



Mgr. Jan Zrnovský
advokát

ev. číslo ČAK č. 12956
IČO: 71 34 69 11 DIČ: CZ8203082591

nám. Dr. E. Beneše 4/12
460 01 Liberec
zrnovsky@email.cz

Č. účtu: 22 20 97 13 69/0800
Tel.: 485 107 874

Městský úřad Nové Město pod Smrkem	Vyřizuje
21-11-2023	Spis. zn.
pod. č. NHPS/2809/2023	
přílohy	

Právní stanovisko

Věc: odlišní vlastníci nemovitých věcí

možnosti vypořádání majetkových vztahů

A)

Požadavek k právnímu stanovisku

Dne 25. května 2023 obdržela advokátní kancelář požadavek Střediska volného času „ROROŠ“, Nové Město pod Smrkem, příspěvková organizace, IČO: 46744819, sídlem Frýdlantská 841, 463 65 Nové Město pod Smrkem, zast. ředitelkou Mgr. Yvetou Svobodovou, na vypracování právního stanoviska ke stanovení možností řešení vypořádání majetkových vztahů k nemovitostem:

pozemek

p.p.č. 1116/2; p.p.č. 1116/3; vše zapsáno na LV č. 253 pro katastrální území Jindřichovice pod Smrkem, ve prospěch vlastníka Město Nové Město pod Smrkem;

a k nemovitostem:

stavba

Jindřichovice pod Smrkem, č.p. 1977, na pozemku p.p.č. 1116/2, LV 253; bez čp/če, na pozemku 1116/3, LV 253; vše zapsáno na LV č. 244 pro katastrální území Jindřichovice pod Smrkem, ve prospěch vlastníka NOS z.s.

B)

Skutkový stav

1. Dle údajů dostupných z veřejných seznamů je nepochybně zjištěno, že Středisko volného času „ROROŠ“, Nové Město pod Smrkem, příspěvková organizace, (dále jen „SVČ ROROŠ“) zřízené Městem nové Město pod Smrkem jako nájemce na základě Smlouvy o využívání táborové základny v Jindřichovicích pod Smrkem, datované dne 1.10.2008, ve znění dodatku č. 1, datovaného dne 1.11.2018, (dále jen „Smlouva o využívání“), užívá nemovitosti:

stavba

Jindřichovice pod Smrkem, č.p. 1977, na pozemku p.p.č. 1116/2, LV 253; bez čp/če, na pozemku 1116/3, LV 253; vše zapsáno na LV č. 244 pro katastrální území Jindřichovice pod Smrkem, (Dále jen „Budovy“),

které jsou ve vlastnictví organizace NOS z.s., IČO: 44224630, se sídlem Frýdlantská 841, 46365 Nové Město pod Smrkem, (dále jen „NOS“).

2. Smlouva o využívání táborové základny byla uzavřena na dobu určitou, když lhůta nájmu skončí dne 31. prosince 2024.
3. Budovy organizace NOS nabyly na základě kolaudačního rozhodnutí na stavbu hlavní budovy táborové základny a sociálního zařízení ze dne 6.9.1996, č.j. 2010/1996, které nabylo právní moci dne 31.10.1996. Obdobně ovšem bylo na základě smlouvy o věcném předkupním právu ze dne 10.12.1999 (V14 72/2000) zřízeno věcné předkupní právo k Budovám ve prospěch Obce Jindřichovice pod Smrkem, IČO: 00672025, se sídlem č.p. 245, 46365 Jindřichovice pod Smrkem.
4. Zároveň ovšem došlo k nepochybnému zjištění, že pozemky, na kterých jsou Budovy postaveny, tj.

pozemky

p.p.č. 1116/2; p.p.č 1116/3; vše zapsáno na LV č. 253 pro katastrální území Jindřichovice pod Smrkem, (dále jen „Pozemky“)

jsou evidovány ve prospěch vlastníka Města Nové Město pod Smrkem, se sídlem Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem, (dále jen „Nové Město pod Smrkem“).

