ohledem na výše uvedené, a zejména po vyhodnocení výše citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 3. 2014 sp. zn. 28 Cdo 4227/2013, pojednání o oprávněnosti držby jako poslední z nutných podmínek pro vydržení vlastnického práva uzavírám konstatováním, že **město nebylo oprávněným držitelem předmětných pozemků, neboť (jasné) znění Zákona nepřipouštělo výklad (byť mylný, ale racionální, poctivý a uskutečněný s náležitou opatrností), na němž by bylo možno objektivně založit dobrou víru města, že se stalo ze Zákona vlastníkem předmětných pozemků. Případné pochybnosti o správném výkladu § 1 Zákona pak byly definitivně odstraněny judikaturou – nálezem Ústavního soudu České republiky ze dne 29. 11. 1996 následovaným četnou sbírkou rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky –, a to již v průběhu desetileté vydržecí doby, která v posuzovaném případě počala běžet od listopadu 1996, kdy město začalo s předmětnými pozemky nakládat. (Je sice otazné, zdali geneze obecné judikatury v průběhu vydržecí doby, kterážto judikatura ve svém důsledku popírala dobrou víru města, může sama o sobě být onou skutečností, která objektivně musela vyvolat pochybnost města o tom, že mu předmětné pozemky patří, tento problém je však pouze hypotetický, neboť vzhledem k – judikaturou konstatovanému – jasnému znění Zákona se město držby ani v zárodku neujalo objektivně v dobré víře.)**

Na závěru o neoprávněnosti držby města podle mého názoru nic zásadně nemění fakt, že vlastnické právo města bylo na základě jeho návrhu katastrálním úřadem v katastru nemovitosti zaznamenáno, ani to, že se zápisem vyjádřil souhlas Okresní úřad Opava. Tyto skutečnosti by jistě bylo možno použít jako **podpůrné důkazy** svědčící ve prospěch argumentace města, že je řádným vlastníkem předmětných pozemků, **nemají však sílu zvrátit onen zásadní poznatek, že město – nerespektujíc jasnou dikci Zákona – si předmětné pozemky přivlastnilo, aniž pro to byly splněny Zákonem stanovené podmínky. Záznam vlastnického práva provedený katastrálním úřadem, jenž zřejmě splnění zákonných podmínek nezkoumal, ani souhlas vyslovený Okresním úřadem Opava nemohou**

postup města, jemuž scházela vyžadovaná obvyklá opatrnost a posouzení věci se zřetelem ke všem okolnostem, napravit.

Ač to není úkolem tohoto právního stanoviska, dovoluji si poznamenat, že jelikož učiněné závěry nejsou pro město příznivé (město nejenže předmětné pozemky nenabylo dle § 1 Zákona, ale s největší pravděpodobností je ani nevydrželo), měla by být zvážena strategie, jak město k tomuto problému, jenž se nemusí omezovat jen na předmětné pozemky, přistoupí. **Obecně by se totiž dalo zpochybnit nabytí všech věcí, které město získalo do svého vlastnictví podle § 1 Zákona** (vyžadujícího onen faktický výkon hospodaření), a lze si snadno představit **obtíže při opatrování důkazů svědčících o tom, že město s danými věcmi skutečně hospodařilo ke dni 24. 5. 1991 (!)**; doba 24 let, jež od onoho dne uplynula, nepochybně měla na dostupnost či věrohodnost takových důkazů neúprosně negativní vliv. Připustit tedy navenek (při komunikaci s Úřadem), že město – jakkoli toto právní stanovisko v tomto smyslu vyznívá – při nakládání s předmětnými pozemky nebylo v dobré víře, nemusí být taktické.

Situace je o to komplikovanější, že město je při hospodaření se svým majetkem striktně vázáno povinnostmi stanovenými zákonem o obcích a jeho hospodaření podléhá veřejné kontrole. Má-li se proto souhlasným prohlášením vzdát svého vlastnického práva k předmětným pozemkům (zapsaného v jeho prospěch v katastru nemovitostí, byť chybně), mělo by pro tento krok mít pádný důvod. Vyjevení tohoto důvodu ovšem může mít na postavení města potenciálně neblahý vliv, neboť může spustit lavinu dalších případných požadavků a zpochybňování vlastnictví města (před několika lety Úřad uplatnil – úspěšně – nárok na pozemek parc.č. 2530/472, jak je uvedeno v úvodu tohoto stanoviska, a nyní se stejnou argumentací žádá o další věci, předmětné pozemky – je to jeho poslední vznesený požadavek?).

Volba strategie a taktiky však přísluší vedení města, nikoli právnímu oddělení, proto vypořádat se s naznačeným problémem, budou-li jej za problém považovat, musí zvolení představitelé města.

