



## PRÁVNÍ STANOVISKO

**Zadání:** k problematice zákonného postupu ke specifikovaným stavbám na území MČ Praha 10

**Zpracoval:** Mgr. Veronika Kaiserová

**Pro:** Úřad městské části Praha 10

**Datum:** 20. července 2022

### ZDROJE

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „občanský zákoník“)
- zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále jako „katastrální zákon“)
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jako „starý občanský zákoník“)
- níže citované články a judikatura

### PRÁVNÍ POSOUZENÍ

Zejména se jedná o postupy ke stavbám, jejichž existence či vlastnická práva k nim způsobují problematický výkon správy nemovitostí, jde o nestandardní právní režimy či nesoulad se zápisem v katastru nemovitostí.

Jak postupovat v případech, když:

- 1. vlastník stavby je nedohledatelný, a to jak z veřejně dostupných informačních zdrojů (zejména katastr nemovitostí), tak žádným jiným způsobem.**

V případě neznámého a nijak nezjistitelného vlastníka by bylo obecně možné použít institut opuštěné věci:

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; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu.

*(Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 65)*

- bude se jednat o neaktivní projevení vůle věc opustit, podle 1050 OZ

Ust. § 1050 odst. 2 – založené na vyvratitelné domněnce – se aplikuje v případech, kdy **skutečná vůle vlastníka opustit nemovitou věc prokázána není**; tedy není znám žádný právně relevantní projev vůle, který směřuje k opuštění nemovité věci. (TÉGL, Petr, MELZER, Filip. *K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Bulletin advokacie, 2021, č. 5, s. 26-29*) Tím nemá být řečeno, že zde skutečná vůle vlastníka dereliktovat nemovitou věc in concreto vůbec nemůže být. Naopak, zákon vychází z okolností, z nichž lze s určitou mírou pravděpodobnosti na tuto vůli usuzovat. Nelze ji však prokázat. Tyto okolnosti spočívají v tom, že **vlastník kontinuálně nevykonává vlastnické právo po dobu 10 let**. Zjednodušeně řečeno, vyžaduje se, aby se dosavadní vlastník choval tak, jako by skutečně danou věc opustil.<sup>5</sup> Jakákoli jiná skutečnost uvedenou vyvratitelnou domněnkou nemůže založit. (TÉGL, Petr, MELZER, Filip. *K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Bulletin advokacie, 2021, č. 5, s. 26-29*)

Pokud stát v důsledku uplatnění domněnky dle § 1050 odst. 2 nabude držbu, musí být považován za držitele poctivého, pravého a řádného. Poctivost je založena nevyvrácenou domněnkou opuštění věci.

Pokud dosavadní vlastník nevykonává své vlastnické právo, pak zpravidla ani nevykonává držbu věci – stát by se proto ujal držby, aniž by rušil cizí držbu, a byl by proto i držitelem řádným (§ 991).

Za normálních okolností nebudou dány ani důvody pro nepravou držbu (§ 993); stát tedy bude i držitelem pravým.

Pokud bude stát za těchto okolností držet vlastnické právo po dobu deseti let, **nabude vlastnické právo v důsledku řádného vydržení** (§ 1091 odst. 2).

(TÉGL, Petr, MELZER, Filip. *K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Bulletin advokacie, 2021, č. 5, s. 26-29*)

Přechodné ustanovení - Podle § 3067 občanského zákoníku platí, že „Je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“ Tedy od 1. ledna 2024 může být splněna doba 10 let u některých opuštěných nemovitých věcí. Jestliže budou existovat takové nemovitosti, které by mohly připadnout do vlastnictví státu, pak je možné dát podnět Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Závěr: Tedy nemovitosti by po 10 letech držby mohly připadnout státu (nejdříve 1. ledna 2024) – tzn. je potřeba zjistit, jak dlouho jsou nemovitosti takto opuštěné, respektive zda jsou opuštěné od 1. ledna 2014 a podle toho postupovat – podat podnět Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

2. viz ad 1) a stavba garáže na pozemku parc. č. 2239/54, k. ú. Vršovice, obec Praha, pozemek v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10, se opakovaně stává prostorem pro skládkování všeho možného, včetně nebezpečných odpadů (viz Foto č. 1); stavbu garáže nelze odstranit, aniž by byla dotčena práva jiného vlastníka stavby garáže, neboť ta je součástí několika garáží daného bloku.

