



Konference o právu a zákonných povinnostech samospráv

Obec a právní vztahy k nemovitostem

JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Právnická fakulta Univerzity Karlovy

Obec a právní vztahy k nemovitostem

Postavení obce v právních vztazích k nemovitostem – různé role

Soukromoprávní postavení obce - obec jako vlastník nemovitosti

Pozor na střety – “vnitřní konflikty“

Samospráva

Přenesená působnost

Postavení obce v právních vztazích k nemovitostem – prameny práva

Soukromoprávní vztahy – obec jako vlastník / oprávněný z jiného věcného práva

modifikace veřejnoprávním charakterem obce jakožto veřejnoprávní korporace, modifikací jejího postavení při nakládání s majetkem - obecní zřízení I 28/2000 Sb.

- **NOZ** – vymezení nemovitosti, vlastnické právo a další věcná práva, právní jednání, platnost resp. neplatnosti právního jednání apod. , smlouvy týkající se nemovitostí
- **Katastrální zákon** (Z. č. 256/2013 Sb. - nová úprava)
- **Obecní zřízení** – hospodaření obce – zejména § 38–41 , § 85

Postavení obce v právních vztazích k nemovitostem – prameny práva

Obec v postavení samosprávného subjektu

- Samospráva - péče o všestranný rozvoj obec
- Naplňování veřejnoprávního a samosprávného charakteru obce - (§ 2 péče o rozvoj území obce a potřeb občanů)
- péče o rozvoj území obce - možnost obce ovlivňovat nepřímo právní vztahy k nemovitostem – území obce a nemovitosti na něm se nacházející
 - (zejména prostřednictvím územního plánování - územní rozvoj obce, uspořádání území, nástroj změny druhu pozemků apod.)
 - **Obecní zřízení** - § 10 – péče o veřejné prostranství, zeleň, čistotu apod., § 35)
 - **Stavební zákon** - územní plánování
 - **Zákon o pozemkových úpravách**

Postavení obce v právních vztazích k nemovitostem – prameny práva

Přenesená působnost obce

Související role státu – výkon přenesené působnosti prostřednictvím orgánů obce, nejčastěji obecního úřadu

- výkon státní správy obecními úřady popř. jinými orgány obce – výrazně mohou vztahy k nemovitostem ovlivnit zejména:
 - **Stavební zákon** (stavební úřad, úřad územního plánování, popř. dotčené úřady státní správy jsou-li jimi obecní úřady)
 - Zákon o ochraně přírody a krajiny – problematika kácení dřevin rostoucích mimo les (aktuální s ohledem na vyhlášku č. 189/2013 Sb.)
 - Celá řada dalších právních předpisů (doprava resp. pozemní komunikace, ochrana kulturních památek, ochrana životního prostředí apod.)

Obec a věcná práva k nemovitostem

Obec v soukromoprávních vztazích – modifikace jejího postavení:

- Obsahové náležitosti a podmínky právního jednání obce (procesní úprava postupu rozhodování obce o dispozici s nemovitostí – utváření vůle a jeho projev navenek) ve vztahu k nemovitostem
- Modifikace (doplnění) NOZ týkající se platnosti právního jednání , zejména smlouvy (koupě, prodej, nájem, pacht nemovitosti apod.) -

Obec a věcná práva k nemovitostem

Podmínky platnosti právního jednání obce – obecní zřízení

- SANKCE NEPLATNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ OBCE § 41
- platnost právního jednání s ohledem na subjekt – platné utvoření vůle – schválení smlouvy zastupitelstvem a platný projev vůle navenek (obecní zřízení +NOZ zejména § 166)
- Převod a zastavění nemovitosti - § 85 (+ §133 u statutárních měst) – schválení zastupitelstvem - absolutní neplatnost
- Ostatní dispozice - Rada
- Povinnost zveřejnění, stanovení dispozice s nemovitostmi (neúplný taxativní výčet s ohledem na možnosti dispozic s nemovitým majetkem) – absolutní neplatnost
- Hospodárné využívání majetku, včetně požadavku na cenu (obvyklá) při převodu majetku (nemovitosti))§ 38 odst. 1 + 39 odst. 2
- Doložka o splnění podmínek uzavření smlouvy § 41 (vyvratitelná právní domněnka splnění těchto podmínek) – přezkumná činnost KÚ - § 17 katastrálního zákona

