21. 5. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Má územní rozhodnutí účinky i pro právní nástupce?

Následující článek má za cíl poukázat na neodůvodněnou právní nejistotu žadatelů o stavební povolení, kteří nabyli pozemek až po té, co k němu bylo vydáno územní rozhodnutí ve prospěch předchozího vlastníka pozemku.

Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí. Zjednodušeně řečeno je pro každou činnost, která se dotýká území, třeba územního rozhodnutí či územního souhlasu, pokud zákon nestanoví jinak.

Územním rozhodnutím je dle ust, § 77 odst. 1 stavebního zákona

a) umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"),
b) změně využití území,
c) změně vlivu užívání stavby na území,
d) dělení nebo scelování pozemků,
e) ochranném pásmu.

V praxi se často můžeme setkat se situací, kdy žadatel v územním řízení získá územní rozhodnutí např. k umístění stavby, avšak než stačí požádat o stavební povolení, dojde ke změně vlastníka nemovitosti, ať už na základě kupní smlouvy či např. při přeměně obchodní společnosti. Právní nástupce bude v zákonem stanovených případech následně potřebovat k realizaci stavby stavební povolení, ke kterému musí územní rozhodnutí dokládat. Máme tu tedy osobu žadatele, kterému svědčí územní rozhodnutí, avšak už mu nesvědčí vlastnické právo k pozemku a jeho právního nástupce, kterému sice svědčí vlastnické právo k pozemku, nikoliv už ale územní rozhodnutí.

S politováním je třeba konstatovat, že postup stavebních úřadů v této věci není jednotný. V zásadě se objevují tři možné modely chování stavebních úřadů:

1. Ten nejideálnější je, že stavební úřad vztáhne účinky územního rozhodnutí na právního nástupce bez dalšího.
2. Stavební úřad požaduje po právním nástupci dohodu mezi ním a žadatelem o územní rozhodnutí, že převádí práva z něj i na svého nástupce.
3. Stavební úřad nevydá stavební povolení, žadatel musí žádat o „své“ územní rozhodnutí.

Stavební úřady mohou v souvislosti s postupem č. 2 a 3 argumentovat především ust. § 67 odst. 1 správního řádu: *„Rozhodnutím správní orgán v určité věci zakládá, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá…“*

Dle zastánců tohoto výkladu se územní rozhodnutí, jako každé jiné rozhodnutí, vztahuje ke konkrétní osobě, v tomto případě k žadateli. Územní rozhodnutí tedy zakládá právo určité osobě jmenovitě uvedené ve výroku, a žádné jiné, umístit konkrétní stavbu na konkrétním pozemku.

Tento postup však není dle převažujícího názoru správný. Řešení je třeba hledat v právní povaze územního rozhodnutí, přesněji řečeno v jeho účincích. Územní rozhodnutí, stejně tak územní souhlas, stavební povolení, kolaudační souhlas apod., má povahu in rem[1], což znamená, že tato rozhodnutí se prvotně nevztahují k osobě adresáta, ale týkají se adresáta z důvodu jeho vztahu k této věci. Tato rozhodnutí pak lpí na této věci a působí vůči každé osobě, která se ve vztahu k této věci nachází ve stejném právním postavení jako původní adresát.

Uvedenou problematikou se zabýval v r. 2010 i poradní sbor ministra vnitra ke správnímu řádu. V posuzovaném případě šlo o přechod práv z veřejnoprávní smlouvy.:

„Územní rozhodnutí o umístění stavby (viz § 79 stavebního zákona), o změně využití území (viz § 80 stavebního zákona) a o změně vlivu stavby na území (viz § 81 stavebního zákona) jsou rozhodnutími in rem, tedy upravují práva a povinnosti k věci, nikoliv práva a povinnosti vázaná výhradně na konkrétní osobu. Z toho důvodu se na tato rozhodnutí vztahuje ***§ 73 odst. 2 věta poslední správního řádu****, podle níž* ***jestliže je pro práva a povinnosti účastníků určující právo k movité nebo nemovité věci, je pravomocné rozhodnutí závazné i pro právní nástupce účastníků. Z toho vyplývá, že výše uvedená územní rozhodnutí jsou závazná i pro právní nástupce účastníků řízení****.“*[2]

Obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 73/2011 – 316, ze dne 15. 2. 2012:

„…V této souvislosti je třeba poukázat rovněž na skutečnost, že původní územní rozhodnutí bylo vydáno na žádost společnosti… Územní rozhodnutí je vázáno k pozemku, jehož se týká (tzv. správní akt in rem), a spolu s převodem vlastnického práva k pozemku přechází na jeho nabyvatele.“

Tomu odpovídá i povaha stavebního řízení, kdy při žádosti o stavební povolení dle ust. § 111 stavebního zákona:

„Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda

a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li ve věci vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas, územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací,…“

Tedy stavební úřad nezkoumá (neměl by zkoumat), komu bylo územní rozhodnutí vydáno, ale zda žádost o stavební povolení je v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

Lze tedy shrnout, že pro právního nástupce žadatele o územní rozhodnutí, nejčastěji vlastníka pozemku, má pravomocné územní rozhodnutí právní účinky ze zákona, tj. dochází k přechodu práv z tohoto rozhodnutí na nového vlastníka.

Nicméně teorie a praxe je věc odlišná, bude tedy zřejmě záležet na konkrétním stavebním úřadu, zda uzná účinky územního rozhodnutí pro právního nástupce bez dalšího, či (zřejmě častěji) bude vyžadovat další úkon, např. projev vůle žadatele o územní rozhodnutí (bývalého vlastníka), o tom, že převádí na svého právního nástupce i práva z územního rozhodnutí. V této souvislosti lze jen doporučit Ministerstvu pro místní rozvoj vydání metodického pokynu, aby nedocházelo k neodůvodněným rozdílům v jednotlivých správních řízeních.

Mgr. Zuzana Divišová

---
[1] HENDRYCH, D. a kol. Správní právo. Obecná část. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 208 a 209.
[2] Závěr č. 95 ze zasedání poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu ze dne 11. 6. 2010.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Nový zákon o zbraních a střelivu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti
- Klientská zóna Jenda – právní účinky činění podání a doručování písemností
- Kdo vlastní mosty a kdo má povinnost je udržovat?
- Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi
- Nenápadná novela SŘS s velkým potenciálem: urychlí změny ve správním soudnictví výstavbu?
- Jedno užívání, dvě platby: Neudržitelnost souběžného zpoplatnění nájmu a poplatku za užívání veřejného prostranství
- Zákon o přístupnosti
- Nejvyšší soud k zásadě reformationis in peius v insolvenčním řízení