V tomto případě by se mohlo jednat o černou skládku:

„Každý, kdo neoprávněně založí skládku nebo odkládá odpady mimo vyhrazená místa, se dopouští přestupku podle zákona o odpadech. Založení skládky by bylo možné posoudit jako skutkovou podstatu přestupku, který spočívá v nakládání s odpady mimo zařízení určené pro nakládání s konkrétním druhem odpadu. Příslušným orgánem k projednání těchto přestupků a případnému ukládání pokut je obecní úřad obce s rozšířenou působností.“

Příslušnému orgánu se tedy může podat podnět na zahájení řízení. Řízení o přestupku se zahajuje z moci úřední a projednával by ho samotný Úřad městské části Prahy 10 (řízení by mohl zahájit i sám bez podnětu).

Úřad by mohl uložit původci skládky zaplacení pokuty a provedení nápravy. Vzhledem k tomu, že původce bude nejspíše nezjistitelný, řízení by ale nebylo s kým zahájit (pokud tedy neexistuje nějaká možnost, jak původce zjistit...)

Zákon o odpadech úřadu obce s rozšířenou působností v první řadě ukládá, aby se pokusil zjistit osobu za odpad odpovědnou.

Pokud jí nedohledá, má tyto možnosti, jak postupovat:

a) Jedna z nich počítá se zapojením vlastníka pozemku. Úřad ho může vyzvat, aby skládku ve lhůtě 30 dnů sám odklidil. Vlastníkem pozemku je v našem případě město.

b) Úřad může odpady sám odklidit.

c) Pokud ze skládky unikají látky nebezpečné pro životní prostředí (např. chemikálie), může odpad zabezpečit před únikem těchto látek.

Závěr: Pokud je nějaká možnost, tak zjistit, kdo je původce skládky. Nejspíše se však bude jednat o více osob a nemyslím, že by bylo úplně možné je nějak ztotožnit – odstranění skládky tedy stejně nakonec bude muset provést město. Po odstranění by mělo dojít k nějakému zabezpečení, aby ke skladování odpadu opět nedocházelo.

**3. viz ad 1) a garáž je evidentně užívána bez právního důvodu jako objekt k bydlení osobou bez domova; tato osoba byla ztotožněna hlídku konajícími příslušníky MP hl. m. Prahy a je uvedena v jimi zpracovaném úředním záznamu ze dne 16. 6. 2022.**

V tomto případě se pravděpodobně jedná o squatting a podle TZ o neoprávněný zásah do práva k nebytovému prostoru.

Dle § 208 trestního zákoníku: **Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru**

**(1)**

Kdo protiprávně obsadí nebo užívá dům, byt nebo nebytový prostor jiného, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo peněžitým trestem.

(2)

Stejně bude potrestán, kdo oprávněné osobě v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání.

(3)

Odnětím svobody na šest měsíců až pět let nebo peněžitým trestem bude pachatel potrestán,

a)

spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 nebo 2 jako člen organizované skupiny, nebo

b)

způsobí-li takovým činem škodu velkého rozsahu.

(Zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník, § 208)

Závěr: Tudíž v tomto případě, kdy se jedná o konkrétní a už ztotožněnou osobu, by bylo asi nejvhodnější zahájit trestní řízení respektive podat podnět k Policii ČR. Policie by měla vyzvat osobu k opuštění této nemovitosti, pokud osoba neopustí nemovitost ani po vydání soudního rozhodnutí bude se dopouštět trestného činu maření soudního rozhodnutí.

4. **známe vlastníka garáže, který nemá s MČ uzavřenu smlouvu o nájmu pozemku parc. č. 3017/37, k. ú. Michle, obec Praha, pozemek v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10, a garáž je užívána jako objekt k bydlení osobami bez domova, a to na základě smlouvy o nájmu stavby garáže uzavřené s vlastníkem garáže; tyto osoby byly ztotožněny hlídku konajícími příslušníky MP hl. m. Prahy a jsou uvedeny v jimi zpracovaném úředním záznamu ze dne 16. 6. 2022**

Pokud je zde vlastník známý, je lepší pozice k tomu, aby se jednalo o nějakém vypořádání stavby. Pak opět jde opět o to, zda je tam stavba neoprávněně, z jakého důvodu, zda byla postavena za účinnosti nového nebo starého Občanského zákoníku. S ohledem na charakter nemovitostí, pravděpodobně byly postaveny dříve - bude se aplikovat starý Občanský zákoník.

a) Pokud byly už tehdy postaveny bez právního důvodu: použije se institut vypořádání, může být podána žaloba na vypořádání - mohlo by dojít k odstranění stavby, pokud by to nebylo neúčelné. Pokud by to bylo neúčelné, další možnost - soud může přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku. (Ale můžou být i další možnosti vypořádání)

## § 135c

### [Stavba na cizím pozemku]

(1)

Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby").