Podmínky platnosti právního jednání obce – NOZ

- Absolutní neplatnost:
 - Rozpor s dobrými mravy
 - Rozpor se zákonem
 - **Zjevné narušení veřejného pořádku (ochrana obecných hodnot , veřejného zájmu)**
 - Nemožné plnění
- Relativní neplatnost
 - Písemná forma (nemožnost vkladu) – věcná práva k nemovitostem
 - Podpis na téže listině (věcná práva k nemovitostem)
- Neplatnost - vazba i na rozsah přezkumné činnosti KÚ při vkladovém řízení, (NOZ + obecní zřízení)
- Právní jednání týkající se věcných práv k nemovitostem - též požadavky katastrálního zákona – specifikace nemovitosti apod.

Právní jednání obce při dispozicích s nemovitostí

- **Hospodárné využívání majetku**
 - § 38 odst. 1 + § 39 odst. 2
 - porušení této povinnosti – odpovědnost, event. I neplatnost s ohledem na § 588 NOZ – rozpor s dobrými mravy resp. veřejným pořádkem, absolutní neplatnost
 - Vztahuje se na obecně na veškeré využívání majetku – tedy prodej, nájem, pacht, věcná práva apod. (úzká souvislost s cenou obvyklou)
- **Obvyklá cena** odchylka musí být odůvodněná – jinak judikatura dovozuje neplatnost (NS 28Cdo 3950/2010)
 - úplatný převod (včetně změn, dodatku,) - z vlastnictví obce, do vlastnictví obce) Podstatné náležitosti smlouvy (cena nebo způsob jejího stanovení) – součástí rozhodování zastupitelstva (nabytí, převod, zastavení nemovitosti nebo jiného orgánu obce (Rada § 102 odst. 2 event. starosta–nájem, pacht, výpůjčka apod.)

Právní jednání obce při dispozicích s nemovitostí

Rozhodnutí o dispozici s nemovitým majetkem

- Zastupitelstvo
 - nabytí, převod, zastavení
 - Smíšené smlouvy, nepojmenované smlouvy - je-li součástí nabytí, převod, zastavení)
 - Smlouvy o smlouvě budoucí
 - Sankce neplatnosti -§ 41 odst. 2 !
- Rada (popř. starosta, pokud není Rada)Nájem, výpůjčka, pacht, zřízení věcného břemene nebo práva stavby
- Musí být orgánem schváleny podstatné náležitosti daného právního jednání (specifikace nemovitosti, cena, smluvní strany) NS 28 Cdo 1067/2004

Právní jednání obce při dispozicích s nemovitostí

Zveřejnění záměru na dispozice s nemovitým majetkem

- Schválení záměru (Rada, starosta) – dovozuje judikatura, toto jednání nezavazuje obec k jeho realizaci (prodeji, koupi nemovitosti apod.) – výslovně neupraveno
- Co je nemovitost? (viz dále)
- Úřední deska, 15dnů, identifikace nemovitosti a druhu dispozice
- Obligatorní zveřejnění (sankce neplatnosti):
 - Prodej, směna, dar, pronájem, výpůjčka nemovitého majetku (taxativní výčet)
 - Smlouva o smlouvě budoucí
 - Smlouvy smíšené, nepojmenované
 - Dodatky, změny – podstatné náležitosti smlouvy
 - ? Pacht ? (podstata velmi podobná jako u nájmu)
 - Hledisko transparentnosti nakládání s obecním majetkem – v případě pochybnosti o povinnosti zveřejnění – zveřejnit s ohledem na sankci neplatnosti

Obec a věcná práva k nemovitostem

Obec v soukromoprávních vztazích – právní vztahy k nemovitostem

- Zásadní změny v NOZ:
 - není již upravena kompetence obce jako v 40/1964 – dohledat konkrétní ustanovení při zásahu do pokojného vztahu
 - Vymezení nemovitosti
 - Vymezení věcných práv včetně pojetí vlastnického práva
 - Vymezení sousedských práv
 - Nájem / pacht
 - Vymezení bytových jednotek
 - Koncepce dobré víry
- S ohledem na specifické postavení obce je třeba věnovat pozornost
 - sousedská práva
 - možnost vydržení služebnosti
 - opuštění nemovitosti

