

Právnická fakulta Masarykovy univerzity
Pozemkové právo I – podzim 2008 – Právní vztahy k nemovitostem
seminární skupina č. 1

Vyučující: JUDr. Jana Tkáčiková, PhD.
Problematický příklad z praxe

Téma:

**Je povinen držitel telekomunikační licence
k žádosti o vydání územního rozhodnutí na stavbu
komunikačního vedení předložit souhlas vlastníka
pozemku?**

Právní předpisy:

- 183/2006 Sb – stavební zákon dále jen SZ
- 184/2006 Sb. – zákon o vyvlastnění
- 127/2005 Sb. – zákon o elektronických komunikacích dále jen ZoEK

Vypracoval: Ing. Leoš Horák, učo: 210867

V praxi bohužel existují dva různé právní názory různých stavebních úřadů
a dokonce i odvolacích orgánů !!!

ANO - NE

Který je správný a proč?

Lze jen těžko získat výklad nadřízených orgánů a to z těchto důvodů:

- nepožaduje-li SÚ souhlas vlastníků pro ÚR, žadatelé jsou rádi že mají o povinnost méně a na nic se nikoho neptají :-)
- požaduje-li SÚ souhlas vlastníků, je rychlejší a ekonomičtější změnit trasu, dotčený problematický pozemek vynechat nebo nabídnout zatvrzelému vlastníkovi větší kompenzaci, než se odvolávat a dožadovat nějakého právního rozboru a opět se na nic nikoho raději neptají. :-)

Co říká zákon?

Je něco zvláštního na tom že se jedná o držitele telekomunikační licence (dále TL) ?

Ano, splnil tím podmínky pro zajišťování veřejné komunikační sítě a dle §7/2 ZoEK se toto uskutečňuje ve veřejném zájmu.

Je v ZoEK nějaké další ustanovení ohledně oprávnění takového subjektu?

Ano, v§104 je výslovně uvedeno:

1) *Podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť je oprávněn souladu s podmínkami stanovenými v rozhodnutí vydaném podle zvláštního předpisu (pozn.: rozhodnutí dle SZ) a za splnění dále stanovených podmínek zřizovat a provozovat na cizím pozemku nebo v něm nadzemní nebo podzemní komunikační vedení ... a další*

3) *Pro zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavci 1 uzavře podnikatel s vlastníkem nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene... je možno s vlastníkem dotčené nemovitosti uzavřít i jinou písemnou smlouvu.*

4) *Nedojde-li s vlastníkem k úpravě vztahů podle odstavce 3 nebo prokáže-li podnikatel, že vlastník není znám, není určen, je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný, je-li vlastnictví sporné, či vlastník v dispozici s ním omezen, rozhodne o návrhu na zřízení věcného břemene obecný stavební úřad podle zvláštního právního předpisu (pozn.: zákon o vyvlastnění). Podnikatel může vykonávat oprávnění uvedená v rozhodnutí obecného stavebního úřadu ke dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí*

8) *oprávnění v odst.1 nenahrazují povinnosti podle zvláštního předpisu (pozn.: SZ)*

Lze podle SZ vůbec požádat o ÚR nemá-li žadatel vlastnické právo?

Ano, dle §86/3: *Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, nebo doklad o právu založeném smlouvou, předloží souhlas vlastníka; to neplatí lze-li pozemek vyvlastnit.*

Lze pro tyto účely pozemky vyvlastnit?

Ano, je splněn účel §170/1a SZ: *jde-li o veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury (viz. výše §7/2 ZoEK) a je-li stavba vymezena v ÚPD. Navíc přímo v ZoEK je tato možnost zakotvena v §104/4 viz. výše. Otázkou je zda má toto ustanovení přednost nebo jen doplňuje SZ ?!!*

Musí vyvlastnění věcného břemene proběhnout ještě před územním řízením?

Ne, naopak k žádosti o omezení vlastnického práva je nutno dle §18/3c zákona o vyvlastnění doložit územní rozhodnutí.

