

24. 7. 2017

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

Ústavní soud se zastal obcí ve sporech se státem o přechod majetku do vlastnictví obcí

Ústavní soud na počátku června vyhověl ústavní stížnosti města Semily a zrušil rozhodnutí nižších soudních instancí, podle kterých mělo město Semily vracet některé pozemky nabyté v devadesátých letech od státu na základě zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí[1]. Přestože se náleží Ústavního soudu týká pouze jednoho konkrétního případu, toto rozhodnutí může mít zásadní vliv na další podobné spory, které se státem vedou desítky obcí a měst. Obecné soudy budou nyní vázány právním názorem Ústavního soudu a budou muset hodnotit další okolnosti, které by mohly státu zkomplikovat dosud poměrně úspěšný proces napadání těchto historických přechodů majetku.

Deloitte.
Legal

Platností historických přechodů majetku do vlastnictví obcí jsme se blíže zabývali v článku, který byl na tomto fóru publikován v loňském roce.[2] Obce nabyly v roce 1991 na základě zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí rozsáhlý majetek, který patřil státu a ke kterému právo hospodaření příslušelo národním výborům. V tehdejší době stačilo splnit podmínku, aby obce ke dni účinnosti tohoto zákona[3] s tímto majetkem hospodařily. Faktické hospodaření se však v této době příliš neprokazovalo, většinou stačilo, aby tento majetek obce evidovaly pouze právním způsobem – totožný postoj veřejně zastávalo i Ministerstvo financí jako tvůrce zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí. Tento výklad však v minulosti zpochybnil Ústavní soud, a právě na základě jeho rozhodovací činnosti začal stát, resp. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových („ÚZSVM“), přechody majetku rozporovat a vyžadovat jeho navrácení. Obecné soudy pak dávaly v zásadní většině případů státu zapravdu a obce tyto pozemky musely skutečně začít vracet. Nejedná se přitom v řadě případů o majetek zanedbatelné hodnoty.[4]

Nález Ústavního soudu

Ústavní soud se však postavil proti přílišnému zobecnění výkladu jeho rozhodovací činnosti. V předmětném sporu se ÚZSVM žalobou domáhal určení, že Česká republika je vlastníkem některých pozemků v katastrálním území Semily, které město nabylo od státu na základě zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí v roce 1991. ÚZSVM tvrdil, že k přechodu pozemků do vlastnictví města Semily podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí dojít nemohlo, neboť město Semily s pozemky fakticky nehospodařilo. Přestože soud prvního stupně nejprve dal za pravdu argumentaci města Semily, podle kterého Semily s pozemky hospodařily a pokud ne, pozemky město nabylo vydržením, soud druhého stupně a následně i Nejvyšší soud jako soud dovolací měly jiný právní názor. Jako zásadní označily s odkazem na relevantní rozhodovací činnosti

Ústavního soudu nedostatek dobré víry na straně města Semily jako jedné ze základních podmínek vydržení a nesplnění faktických podmínek hospodaření.

Nález Ústavního soudu ze dne 23. května 2017, sp. zn. II. ÚS 2599/16 však kvůli porušení práva města Semily na spravedlivý proces a práva na ochranu vlastnictví rozsudky soudů nižších instancí zrušil. V tomto nálezu Ústavní soud uvedl, že výklad a aplikace právních předpisů ze strany obecných soudů byly v tomto případě natolik extrémní, že zasáhly do ústavně zaručených práv stěžovatele. Jednalo se právě o nesprávné posouzení podmínek vydržení a dobré víry města Semily k oprávněnosti jeho vlastnického práva, resp. ke splnění podmínek přechodu majetku, a k posouzení faktického hospodaření města s těmito pozemky. Obecné soudy v těchto případech neaplikovaly předchozí rozhodovací činnost Ústavního soudu správně a příliš ji zobecnily v neprospěch města Semily, když nesprávně vyloučily ze svého posouzení účelový výklad právních předpisů, stejně jako důkazy předložené městem Semily ve věci faktického hospodaření s pozemky. Předmětná situace, kdy některé z pozemků se nacházejí pod bytovými domy, rovněž dle obecných soudů činí takovýto přechod (a splnění podmínek faktického hospodaření) nemožný.