5. Pozemky Město Nové Město pod Smrkem nabylo na základě darovací smlouvy, datované dne 10.12.1999 (V17 72/2000).
6. Pozemky a Budovy tvoří funkční celek, který se obecně označuje jako „Táborová základna v Jindřichovicích pod Smrkem“, jenž je spravován SVČ ROROŠ.

C)

Právní náhled věci

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“) zavedl do českého právního řádu staronovou zásadu *superficies solo cedit*, tj. povrch ustupuje půdě. V praxi to znamená, že stavba již nebude samostatnou nemovitou věcí, nýbrž součástí pozemku, na kterém byla zřízena. Obnovit tuto zásadu však nebylo lze jednorázově bez ohledu na vlastnická práva vlastníků pozemků a staveb na nich zřízených.
2. Autoři OZ inspirovaní jednak původní tradiční úpravou a právní úpravou ve většině evropských zemí zásadu *superficies solo cedit* znovu zavedli do našeho právního řádu v ust. § 506 NOZ, které stanoví, že „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“
3. Dle § 3054 OZ stavba, která nebyl podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, **přestává být dnem nabytí účinnosti OZ samostatnou věcí** a stává se součástí pozemku **za předpokladu**, že měla v den nabytí účinnosti OZ **vlastnické právo ke stavbě a pozemku táž osoba**. OZ nabyl účinnosti dnem: 1.1.2014.
4. Jestliže v okamžiku nabytí účinnosti OZ byl vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby, tak stavba i pozemek zůstávají samostatnými nemovitými věcmi a dle § 3058 odst. 1 OZ stavba přestane být ze zákona samostatnou věcí až v okamžiku, kdy se pozemek i stavba stanou vlastnictvím téhož vlastníka. Totéž dle ust. § 3055 odst. 1 OZ platí o stavbě, která je v den nabytí účinnosti OZ ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.
5. Jestliže vlastník pozemku byl v den nabytí účinnosti OZ osobou odlišnou od vlastníka stavby, vzniká dle § 3056 OZ vlastníkovu pozemku předkupní právo ke stavbě a vlastníkovu stavby předkupní právo k pozemku, s tím, že lze-li část pozemku se stavbou oddělit tak, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo vlastníka stavby pouze na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Lze mít za to, že předkupní právo bude náležet i jednotlivým spoluvlastníkům pozemku a spoluvlastníkům stavby v případě, že to nejsou totožné osoby.
6. Výše uvedené zákonné předkupní právo má věcněprávní charakter a dle věcného záměru nového katastrálního zákona by mělo být zapisováno do katastru nemovitostí. V praxi to znamená, že vlastník pozemku v případě záměru pozemek prodat je nejprve povinen pozemek za stejných podmínek nabídnout vlastníku stavby, přičemž tato nabídka musí být písemná. Totéž platí v případě, že vlastník stavby má v úmyslu vlastnictví stavby převést na jiného.
7. Občanský zákoník neobsahuje zvláštní právní úpravu pro zákonné předkupní právo, vezmeme-li však v úvahu judikaturu k původně účinnému občanskému zákoníku a ust. § 10 OZ, lze konstatovat, že se na zákonné předkupní právo použijí přiměřeně ustanovení OZ týkající se smluvního předkupního práva (§ 2140 a násl. OZ). Občanský zákoník v těchto ustanoveních zavádí novou terminologii: osoba, jíž náleží předkupní právo, se

nazývá předkupník a osoba, která má zájem o koupi nemovitosti od prodávajícího, se nazývá koupěchtivý. Předkupník je v případě zájmu povinen zaplatit kupní cenu prodávajícímu do 3 měsíců po nabídce. V případě, že předkupník nevyužije svého předkupního práva, zůstává mu předkupní právo zachováno i vůči novému vlastníkovi nemovitosti. Jestliže koupěchtivý o předkupním právu věděl nebo musel-li o něm vědět, pak platí, že smlouva s ním je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem. Zákonné předkupní právo navíc dle ust. § 3056 odst. 1 OZ nelze smluvně vyloučit.