(2)

Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí.

(3)

Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit na náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. (Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, § 135c)

b) Pokud právní důvod zanikl za účinnosti nového OZ:

Druhou skupinu představují případy staveb, které byly zřízeny na základě právního titulu, který následně zanikl. Na druhou skupinu institut dle § 135c obč. zák. č. 40/1964 Sb. s ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu využít nelze. U druhé skupiny je možné, byť omezeně, aby se vlastník pozemku domáhal odstranění stavby dle § 126 obč. zák. č. 40/1964 Sb. (resp. dle § 1042 o. z.). Pokud k odstranění stavby nedojde (případně do doby odstranění stavby), využívá se na řešení vztahu vlastníka pozemku a vlastníka stavby institut bezdůvodného obohacení.

(KADLEC, Jakub, HRSTKA, Josef. *Vypořádání staveb na pozemku cizího vlastníka. Bulletin advokacie, 2017, č. 1-2, s. 32-39*).

Pokud jde o ten samotný fakt, že je garáž pronajímána osobě bez domova – pronájem nebytových prostor k bydlení je sice podle OZ možný, není na újmu nájemci. Podle stavebního zákona by však mohl být problém s tím, pokud by byla stavba užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, poté by bylo možné podat podnět k zahájení správního řízení o přestupku a stavební úřad by mohl vlastníkovu stavby uložit pokutu.

Osoba se dopouští přestupku, pokud

- v rozporu s § 119 odst. 1 užívá stavbu, kterou lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, bez zajištění zkoušek nebo měření a jejich vyhodnocení, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
- v rozporu s § 119 odst. 1 užívá stavbu bez kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
- v rozporu s § 126 odst. 1 užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě,

(Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 178)

Podle soudního rozhodnutí z roku 2011 je přestupek povinen prokázat správní orgán. Aby nemohl být obviněný postižen, postačí rozumná pochybnost o otázce, kdo se předmětného jednání dopustil. Břemeno prokazování přestupku leží na bedrech správního orgánu, nestává se tedy v praxi často, že by i v případě, že se nájemce přestupku skutečně dopustí, došlo k udělení pokuty. V praxi je většinou potřeba, aby se našel stěžovatel, kterému nájemce nebytového prostoru vadí. Ten si stěžuje a tehdy stavební úřad začne situaci řešit.

Závěr: S ohledem na daný objekt (garáž), situovaný tak, že není možné jeho odstranění bez toho aniž by byla způsobena újma jinému vlastníkovu, nezbyde než vlastníku pozemku (městu), požadovat bezdůvodné obohacení, za užívání pozemku pod garáží. Pokud je stavba užívána v

rozporu s povoleními stavebního úřadu - není určena k bydlení, je možné podat podnět k zahájení správního řízení o přestupku ve vztahu k vlastníkovi garáže.

- 5. z dokumentace stavebního úřadu plyne, že stavba je po demolici, ale reálně nikoliv a stále stojí, případně vlastník stavby má s MČ Praha 10 uzavřenu smlouvu o nájmu části pozemku s označením č. 94, stavba je v dezolátním stavu, stavební úřad vede řízení o odstranění stavby, ale vlastník stavby je v rámci tohoto řízení nečinný. Jak může v tomto případě postupovat MČ Praha 10, jež vykonává vlastnická práva k tomuto pozemku parc. č. 2950/1, k. ú. Michle. Obec Praha (viz Foto č. 5)?**

Nečinnost vlastníka nezabraňuje vedení řízení o odstranění, po vydání finálního pravomocného rozhodnutí na odstranění stavby je možné poslat výzvu k plnění daného rozhodnutí. Pokud bude vlastník nečinný a nebude rozhodnutí plnit, nezbude než zahájit exekuci daného správního rozhodnutí.