Nemovitost

Nemovitá věc

- (NOZ - § 498, nemovitost – katastrální zákon)
- **pozemky** – všechny pozemky (pozemek x parcela, v KN pozemky ve formě parcely)
- **Právo stavby** (věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon)
- **Některé stavby:**
 - podzemní stavby se samostatným účelovým určením (součástí pozemku nejsou inženýrské sítě -vodovody, kanalizace apod. - tedy obvykle také půjde o nemovitosti)
 - Stavby na základě přechodného ustanovení NOZ - § 3055 NOZ
 - Některé dočasné stavby – dočasné stavby nejsou součástí pozemku, svoji povahou mohou být movitě i nemovitě (pevné spojení se zemí, neoddělitelnost bez porušení podstaty) POZOR nelze ztotožňovat automaticky dočasnost „ občanskoprávní“ a „veřejnoprávní – vyjádřenou především prostřednictvím stavebního zákona)
- Byty (resp. jednotky vytvořené podle NOZ nebo podle zákona o vlastnictví bytů, přechodné ustanovení NOZ)
- Zvláštní právní předpis

Nemovitost v KN

- Nové vymezení předmětu evidence – předmětem evidence v KN – nemovitosti (vyjma podzemních staveb a dále některých staveb, kterým se nepřiděluje č.p/ č.o)
- Jak mohou být evidovány budovy v KN?
 - Jako samostatný předmět evidence
 - Jako součást pozemku, který je předmětem evidence
 - Jako součást práva stavby, které je předmětem evidence
- Nová koncepce vkladu, záznamu a poznámky – z hlediska obce zejména důležitá změna koncepce záznamu
- *Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu*
- Obec při výkonu svých samosprávných funkcí případně jakožto vlastníka
 - Úloha obce při udržování KN v souladu se skutečností
 - Ohlašovací povinnosti obce, úloha resp. součinnost obce u revize/obnovy KN

Nemovitost v KN

Záznam

- práva nevěčná, odvozená od vlastnického práva, u nichž je **vlastníkem** stát nebo **územní samosprávný celek**
 - majetek Prahy/ statutárního města svěřený městským částem/obvodům
 - majetek obce/kraje předaný organizační složce k jejímu hospodaření do správy
 - majetek obce/ kraje předaný příspěvkové organizaci k hospodaření

Zásada dobré víry

- **§984 – §986 NOZ**
- Věcné právo zapsané do veřejného seznamu (KN) – **domněnka souladu se skutečností (§980)**
- Rozpor stavu zapsaného do KN se skutečností – **ochrana dobré víry osoby, která za úplatu** nabyla od osoby oprávněné podle zapsaného stavu
- **Možnost domáhat se výmazu z KN – možnost obrany – institut poznámky spornosti**
- **Zásada dobré víry s materiální publicitou**

Zásada dobré víry

- § 980 odst. 2 *Je-li právo k věci zapsáno do VS (KN), má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.*
- § 984 odst. 1 *Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, **svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo***
 - **za úplatu**
 - **v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu**
 - § 984 odst. 2 – *kdy se zásada materiální publicity neuplatní*

Zásada dobré víry

- **§ 985**
- **Možnost obrany, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem**
 - **po uplatnění práva u soudu – podání žaloby - se zapíše do KN poznámka spornosti.**
 - **Bez časového omezení**
 - **Rozhodnutí působí vůči každému právu zapsanému PO zápisu poznámky spornosti**

Zásada dobré víry

- **§ 986**
- **Možnost obrany proti provedenému vkladu**
(nikoli proti rozhodnutí o povolení vkladu) – možnost domáhat se výmazu takového zápisu
 - do 1 měsíce od doručení vyrozumění o provedeném vkladu požádá dotčený o zápis poznámky spornosti,
 - pokud nebyl dotčený vyrozumět lhůta se prodlužuje na 3 roky – zápis poznámky spornosti
 - do dvou měsíců musí podat žalobu k soudu, jinak se poznámka spornosti vymaže