8. Dle důvodové zprávy k OZ přechází při právním spojení stavby a pozemku věcné právo, které zatěžovalo stavbu, na pozemek a zatěžuje jej v nezměněném rozsahu. Z přechodných ustanovení NOZ však tento závěr nevyplývá.

D)

Možnosti řešení majetkových vztahů

1. S ohledem na shora uvedené došlo ke vzniku růzností osob vlastníků, kteří jsou svá práva oprávnění realizovat k věcem, jež tvoří pevně spojené součásti funkčního celku, který představuje Táborová základna v Jindřichovicích pod Smrkem. Dosud nebyly vztahy mezi oběma vlastníky upraveny žádným, přímým, způsobem, když pouze organizace SVČ ROROŠ (jakožto příspěvková organizace Města Nové Město pod Smrkem) uzavřela s organizací NOS nájemní smlouvu o užívání jejího vlastnictví.
2. S ohledem na znění OZ lze dovodit, že optimálním způsobem vlastnění uvedených nemovitých věcí, tj. Budov i Pozemků, je sjednocení osoby vlastníka či vlastníků obou věcí, když ovšem taková situace dosud nenastala.
3. Obecně lze uvést výčet možných řešení dosavadního stavu majetkových vztahů k Pozemkům a Budovám:
 1. společný prodej nemovitých věcí třetí osobě;
 2. prodej Budov vlastníku Pozemků (Město Nové Město pod Smrkem);
 3. prodej Pozemků vlastníku Budov (NOS);
 4. prodej Budov třetí osobě;
 5. prodej Pozemků třetí osobě;
 6. uzavření smlouvy o užívání nemovitých věcí mezi vlastníky věci; event.
 7. rozhodnutí Okresního soudu v Liberci ve věci o určení vlastnického práva k nemovitým věcem.

ad 1. společný prodej třetí osobě

v souladu se svými zákonem stanovenými právy vyplývajícími z jejich vlastnických práv k Pozemkům a Budovám mohou oba aktuální vlastníci dotčených věcí, tj. SVČ ROROŠ a Město Nové Město pod Smrkem, společným postupem realizovat prodej nemovitých věcí, které tvoří funkční celek Táborové základny v Jindřichovicích pod Smrkem. Obchod je vhodné realizovat klasickou kupní smlouvou, dle které by utržená kupní cena byla mezi prodávající subjekty rozdělena buďto dle jejich vzájemné dohody, případně na části, které by odpovídaly znaleckým posudkem stanovené aktuální hodnotě Pozemků a aktuální hodnotě Budov.

V tomto ohledu je nutno doporučit zjistit nesporným způsobem (obsahem znaleckého posudku zpracovaného za účelem zjištění hodnoty nemovitých věcí) cenu Pozemků a cenu Budov, když osoba soudního znalce nechť je určena shodnou vůlí obou vlastníků věcí.

Označená možnost vypořádání majetkových vztahů k Pozemkům a k Budovám je definitivním řešením neuspořádaného stavu vlastnických práv, který ovšem nezajišťuje, ani jednomu z aktuálních vlastníků věcí kontinuitu pokračování užívání předmětných věcí. Jako taková je označená možnost řešením minimálně časově náročným a vyžadující nízkou finanční dotaci nutné k jeho realizaci.

ad 2. prodej Budov vlastníku Pozemků (Město Nové Město pod Smrkem)

možnost řešení majetkových vztahů označená jeho druhá v pořadí je pouhou variantou ke shora označenému řešení, které by spočívalo v prodeji obou věcí třetí osobě. V nastíněné možnosti ad 2. by aktuální vlastník Budov, tj. organizace NOS, prodal obě nemovité věci vlastníku Pozemků, tj. Městu Nové Město pod Smrkem, čímž by došlo ke sjednocení vlastnického práva ke všem předmětným nemovitým věcem. Právní věc by bylo vhodné řešit stejným druhem právního titulu jako variantu ad 1. tohoto bodu, tj. kupní smlouvou, dle které by kupující byl povinen uhradit prodávajícímu hodnotu Budov zjištěnou dle znaleckého posudku vypracovaného znalcem, jenž nechť je určen souhlasnou vůlí obou účastníků.