- 6. viz ad 1) a stavba na pozemku parc. č. 3097/1, k. ú. Michle, obec Praha, pozemek v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10, vykazuje známky havarijního stavu či stavu, který bez bližšího zkoumání vykazuje známky nebezpečí jejího zřícení (viz Foto č. 4).**

Měl by být podán podnět na zahájení řízení (podle § 42 Správního řádu), aby došlo k nařízení odstranění stavby podle Stavebního zákona:

§ 129

Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Stavební úřad nařídí odstranění stavby

a)

vlastníku stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby; jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu<sup>32</sup>,

(Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 129)

Je však výhradně na stavebním úřadu, aby existenci důvodů pro zahájení řízení z moci úřední zjistil, posoudil a vyhodnotil. Skutečnost, že důvody pro zahájení správního řízení, jeho vedení a pro nařízení odstranění stavby existují, musí stavební úřad zjistit a v řízení prokázat nepochybně. Důkazní břemeno nese v řízení o odstranění stavby stavební úřad.

(KÝVALOVÁ, Miroslava. § 129 [Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 953.)

K odstranění stavby by mělo dojít ve veřejném zájmu, podle stavebního zákona platí, že:

Stavební úřad nařídí odstranění stavby

a)

vlastníku stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu, (KÝVALOVÁ, Miroslava. § 129 [Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 950.)

(2)

Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu

b) nařizovat neodkladné odstranění stavby,

(3)

Veřejným zájmem se rozumí požadavek, aby

c)

stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty,

d)

se při výstavbě a užívání stavby a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo,

e)

byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním ozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby. (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 132)

Závěr: stejně jako u bodu 6. – je potřeba dosáhnout vydání správního rozhodnutí o odstranění stavby. Pokud následně povinným nebude plněno, bylo by nutné zahájit exekuci daného správního rozhodnutí.

- 7. z katastru nemovitostí plyne, že pozemek parc. č. 3098/1, k. ú. Michle, obec Praha, pozemek v majetku hl. m. Prahy, ve svěřené správě MČ Praha 10, je veden jako druh pozemku zastavěná plocha stavbou č. ev. 309, která je v majetku pana [REDAKCE], ale na pozemku reálně/fyzicky již neexistuje. Na pozemku, kde je dle KN identifikována stavba č. ev. 309 se nachází stavba vpustí Slatinského potoka do zatrubnění v podzemí (viz Foto č. 2 a č. 3).**

Město (nebo ten kdo je vlastníkem stavby vpustí) by se měl domáhat změny zápisu v katastru, tedy odstranění nesouladu zápisu v katastru nemovitostí. Stavební úřad by měl vydat dokument o neexistenci stavby pana [REDAKCE], když tato informace by se následně zapsala do KN, nemovitost by se vymazala. V současné době probíhá k neexistující zapsané nemovitosti vkladové řízení – exekuční příkaz. Následně by se geometrickým plánem zaměřila stavba vpustí do zatrubnění, stavební úřad by vydal potvrzení o existenci stavby nebo jejím užívání, popřípadě pasport, tedy dokumentaci na základě které bude možné stavbu do KN zapsat.

Pokud by zde byly další skutkové okolnosti, pro které by nemohl stavební úřad vydat výše uvedené, pak by bylo zřejmě možno postupovat přes určovací žalobu proti panu [REDACTED] pokud je tedy Město vlastníkem stavby vpusti.

## ZÁVĚR

**Vzhledem k výše uvedenému lze shrnout, že se jedná o skutkově a právně složitější věci, kdy je nutné v každém jednotlivém případě řešit konkrétní okolnosti. Pokud klient zamýšlí konat kroky, doporučujeme o nich informovat druhou stranu (doručením sdělení, vyvěšením na úřední desku) a vždy zdokumentovat stav věcí, pokud s nimi má být následně nějakým způsobem naloženo.**

## PROHLÁŠENÍ

Toto právní stanovisko bylo vypracováno výhradně pro potřeby klienta. Jeho cílem je poskytnout základní orientaci v dané problematice a slouží zejména jako podklad pro případné další posuzování jednotlivých otázek v individuálních případech. Předpokládáme, že předkládané stanovisko může být doplněno či v konkrétních otázkách rozvedeno v návaznosti na jednání s klientem a jeho dalšími požadavky.

Pokud si přejete projednat s námi jakoukoli otázku podrobněji nebo žádáte více informací, prosím neváhejte nás kontaktovat.