

## Obecní restituce

Zákon č. [172/1991](#) Sb., upravující obecní restituce (přechod vymezených věcí na obce od státu), není statickou normou, zajišťující obcím jejich vlastnictví „automaticky“ navždy. Ustanovení § 8 zákona o povinnosti obce podat do jednoho roku od nabytí vlastnictví návrh na záznam vlastnictví k věcem do katastru nezakotvuje prekluzivní lhůtu, jde jen o povinnost pořádkové povahy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 3822/2008, ze dne 8.9.2009)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobce o. P. L., zastoupeného advokátem, proti žalovanému V. a k. K., a.s., zastoupenému advokátkou, o určení vlastnictví k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Kroměříži pod sp. zn. 7 C 213/99, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně, pobočka ve Zlíně, ze dne 29. 4. 2008, č. j. 60 Co 537/2007-385, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně, pobočky ve Zlíně, ze dne 29. 4. 2008, č. j. 60 Co 537/2007-385, se zrušuje a věc se vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně, rozhodl rozsudkem výše označeným tak, že změnil rozsudek Okresního soudu v Kroměříži ze dne 14. 8. 2007, č.j. 7 C 213/99-365. Odvolací soud určil, že žalobce je vlastníkem jednak pozemků parc. č. 312/1 a následujících v katastrálním území P. L., dále stavby vodovodní jímky na jednom z označených pozemků a stavby vodojemu tamtéž a konečně stavby podzemní vodovodní sítě (vodovodního řádu) a kanalizačního vedení (stoky), vše opět v katastrálním území a obci P. L., jak podrobněji označeno ve výroku I. rozsudku odvolacího soudu. Odvolací soud též rozhodl o povinnosti žalovaného nahradit státu náklady řízení ve výši 102.192,- Kč a žalobci náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 53.275,- Kč.

Odvolací instance po doplnění dokazování dospěla k závěru, že označené nemovitosti tvoří jeden funkční celek a je žádoucí, aby byly užívány jedním vlastníkem - žalující obcí. Nebyla přijata právní konstrukce soudu prvního stupně, že došlo ke zpracování věci státem podle § 135b odst. 1 obč. zák. v době po zániku obecního vlastnictví v roce 1949. Krajský soud vycházel zejména ze znaleckých posudků doc. Ing. P. H., CSc. a VUT B., z nichž měl za zřejmé, že jsou (kromě pozemků) vodovodní řád, vodojem a vodovodní jímka jedním funkčním celkem; totéž platí pro kanalizační vedení (stoku). Jde zčásti o původní vodovodní řád a stoku, takže nemohlo dojít k vytvoření zcela nové kanalizační či vodovodní sítě. Tyto nemovitosti je nutné považovat za tzv. historický majetek obce ve smyslu zákona č. [172/1991](#) Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Vodovodní řád i kanalizace byly zrekonstruovány, rozšířeny a zhodnoceny, to však nemá vliv na posouzení vlastnictví. K přechodu vlastnictví nemovitostí na obec došlo ze zákona dne 24.5.1991 a z tohoto důvodu nelze považovat privatizaci předmětných nemovitostí, probíhající od roku 1991, za platnou (viz nález sp.zn. IV. ÚS 147/96).

Proti rozsudku odvolací instance podal žalovaný dovolání. V něm namítl, že se žalobce domáhal k určení vlastnictví k věcem, které nejsou jeho majetkem. Není prokázáno, v jakém poměru byla původně vybudovaná stavba vodovodu a kanalizace k nynějšímu stavu nemovitostí. Předmět sporu tedy nebyl přesně specifikován; tato specifikace by vyžadovala fyzické odkrytí vedení vodovodu a kanalizace. Z toho vyplývají i faktické vady znaleckého posouzení, jež nestanovilo, čím podíl na rekonstruovaných nemovitostech je větší - zda podíl žalobce nebo žalovaného. Žalobci se tak dostává