Pro úplnost dodávám, že pakliže město vyhoví výzvě Úřadu a oním souhlasným prohlášením uzná, že vlastníkem předmětných pozemků je Česká republika, s právem hospodaření s majetkem státu pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, bylo by dle mého názoru **vhodné, aby se město s Úřadem za účasti dotčených nájemců předmětných pozemků – ať už v rámci souhlasného prohlášení či jinou formou – dohodlo na vyřešení otázky majetkoprávního vypořádání**, plynoucí ze skutečnosti, že město, ač ve skutečnosti nevlastník, předmětné pozemky po dlouhá léta pronajímalo a inkasovalo od nájemců nájemné a tím se bezdůvodně obohacovalo na úkor pravého vlastníka předmětných pozemků, jímž je stát, potažmo Úřad. Pro město ideální řešení by mohlo spočívat v jakési nulové variantě – nikdo by nikomu v rámci onoho vypořádání nic neplnil, tzn. že město by si ponechalo, resp. by mu připadlo nájemné do doby právních účinků zápisu (vkladu) vlastnického práva státu k předmětným pozemkům do katastru nemovitostí dle souhlasného prohlášení, kteréžto právní účinky dle § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Závěrečné shrnutí:

- 1. Předmětné pozemky s největší pravděpodobností do vlastnictví města dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb. nepřešly. S určitostí lze konstatovat, že město není schopno prokázat jednu z nezbytných podmínek přechodu předmětných pozemků dle Zákona do svého vlastnictví, totiž že s předmětnými pozemky ke dni 24. 5. 1991 fakticky hospodařilo.**

2. Město vlastnické právo k předmětným pozemkům zřejmě ani nevydrželo, neboť přestože bylo jejich držitelem po dobu více než deset let, nebylo (nemohlo být) – z důvodu absence faktického hospodaření s předmětnými pozemky ke dni 24. 5. 1991 – držitelem oprávněným, tj. nemohlo být vzhledem k jasnému znění Zákona se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu předmětné pozemky na základě § 1 Zákona patří. Právní omyl města při výkladu Zákona je nutno objektivně posoudit jako neomluvitelný.
3. Závěr, že předmětné pozemky město nevydrželo, nemůže úspěšně zvrátit ani fakt, že vlastnické právo města bylo na základě jeho návrhu katastrálním úřadem v katastru nemovitosti zaznamenáno, ani to, že se zápisem vyjádřil souhlas Okresní úřad Opava, neboť tyto možné podpůrné argumenty nemohou obstát vůči Zákonu a jeho jasnému výkladu.
4. Jelikož (pro město nepříznivé) závěry tohoto stanoviska znamenají, že potenciálně může být zpochybněno nabytí všech věcí, které město získalo do svého vlastnictví podle § 1 Zákona (jenž vyžaduje onen faktický výkon hospodaření ke dni 24. 5. 1991), považujeme za vhodné zvážit, jak město k tomuto problému strategicky a v daném konkrétním případě i takticky přistoupí.
5. Rozhodne-li se město uznat souhlasným prohlášením vlastnické právo státu k předmětným pozemkům, je vhodné, aby se město s Úřadem a dotčenými nájemci předmětných pozemků dohodlo na souvisejícím majetkoprávním vypořádání.
6. Přestože souhlasným prohlášením stricto sensu nedochází k „převodu“ nemovité věci (uznává se jím jen, že k přechodu dle Zákona na město nedošlo, tedy že město ve skutečnosti předmětné pozemky nenabylo) ani ke „vzdání se“ vlastnického práva (město vlastníkem předmětných pozemků vůbec nebylo), v kterýchžto případech by se dle § 85 písm. a), resp. písm. f) zákona o obcích uplatnila vyhrazená pravomoc zastupitelstva města, vzhledem k tomu, že předmětné pozemky jsou v současné době zapsány v katastru nemovitostí jako vlastnictví města a že věc není zcela jednoznačná (negativní důsledek nesplnění podmínky hospodaření pro přechod vlastnického práva nemusí být způsoben opravdovým nesplněním této podmínky, nýbrž „jen“ neschopností její naplnění prokázat), důrazně doporučuji, aby o tom, zda město výzvě Úřadu vyhoví a souhlasným prohlášením vlastnické právo státu uzná, či nikoli, rozhodlo zastupitelstvo města.

V Opavě dne 9. 7. 2015

Antonín Binar
právní oddělení



592/OOP/2015-OOPM
Č.j.: UZSVM/OOP/601/2015-OOPM



Souhlasné prohlášení

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
zastoupená **Ing. Karolem Siwkem, ředitelem Územního pracoviště Ostrava,**
na základě Příkazu č. 6/2014, ve znění účinném od 1.5.2014
IČ: 69797111
a

Statutární město Opava
se sídlem Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava
zastoupené **Bc. Martinem Vítečkem, primátorem**
IČ: 00300535

podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) a odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) a podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), činí následující

souhlasné prohlášení č. UZSVM/OOP/601/2015 - OOPM

I.