Popsaná možnost řešení majetkových vztahů obou vlastníků je z hlediska ekonomické a časové nákladovosti shodně výhodná, jako možnost ad 1. tohoto článku a zároveň jde o postup zajišťující pokračování kontinuity užívání funkčního celku Táborové základy v Jindřichovicích pod Smrkem jedním z původních vlastníků.

ad 3. prodej Pozemků vlastníku Budov (NOS)

řešení vykazuje shodné druhové a charakteristické znaky jako postup ad 2. tohoto článku, pouze jde o jeho zrcadlovou variantu.

ad 4. prodej Budov třetí osobě

organizace NOS je v souladu se svými oprávněními, které lze dovodit z jejího vlastnického práva k Budovám, oprávněna prodat zmíněné věci do majetku třetí osoby. Před realizací samotného prodeje je ovšem nutno splnit některé podmínky, bez jejichž splnění by právní jednání ve formě kupní smlouvy o prodeji Budov mohlo být shledáno jako neplatné a neúčinné.

Zejména je nutno splnit povinnosti vlastníka Budov vyplývající z věcného předkupního práva, které svědčí Obci Jindřichovice pod Smrkem, a to postupem nastíněným v čl. C) bodu 7. tohoto stanoviska.

Pokud Obec Jindřichovice pod Smrkem své předkupní právo k Budovám nevyužije je následně nutno v souladu se zákonným předkupním právem Města Nové Město pod Smrkem nabídnout (postupem uvedeným v čl. C) bodu 7. tohoto stanoviska) Budovy k prodeji i vlastníku Pozemků.

Teprve pokud ani Obec Jindřichovice pod Smrkem, ani Město Nové Město pod Smrkem, svá oprávnění k předkupnímu právu k Budovám nevyužijí, lze úspěšně realizovat prodej věcí do vlastnictví třetí osoby.

Zmíněná varianta způsobu řešení majetkových vztahů mezi vlastníky věcí fakticky neřeší neutěšenou situaci spočívající v různosti vlastníků věcí tvořících jeden funkční celek a pouze umožňuje jednomu z aktuálních vlastníků vystoupit z problematického uspořádání právních vztahů. Zároveň vyžaduje vyšší nároky na přípravu a splnění podmínek nutných pro realizaci konečného obchodu spočívajícího v prodeji Budov třetí osobě.

ad 5. prodej Pozemků třetí osobě

fakticky jde o druhově shodné řešení jako varianta ad. 4. tohoto článku, pouze v jeho zrcadlově obrácené formě. V případě realizace prodeje Pozemků do vlastnictví třetí osoby je Město Nové Město pod Smrkem shodně povinno realizovat nabídku k uplatnění předkupního práva, které ze zákona svědčí organizaci NOS, a to v souladu s postupem ad čl. C) bodu 7. tohoto stanoviska.

ad 6. uzavření smlouvy o užívání nemovitých věcí mezi vlastníky věcí

vzájemné právní vztahy vzniklé mezi organizací NOS a Městem Nové město pod Smrkem je možno legalizovat i za současného zachování jejich vlastnických práv k Pozemkům a k Budovám, a to postupem, v jehož důsledku by byla uzavřena smlouva o způsobu užívání věcí, které jsou ve vlastnictví jiné osoby. Aktuálně jsou vztahy mezi organizací NOS a Městem Nové Město pod Smrkem částečně upraveny smlouvou o využívání táborové základny v Jindřichovicích pod Smrkem, datovanou dne 1.10.2008, ve znění dodatku č. 1, datovaného dne 1.11.2018, kterou organizace NOS uzavřela s SVČ ROROŠ.