rozsudkem bezdůvodného obohacení. Dovolatel nezpochybnil eventuální splnění podmínky vlastnictví historického majetku obcí, ale konstatoval, že na základě privatizačního projektu byl se souhlasem obcí a měst příslušný majetek transformován do akciové společnosti, což se týkalo i předmětných nemovitostí. Se všemi dotýčnými obcemi, které vybudovaly před datem 31. 12. 1949 vodovodní či kanalizační síť, žalovaný jednal a žádal o jejich vyjádření, zda souhlasí s jejich vkladem do zakládané akciové společnosti, zřízené ke správě předmětných nemovitostí. Ty obce, které nesouhlasily, nebyly do privatizace zařazeny a jejich historický majetek jim byl vydán. Žalobce se však takto nevyjádřil, naopak souhlasil s oceněním vlastního majetku a přijal akcie žalovaného. Odvolací soud se touto otázkou nezabýval. Ze všech uvedených důvodů dovolatel žádal, aby byl napadený rozsudek dovolacím soudem zrušen a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se v písemném vyjádření k dovolání ztotožnil s právními závěry odvolacího soudu a navrhl, aby bylo dovolání zamítnuto.

Nejvyšší soud zjistil, že žalovaný podal dovolání prostřednictvím advokátky, jež se s textem ztotožnila, v zákonné lhůtě (240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání bylo přípustné, neboť odvolací soud změnil prvostupňové rozhodnutí (§ 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). Dovolací důvod byl podle obsahu dovolání uplatněn v intencích § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. - dovolatel vytkl odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci.

Úvodem právního posouzení věci Nejvyšší soud předesílá, že v řízení nebyla spornou otázkou potencionálního zařazení věci do tzv. historického majetku obce, tedy otázka existence obecního vlastnictví ke dni 31. 12. 1949 (viz § 2 odst. 1 písm. c/ zákona č. [172/1991](#) Sb.). Obec totiž vystavěla původní kanalizační a vodovodní zařízení již v roce 1936, aniž by do zániku obecního vlastnictví tyto nemovitosti pozbyla.

Podstatou právního posouzení věci před oběma nižšími instancemi se stala otázka, zda lze považovat rekonstrukci, zhodnocení či dostavění vodovodního a kanalizačního zařízení na předmětných pozemcích, provedenou státem (organizací spravující tzv. národní majetek) v mezidobí od roku 1949 do roku 1991, a případně též později žalovaným, za takové činnosti, které by podstatnou měrou změnilly rozsah, funkční vlastnosti a technické parametry původního vodovodního a kanalizačního zařízení; v důsledku toho by nyní mohlo vodovodní a kanalizační zařízení proporčně převažovat vůči původnímu zařízení vybudovanému obcí. Alternativou, kterou využil odvolací soud, bylo považovat původní vodovodní a kanalizační zařízení za základ celé stavby (funkčního celku), přičemž jakákoliv změna (rekonstrukce, zhodnocení, přístavba atd.) nemovitostí by se stala jen jakousi „přidanou hodnotou“, která nemůže nic změnit na vlastnictví původního stavebníka.

Odvolací soud vycházel při svých závěrech ze znaleckých posudků znalce doc. H. a V. u. t. v B. Závěry posudků byly odvolacím soudem reprodukovány tak, že součástí vodovodní a kanalizační sítě v obci je i původní vodojem, původní jímka a stoka; až pak došlo k rekonstrukci a rozšíření. Nemohlo tedy dojít k vytvoření nové vodovodní a kanalizační sítě, čímž podepřel odvolací soud své rozhodnutí ve prospěch žalobce.

Nejvyšší soud v těchto souvislostech zdůrazňuje, že je soudem zásadně právního posouzení věci, který (kromě restriktivně postavených výjimek) nemůže provádět úkony jako nalézací soud - tedy úkony směřující ke zjištění nových skutečností (viz konstantní výklad ustanovení § 243a o. s. ř.). Nejvyšší soud je vázán skutkovým základem věci, zjištěným nižšími instancemi, tedy i skutkovými závěry soudu odvolacího. Jestliže odvolací soud vyšel ze závěrů znaleckých posudků o funkčním propojení všech dotčených nemovitostí, pak je nutné tato fakta přijmout. Jde o skutková zjištění a z nich plynoucí právní závěry, které akcentují rekonstrukční či zhodnocující doplnění vodovodního a kanalizačního zařízení v obci jako součást původní stavby (§ 120 odst. 1 obč. zák.).