Obec a správa KN

Úloha obce při udržování KN v souladu se skutečností

- Ohlašovací povinnosti obce (povinnost vlastníka)
- Povinnost obce - §38
- Součinnost obce u revize KN
- Postavení při obnově KN – (mapování, přepracování SGI, pozemkové úpravy)
 - Obec zastoupena v komisi pro komisi pro zjišťování hranic
 - Postavení obce při pozemkových úpravách – účastník řízení o pozemkových úpravách
- součinnost obce při vyhledávání neznámého (neurčitého) vlastníka nemovitosti

Věcná práva

- Vlastnické právo
- Věcná práva k věci cizí
 - Právo stavby (na jeho základě vznik stavby na cizím pozemku po účinnosti NOZ)
 - Zástavní právo
 - Věcná břemena
 - Reálná břemena
 - Služebnosti
 - Specifikum – možnost vydržení služebnosti jako veřejného statku § 1260 NOZ
 - – např. vydržení služebnosti cesty jako veřejného statku pokud je užívána obyvateli obce jakožto veřejný statek v domnění že se jedná pozemek/cestu určenou k obecnému užívání, veřejné prostranství apod. (pozor na veřejnoprávní pohled – účelová komunikace)

Sousedská práva

- Sousedská práva:
 - **Zákaz imisí** vnikají na pozemek souseda **v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku** (prach, hluk, voda, kouř, plyn, otřesy, vniknutí zvířat apod.) základ právní úpravy sousedských vztahů.
 - Řešení přesahů větví, nutné vstupy na sousedův pozemek, zaběhlé zvíře, údržba sousedního pozemku, stavby, rozhrady apod.)
- „Sousedské spory“ - kompetence v zásadě mimo možnosti obce – obecní úřad již nemá kompetenci podle § 5 zák. 40/1964 Sb. – ochrana pokojného stavu
 - Možnosti řešení:
 - Z hlediska prevence – odpovědnost obce za uspořádání území obce a její rozvoj (územní plánování), způsob využití pozemků + nezastupitelná role stavebních úřadů
 - Soud / státní správa (v zásadě mimo možnosti obce vyjma případů, kdy má obec příslušnou kompetenci v přenesené působnosti)

Opuštění nemovitosti

- Výslovné a jednoznačné zakotvení možnosti zániku vlastnického práva opuštěním nemovitosti včetně právní domněnky opuštění
- Domněnka opuštění nemovitosti -
„nevykonává-li vlastník vlastnické právo po dobu 10 let má se za to, že ji opustil“
 - Co je to výkon vlastnického práva?
 - Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu – uplynutím doby, jednostranným výslovným právním jednáním (možnost opuštění)
- Vznik vlastnictví státu

Opuštění nemovitosti

- Vznik vlastnictví státu – nikoli obce
 - i tak pro obec může být důležité, neboť nemovitost získá vlastníka – partnera k jednání
 - (nemovitosti se „zápornou hodnotou“)
- Zánik vlastnictví neznamena zánik závazků vzniklých před opuštěním nemovitosti!
- Katastrální zákon – speciální ustanovení – vyhledávání „neznámých“ vlastníků (součinnost obce), § 65 – katastrálního zákona

Opuštění nemovitosti

Neznámý vlastník v KN

- Snaha zjistit další údaje o vlastníkovi nemovitosti
- ČÚZK předá údaje o této nemovitosti a o jejím vlastníkovi známé ze zápisů v katastru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM)
- ÚZSVM předá údaje obce, zveřejní údaje o nemovitostech a neurčitě uvedených vlastnících na internetových stránkách, **obec na úřední desce**
- Součástí zveřejnění je i výzva, aby se vlastník přihlásil
- Pokud zjistí ÚZSVM, že zapsaný vlastník nežije, podá **podnět k zahájení řízení o pozůstalosti soudu příslušnému k řízení o pozůstalosti**
- **Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou.**