Účastníci prohlášení tímto shodně prohlašují, že Česká republika je vlastníkem pozemků p. č. 2530/638, p. č. 2530/639, p. č. 2530/640, p. č. 2530/641 a p. č. 2530/643, vše zastavěné plochy a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví 3618 pro katastrální území Opava-Předměstí. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný s výše uvedeným majetkem hospodařit podle ust. § 11 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

II.

Pozemky uvedené v čl. I tohoto prohlášení jsou v současné době nesprávně zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 3618, vedeném pro okres Opava, obec Opava, katastrální území Opava-Předměstí, Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, ve prospěch Statutárního města Opavy.

III.

Dle výpisu z pozemkového katastru č. PÚ 1810/2013 ze dne 15.4.2013 vznikly pozemky p. č. 2530/638, p. č. 2530/639, p. č. 2530/640, p. č. 2530/641 a p. č. 2530/643 z původního pozemku (PK) 2530/2 v k.ú. Opava-Předměstí. Pozemky byly od pozemku p.č. 2530/2 v k.ú. Opava-Předměstí odděleny geometrickými plány č. 067 994-140 ze dne 10.6.1987, č. 067 994-226 ze dne 10.6.1987, č. 067 994-142 ze dne 10.6.1987, č. 067 994-511 ze dne 10.6.1987 a č. 067 994-137 ze dne 10.6.1987.

Dle knihovní vložky 2488 v k.ú. Opava-Předměstí nabyt Československý stát pozemek p.č. 2530/2 v k.ú. Opava-Předměstí trhovou smlouvou ze dne 6.9.1933. Z knihovní vložky 2488 v k.ú. Opava-Předměstí je jednoznačné, že pozemek v době okupace byl zapsán na Německou říši. Na základě dekretu č. 124 Sb. z 27. října 1945 bylo obnoveno vlastnické právo na Československý stát (zemědělská správa) a předmětný pozemek byl zapsán do knihovní vložky 2679 v k.ú. Opava-Předměstí.

Hospodářskou smlouvou o převodu práva hospodaření s národním majetkem č. Fin.III/305/89/Če ze dne 28.9.1989 převedl Okresní národní výbor Opava právo hospodaření mimo jiných i k pozemkům p.č. 2530/638, p.č. 2530/639, p.č. 2530/640, p.č. 2530/641 a p.č. 2530/643 Městskému národnímu výboru Opava.

Na základě návrhu na zápis do katastru nemovitostí ze dne 28.8.1998 bylo Město Opava zapsáno jako vlastník pozemků p.č. 2530/638, p.č. 2530/639, p.č. 2530/640, p.č. 2530/641 a p.č. 2530/643 v k.ú. Opava-Předměstí, a to dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

Na pozemcích p.č. 2530/638, p.č. 2530/639, p.č. 2530/640, p.č. 2530/641 a p.č. 2530/643 stojí stavby bez čp/če, garáže, u kterých bylo právo vlastnické zapsáno do katastru nemovitostí dle příslušných kolaudačních rozhodnutí pro fyzické osoby.

Dle soudní judikatury pro přechod některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, musí být splněny kumulativně tři podmínky stanovené v tomto zákoně, kdy musí jít o majetek, který ve stanovené době byl ve vlastnictví České republiky, dále ke stanovenému dni měl k němu právo hospodaření právní předchůdce obce a konečně, že s tímto majetkem obec také hospodařila s péčí řádného hospodáře.

V posuzovaném případě není splněna třetí podmínka, tj. faktické užívání a hospodaření s majetkem, neboť pozemky p. č. 2530/638, p. č. 2530/639, p. č. 2530/640, p. č. 2530/641 a p. č. 2530/643 užívali vlastníci staveb bez čp/če, garáží a Statutární město Opava nedisponuje listinami prokazujícími skutečné hospodaření s uvedenými pozemky ke dni 24.5.1991.

IV.

Účastníci prohlášení souhlasí, aby Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, provedl zápis změn do katastru nemovitostí spočívající v tom, že vlastníkem nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí, a to pozemků p. č. 2530/638, p. č. 2530/639, p. č. 2530/640, p. č. 2530/641 a p. č. 2530/643, vše zastavěné plochy a nádvoří v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, je Česká republika a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný s uvedenými nemovitými věcmi hospodařit.

V.

Účastníci tohoto prohlášení výslovně prohlašují, že vlastnické právo k pozemkům uvedeným v čl. I tohoto prohlášení není mezi nimi sporné ani pochybné.

VI.

Toto prohlášení je vyhotoveno ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava za účelem zápisu změn do katastru nemovitostí.

VII.

Toto prohlášení bylo jeho účastníky učiněno svobodně a vážně, nikoliv z принucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě

V Opavě

Ing. Karol Siwek
ředitel Územního pracoviště Ostrava

Bc. Martin Víteček
primátor města