PRÁVNÍ VÝKLAD A ARGUMENTACE STAVEBNÍCH ÚŘADŮ NASBÍRANÉ V PRAXI:

SOUHLAS VLASTNÍKA ANO

- a) ustanovení SZ zákona mají přednost před ZoEK a požadavky SZ nejsou nijak dotčeny viz. §104 odst.8 ZoEK
- b) není splněno ustanovení §86/3 protože pozemek pro tento účel nelze vyvlastnit a to z násl. důvodů:
- nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu
 - není vymezen v ÚPD

X

X

SOUHLAS VLASTNÍKA NE

- a) ustanovení ZoEK v §104 tedy i §8 se týkají pouze výkonu oprávnění tedy samotné realizace dle již vydaného rozhodnutí. Požadavek §8 se tedy netýká povinností při územním řízení tyto povinnosti by měly být splněny až po vydání UR.
- b) je splněno ustanovení §86/3 protože pozemek lze pro tento účel vyvlastnit a to z násl. důvodů:
- jedná se o veřejně prospěšnou stavbu viz.§7/2 ZoEK
 - sice není přímo vymezena, ale stačí pokud ÚPD neodporuje a nachází se v plochách k tomu určených, tyto stavby se do ÚPD vůbec neuvádí z důvodu jejich dynamického rozvoje který se neslučuje s termíny úprav územního plánu, jedná se tedy o podmínku nesplnitelnou
 - možnost vyvlastnění je obsažena přímo v §104/4 ZoEK a není vázána na žádné další podmínky, toto ustanovení má přednost před §170 SZ a dostatečně naplňuje podmínku §86/3 SZ.

c) pokud není z nějakého důvodu možné získat souhlas vlastníka je potřeba aby proběhlo řízení o omezení vlastnictví (vyvlastnění) a pak lze teprve žádat o ÚR

d) oprávnění v §104 ZoEK je možné vykonávat pouze se souhlasem vlastníků které je třeba dle SZ doložit už při žádosti o vydání ÚR.

e) stavebnímu úřadu nepřísluší posuzovat zda lze vyvlastnit nebo ne, proto nemůže §86/3 vůbec použít

f) v praxi stavebníci nedodržují §104/3 ZoEK, staví bez těchto právních titulů a proto je chceme předem.

g) pokud by nebylo potřeba souhlasů před ÚŘ, nemají vlastníci možnost hájit své zájmy.

h) Pokud se jedná o případ vlastníka s neznámým bydlištěm, může si stavebník zjistit adresu v registru obyvatel a ne se na jeho neznámý pobyt vymlouvat.

X c) dle §18/3c zákona o vyvlastnění je potřeba k návrhu na zahájení takového řízení přiložit ÚR, je tedy třeba prvně vydat ÚR

X d) pokud by k vydání ÚR bylo potřeba souhlasů vlastníků nemělo by ustanovení §104 ZoEK žádný smysl, protože všechna oprávnění které zakládá by musela vzniknout už před vydáním ÚR na základě souhlasů vlastníků.

X e) správní orgán je povinen dle zásad správního řízení hledat nejjednodušší řešení a v tomto případě může prohlásit že lze pozemky vyvlastnit pro veřejně prospěšnou stavbu, vydat ÚR bez souhlasů a případně samotné rozhodnutí zda vyvlastnit nebo ne nechat na vyvlastňovacím úřadu před realizací stavby.

X f) stavebník je povinen uzavřít právní vztah s vlastníkem až před realizací dle §104/3 ZoEK.

X g) vlastníci jsou v rámci ÚŘ účastníky řízení se všemi právy z tohoto postavení vyplývající.

X h) Pokud se jedná o případ, kdy nelze získat souhlas z důvodu změny adresy, vlastník tak nesplnil svou vlastní povinnost, takovou změnu hlásit KN sám tedy znemožnil umožnění výkonu svých práv. Do registru obyvatelstva nemá žadatel jako soukromá osoba přístup

Závěrem je třeba dodat, že stavby jsou projektovány pokud možno výhradně ve veřejných plochách, kde je vlastníkem většinou obec nebo stát a jejich souhlasy se z praktických důvodů zajišťují už před územním řízením. V praxi tak nutnost řešit problém souhlasu vyvstává vzhledem k povaze liniových staveb jen v jednotlivých případech a krátkých úsecích kdy jsou i části veřejných ploch v soukromém vlastnictví.

Já se přikláním spíše k názoru že souhlasy vlastníků k žádosti o vydání ÚR na tento druh staveb nejsou třeba, protože ustanovení ZoEK mají přednost, jinak nemají žádný praktický dopad, zejména §104 odst.4

A váš názor?

Děkuji za pozornost