Nejvyšší soud navíc ve věcech funkčního propojení více nemovitostí opakovaně judikoval např. pod sp. zn. 28 Cdo 2502/2008, 2 Cdon 1026/96 a dalšími. V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2518/2006 pak (v části II. odst. 12) vytyčil kritéria, která jsou rozhodná pro posouzení uceleného souboru nemovitostí, funkčně spojeného, jako tzv. areálu. Je zjevné, že těmto měřítkům předmětné nemovitosti přinejmenším převážnou měrou vyhovují. Současně je ovšem otázkou, nakolik mohou nemovitosti těmto kritériím vyhovovat ohledně proporcí stavebních prací pozdějších ve vztahu ke stavbě původní. Zde je však důkazně významné, že by přesnější posouzení těchto proporcí vyžadovalo fyzické odkrytí vedení jak vodovodu, tak kanalizace (str. 2 znaleckého posudku VUT v B.), tedy vlastně znehodnocení nemovitostí. Dovolací soud tu dost dobře nemůže zavázat nižší instance, aby k proporcím dřívější a pozdější části staveb provedly další dokazování.

Praktické aspekty celé věci jsou nepochybně pozoruhodné. Zatímco odvolací soud ve svém rozsudku uvádí, že „v případě rozdílného vlastnictví by to vedlo ke ztížení užívání a správy stavby“, tedy nechce narušit funkční celek ve prospěch obce, tak naopak soud prvního stupně shledal, že je to žalovaný, kdo provádí správu a údržbu nemovitostí.

Dosud shrnutými závěry se však právní posouzení věci nevyčerpává.

Soud prvního stupně mj. zjistil, že žalobce získal od žalovaného, jako protihodnotu majetku vloženého do akciové společnosti při jejím založení, akcie v nominální hodnotě celkem 453.000,- Kč. O co se jednalo: podle obsahu spisu i provedených důkazů měla nyní žalující obec skutečně možnost nezapojit se do privatizace vodovodních a kanalizačních sítí do žalované akciové společnosti a restituovat tyto sítě jako obecní majetek podle zákona č. [172/1991](#) Sb., a to bezprostředně po nabytí účinnosti zákona. Tuto možnost nevyužila. V letech 1991 - 1993 proběhl privatizační proces zmíněných sítí v okrese a v celém období jednala žalující strana tak, že lze oprávněně hovořit o přinejmenším konkludentním jednání, směřujícím k ponechání nemovitostí žalovanému - či jinak řečeno, ke vzdání se restitučního nároku za určitou protihodnotu.

Kam by se poděla právní jistota, kterou předpokládali účastníci zakládáné akciové společnosti? V letech 1991 - 1993, jakož i v letech následujících, byla provedena celá řada právních úkonů ve vztahu k založení i fungování akciové společnosti; úkonů, jimž nelze upřít potřebné právní náležitosti. Žalobce nepopírá, že se stal akcionářem žalovaného. Vykonával povinnosti i práva akcionáře, zúčastnil se valných hromad. Plyne to z listin založených ve spise zejména na č.l. 227 - 244, 276 - 280, soud prvního stupně to měl za prokázané a žalobce netvrdí opak. Podle seznamu držitelů akcií vystavených Fondem národního majetku (č.l. 313, 314) je žalobce držitelem 453 ks akcií a jeho podíl na základním kapitálu společnosti činí 0,07. Realizovaný privatizační projekt (č.l. 258 - 260) počítal s transformací vodovodních a kanalizačních sítí obcí s jejich souhlasem a privatizační záměr se opíral též o odborné důvody. Konkrétně šlo o to, že „fyzický“ převod (restituce) předmětných sítí na obce vázl na propojenosti všech sítí - ty tvořily v obecních „podílech“ dílčí, technologicky neucelené a samostatně nefungující části větších vodohospodářských celků.