Obec a územní plánování

- Zásadní význam pro územní rozvoj a uspořádání obce
- Nástroj regulace účelového využití pozemků (vazba koncepční fáze – územního plánu na realizační fázi – územní řízení)
- Možnost změny druhu pozemku – možnost stanoví ÚPD resp. územní plán, realizace prostřednictvím územního rozhodnutí (popř. regulačního plánu, souhlasu, veřejnoprávní smlouvy)

Kompetence obce v územním plánování

- Politika územního plánování
 - Písemné připomínky obce
 - Veřejné projednávání
- Zásady územního rozvoje
 - Možnost obce podat námitky (rozhodnutí o námitkách, nelze se odvolat, možnost přezkumného řízení nebo žaloba podle § 101a s.ř.s.)
- Územní plán
 - Zastupitelstvo rozhoduje o pořízení ÚP, zadání ÚP, schválení ÚP
 - Pořízení ÚP – pořizovatel + určený zastupitel
- Regulační plán pro část území obce
 - Rozhoduje o pořízení a schvaluje zastupitelstvo obce

Kompetence obce v územním plánování

Náhrada za změnu v území

- Náhrada majetkové újmy za omezení vlastníka pozemku /stavby stavební uzávěrou
- Náhrada prokazatelné majetkové újmy – náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění:
 - Změnou územního plánu
 - Vydáním nového územního plánu
 - Změnou nebo zrušením regulačního plánu
 - Změnou nebo zrušením územního rozhodnutí (souhlasu), veřejnoprávní smlouvy

Kácení dřevin rostoucích mimo les

- Zákon o ochraně přírody a krajiny – kompetence obecního úřadu povolovat kácení dřevin rostoucích mimo les
- Možnost kácení bez povolení – pěstební důvody, ohrožení, dřeviny se stanovenou velikostí popř. jinou charakteristikou – nová vyhláška MŽP č. 189/2013 Sb.
- Povolení kácení dřevin – kompetence obecního úřadu
- Problematické:
 - Obecní úřad – povolení kácení dřevin obci (na jejím pozemku)
 - Vymezení dřevin, které lze pokácet bez povolení – zejména „dřeviny rostoucí v zahradách a definici zahrady!



Děkuji za pozornost.

Pozemkové úpravy

- Pozemkové úpravy :
- úloha obce

- *é – tedy pouze tradiční klasické prostředky – dohoda, soud případně využití paralelně prostředků veřejného práva (ovzduší, hluk apod.)*
- *zcela nové vymezení nemovitosti a vlastnického práva – co tedy je a není nemovitostí- rozebrat, co je součástí pozemku*
- *zastavit se u možnosti opustit nemovitost – co to může znamenat pro obec*
- *možnost obce vydžet služebnost jako veřený statek viz spáčil s. 933, § 1260 odst. 2 NOZ – vydžení služebnosti, povahu veřejného statku – movitost i nemovitost, veřejný statek § 460*
- *tedy kdy obec může ovlivňovat nemovitosti na území obce – zejména se jedná o péči o zeleň, veřejné prostranství apod. A dále klíčovou kompetenci z hlediska rozvoje obce a tedy i ovlivnění využívání pozemků a to územní plánování – zde opět více rovin – obec jakožto subjekt uplatňující námitky k ZÚR, podívat se jak je to u PÚR a především pak schvalování územního plánu – vliv tedy nejen na pozemky ve vlastnictví obce ale pochopitelně další, veřejněprospěšné stavby apod. Asi zde zmínit též pozemkové úpravy*
- *zastavit se u sousedských vztahů – co to může znamenat pro obec – upozornit na možnost obce významně ovlivnit „kvalitu – pohodu“ sousedských vztahů již v územním plánování*
- *(přiměřenost okolním poměrům)*
- *upozornit na nový katastrální zákon – opět propojení s neznámým vlastníkem – specifická role obce resp. Obecních úřadů*
- *změna vkladu, změna předmětu evidence (u vkladu upozornit na nejdůležitější změny*
- *vysvětlit co tedy najdu v KN a co ne a jak tam budou budovy*
- *asi se ještě zastavit u dobré víry !!!!*
- *územní plánování – role a význam pro vztahy k nemovitostem, pro užívání pozemku*
- *postavení obce v procesu schvalování územního plánu a v procesu zásad*
- *tak 5 minut*