Pokud by měl být uživatelský vztah mezi organizací NOS a SVČ ROROŠ, event. Městem Nové Město pod Smrkem, pokračovat v intencích Smlouvy o využívání, bylo by vhodné obsah smluvního dokumentu alespoň částečně rozšířit, když aktuálně Smlouva o využívání obsahuje pouze kusá ujednání stran upravující výši odměny, kterou je SVČ ROROŠ povinno hradit za užívání Budov organizaci NOS. Zcela jistě se jeví jako vhodné ujednání Smlouvy o využívání doplnit o části, které blíže specifikují práva smluvní stran na ukončení platnosti smlouvy před koncem doby, na kterou byla sjednána; dále o práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z případných škod na věcech, jejichž užívání je předmětem Smlouvy o využívání; případně práv a povinností smluvních stran vyplývajících z případného zhodnocení věcí, jejichž užívání je předmětem Smlouvy o využívání; apod.).

Zmíněná možnost řešení vzájemných právních vztahů mezi vlastníky věcí představuje nejmenší nákladovou a časovou zátěž. Fakticky je realizovatelná v krátkém časovém úseku, bez nutnosti součinnosti státního orgánu (katastrální úřad apod.) a nevyžaduje vyšší výdaj související s vypracováním textu smluvní dokumentace. V tomto ohledu se jeví jako vhodné řešení aktuální situace, nicméně je nutno zmínit, že jde o faktické potvrzení stávajícího stavu právních vztahů mezi vlastníky věcí, který by byl v případě realizace zmíněné možnosti zachován.

ad 7. rozhodnutí soudu ve věci o určení vlastnického práva k nemovitým věcem

v případě že nebude mezi vlastníky věcí nalezeno kompromisní řešení a zároveň nebude situace týkající se vzájemných majetkových vztahů řešena jiným způsobem než vzájemnou dohodou,

je možno, aby kterýkoli z vlastníků věcí (organizace NOS nebo Město Nové Město pod Smrkem) podal u místně a věcně příslušného soudu žalobu o určení vlastnického práva k věci, které je dosud ve vlastnictví druhého subjektu.

Místně a věcně příslušný k projednání žaloby o určení vlastnického práva je Okresní soud v Liberci.

Při podání žaloby je nutno soudu uhradit soudní poplatek ve výši 5 000,- Kč za každou nemovitou věc.

Obecně lze předpokládat, že soudní řízení ohledně určení vlastnického práva k nemovitým věcem si vyžádá větší časovou dotaci (v řádu několik let), neboť soud je povinen obdobné případy zkoumat s mimořádnou péčí. Zároveň lze očekávat, že žalovaná strana v řízení vyjádří nesouhlasné stanovisko a využije vhodné způsoby obrany, které postup soudu zpomalí, neboť bude nutno se s nimi před vynesením rozhodnutí ve věci řádně vypořádat. Obdobně nelze s žádnou jistotou odhadnout vývoj soudního řízení a jeho výsledek, neboť takové okolnosti záleží na řadě podmínek, které před podáním žaloby nejsou ani známé.

Konečně je nutno zmínit, že realizace soudního řízení o žalobě o určení vlastnického práva k nemovitostem s sebou přináší každému z účastníků náklady, které jsou tvořeny jednak náklady soudu s vyhotovením odborných vyjádření nutných pro rozhodnutí soudu (soudní posudky, apod) a náklady právního zastoupení účastníků (pokud je v řízení účastník zastoupen advokátem). Konečná výše zmíněných nákladů není možno předem přesně určit.

E)

Závěr

1. S ohledem na shora uvedené je nutno zmínit, že problematika majetkových vztahů mezi Městem Nové Město pod Smrkem a organizací NOS vyžaduje revizi, resp. v ideálním případě její úplné vyřešení. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že v dané věci neexistuje rychlé a administrativně nenáročné řešení, které by nevyžadovalo spolupráci obou zainteresovaných subjektů. Jako vhodné se jeví zahájit vzájemná jednání, dle kterých by mohla být určena základní stanoviska zúčastněných s vymezením možností společného postupu (ve smyslu uzavření propracované smlouvy o užívání věcí případně ve smyslu sjednocení vlastnického práva všech věcí do dispozice jednoho subjektu v důsledku kupní smlouvy).

V Liberci dne 20. června 2023



Mgr. Jan Zrnovský
advokát