Do privatizačního procesu se v regionu zapojilo 27 - nerestituujících - obcí. Jen organizační stránka procesu byla řešena po dobu dvou let (viz č.l. 18, 21, 42 spisu). Žalobce neměl až do roku 1997, kdy podal první určovací vlastnickou žalobu k předmětným věcem, proti celému procesu žádné zásadní výhrady. Jeho určovací žaloba neuspěla u soudu prvního stupně (OS Kroměříž, sp. zn. 12 C 198/97) a ještě před právní mocí zamítavého rozsudku byla vzata zpět. V roce 1999 pak byla podána nynější (obdobná) určovací žaloba.

Žalobce musí nyní uplatňovat své argumenty nikoli separovanou vlastnickou žalobou, ale z pozice akcionáře již dříve založené společnosti. Do té přece dobrovolně vstoupil. Nelze účinně negovat privatizaci, která byla ve směru stát - akciová společnost realizována, a kterou není obecný soud oprávněn přezkoumat a tím ani účinně zpochybnit (R 44/94). Ve vztahu k potenciální obecní restituci

se zajisté velmi těžko - a tím trpí i odůvodnění rozsudků nižších instancí - hledá právní opora pro posouzení jednání žalobce, neboť stručný restituční zákon obsahuje převážně pozitivní výčty věcí přecházejících na obce, nikoli podrobnější ustanovení konkretizující úkony s restitucí spojené. Přece však lze per analogiam použít ustanovení § 7 odst. 4 zákona č. [87/1991](#) Sb., o mimosoudních rehabilitacích, podle něhož má oprávněná osoba v případě zhodnocení věci právo volby mezi požadavkem vydat věc a finanční náhradou. V nyní posuzované věci volila obec zjevně druhou alternativu.

Zákon č. [172/1991](#) Sb., upravující obecní restituce (přechod vymezených věcí na obce od státu), není statickou normou, zajišťující obcím jejich vlastnictví „automaticky“ navždy. Ustanovení § 8 zákona o povinnosti obce podat do jednoho roku od nabytí vlastnictví návrh na záznam vlastnictví k věcem do katastru zajisté nezakotvuje prekluzivní lhůtu, jde jen o povinnost pořádkové povahy. To však neznamená, že tu absentuje dynamický aspekt právní stránky věci; je nutné brát v úvahu, jaké právní úkony a s jakými důsledky se udály od 24. 5. 1991 (účinnost zákona č. [172/1991](#) Sb.) dále. V následujícím období mohly být založeny zcela nové vlastnické vztahy k věcem, které byly předtím považovány ex lege k datu účinnosti zákona o obecních restitucích za znovunabyté obecní vlastnictví. Nelze opomenout ani časový faktor - tedy dobu, jež uplynula od zákonem konstruovaného přechodu věcí ze státu na obec. Nerealizuje-li obec svá vlastnická práva, „nehlásí-li se“ po delší dobu ke svým oprávněním, pak jakékoli pozdější uplatnění tvrzeného restitučního nároku může vážně a v důsledcích nepříjemně působit proti právům třetích osob, opírajících se o zesílenou právní jistotu v mezidobí.

Tento závěr Nejvyššího soudu dopadá na nyní posuzovanou věc. Právní důsledky jednání žalující obce vedly k privatizaci předmětných nemovitostí ve prospěch žalované společnosti a k vlastnickému stavu, jež dosud trvá. Z toho je třeba vycházet při právním posouzení věci, jež bude po zrušení dovoláním napadeného rozsudku a vrácení věci odvolacímu soudu znovu provedeno.

Odvolací soud tedy neposoudil věc správně a dovolací soud přikročil ke zrušení jeho rozsudku a vrácení věci v celém rozsahu tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta za středníkem, odst. 3 věta první o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)