Ústavní soud následně blíže zkoumal, jestli v rámci dikce zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí byla v tomto konkrétním případě splněna podmínka reálného hospodaření s majetkem. V případě, že tato podmínka splněna nebyla, Ústavní soud zkoumal, zda město mohlo tento majetek nabýt vydržením.

Primární argumentace obecných soudů ohledně vydržení, podle kterých byla výkladová situace předmětného ustanovení § 1 zákona o přechodu majetku do vlastnictví obcí jasná, a město Semily tedy nemohlo být v dobré víře, že by majetek nabylo oprávněně, nemůže dle Ústavního soudu obstát. Podle Ústavního soudu situaci (tj. dobrou víru města Semily) nelze hodnotit pohledem dnešní doby, ale je třeba posuzovat dobrou víru vzhledem k okolnostem, které zde byly v průběhu rozhodného období pro vydržení. Tedy, přestože se právní podmínky pro přechod pozemků nyní mohou zdát jako jasné, v minulosti tomu tak nebylo. Podle Ústavního soudu lze shrnout, že *„[p]rávní uspořádání k nyní sporným pozemkům stěžovatel za součinnosti státu a jeho orgánů vymezoval v době, kdy jeho právní hodnocení situace nebylo v rozporu s relevantní judikaturou ani s právní úpravou. Krajský i Nejvyšší soud mají pravdu v tom, že východiska aplikovaná stěžovatelem se posléze - a ještě v průběhu plynutí doby nutné pro nabytí vlastnictví vydržením - změnila, nicméně v řízení před nalézacím soudem bylo prokázáno, že to byla sama Česká republika (nyní žalobkyně), kdo stěžovatele v posléze nesprávném právním hodnocení věci utvrzoval, a to jak svojí aktivitou (srov. uzavření kupních smluv k pozemkům, které by stěžovatel ani podle zákona č. 172/1991 Sb. nabýt nemohl), tak svojí pasivitou, kdy více než 10 let ponechala v katastru nemovitostí ve svém důsledku nesprávný zápis o vlastnickém právu k předmětným pozemkům.“*

Ze všech těchto značně specifických důvodů je tedy dle Ústavního soudu nutno uzavřít, že město Semily předmětné pozemky nabylo vydržením, když od okamžiku, kdy se k nim chovalo jako vlastník, vycházelo z podmínek zakotvených v zákoně o přechodu majetku do vlastnictví obcí. Ústavní soud dále odkazuje na důvodovou zprávu k zákonu o přechodu majetku do vlastnictví obcí a vyzdvihuje jeho hlavní účel, a to „navrácení historického majetku obcím“, kdy výkladem podaným v tomto nálezu právě tohoto cíle dosahuje.

Závěrem

Nález Ústavního soudu je závazný pro soudy obecné soudní soustavy, v obdobných sporech lze tudíž očekávat částečnou změnu přístupu těchto soudů. Již nebude tak jednoduché odmítnout námítky obcí, podle kterých mohly být oprávněně v dobré víře a sporné pozemky vydržet. Přestože se soudy budou muset vždy zabývat individuálními aspekty každého případu, s ohledem na právní jistotu

všech stran lze jistě považovat za dobrou zprávu, že o majetek, který vlastní bez jakýchkoliv problémů po dobu více než 20 let, nebude tak snadné přijít.



Ondřej Chmela,
advokát



Jan Pavouk,
advokátní koncipient

[Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

Tel.: +420 246 042 100

Fax: +420 246 042 030

e-mail: legalcz@deloittece.com

[1] Zákon č. [172/1991](#) Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v tehdy platném znění.

[2] Dostupný na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[3] 24. května 1991.

[4] Samotný ÚZSVM eviduje v období 2011-2015 již 172 takových sporů, ve kterých žádá určení vlastnického práva České republiky k dosud obecnímu majetku, v celkové odhadované hodnotě přes 319 milionů Kč.

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)