

## **Veřejný ochránce práv**

Údolní 39, 602 00 Brno

tel: (+420) 542542888, fax: (+420) 542542112

e-mail: [podatelna@ochrance.cz](mailto:podatelna@ochrance.cz), [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz)

---

Vážený pan  
J.T.  
Přípravný výbor s. g.  
xxxxxxx  
xxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

**Naše značka**  
1549/2011/VOP/MH

**Datum**  
22. března 2011

Vážený pane Trbušku,

z pověření veřejného ochránce práv JUDr. Pavla Varvařovského odpovídám na Vaše podání doručené Kanceláři veřejného ochránce práv dne 15. 3. 2011, kterým se na ochránce obracíte s žádostí o radu jak postupovat v záležitosti týkající se nabytí vlastnictví k budově sociálního zařízení (umývárna rukou a WC) umístěné v proluce mezi bloky garáží v Brně – Maloměřicích při ulici Světlá. Píšete, že vlastník předmětné budovy je neznámý, pokusy majetkového odboru Magistrátu města Brna o nalezení vlastníka formou veřejné vyhlášky byly neúspěšné. Motivem Vašeho jednání je obava z toho, že někdo jiný získá pozemek pod uvedenou stavbou, kterou zbourá a na jejím místě si postaví garáž.

K obsahu Vašeho podání musím uvést, že veřejný ochránce práv byl zřízen zákonem č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, za účelem šetření podnětů (stížností) osob na orgány státní správy a nikoliv za účelem poskytování právních porad v jednotlivých věcech. Jinými slovy veřejný ochránce práv nemůže nahrazovat činnost advokacie, které je zákonem o advokacii vyhrazeno poskytování právního poradenství. Přes zmíněné skutečnosti se pokusím alespoň v obecné rovině reagovat na některé Vaše námítky a obavy, které jste ve svém podání zmínil.

Především je třeba uvést, že stavba se dle občanského zákoníku nepovažuje za součást pozemku, na kterém je umístěna. To znamená, že nabytím vlastnictví k pozemku pod stavbou automaticky nepřechází také vlastnictví ke stavbě. V případě, že by někdo získal vlastnické právo k pozemku pod budovou, v níž je nyní umístěno sociální zařízení, nestal by se ještě vlastníkem této stavby a nemohl by tedy přistoupit k její demolicí. V daném případě je pak ještě otázkou, zda se v daném případě vůbec jedná o samostatnou stavbu či o součást stavby bloku garáží. V tomto směru by věc patrně musel posoudit znalec.

Pokud jde o Vámi zmíněný institut vydržení, v plném rozsahu odkazuji na znění § 134 občanského zákoníku, kde se uvádí, že oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let,

jde-li o nemovitost. Takto nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob (§ 125). Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Pouhé užívání stavby pro potřeby garážníků, byť po zákonem stanovenou dobu, tedy ještě k nabytí vlastnictví nepostačuje.

V daném případě lze dle mého názoru zvážit také postup týkající se tzv. opuštěných věcí ve smyslu § 135 občanského zákoníku, podle něhož platí, že kdo najde ztracenou (opuštěnou) věc, je povinen ji vydat vlastníkov. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji obci, na jejímž území k nález došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví této obce.

Z hlediska stavebního práva platí vyjádření stavebního úřadu ze dne 17. 4. 2000, jímž stavební úřad ve smyslu § 104 tehdy platného stavebního zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který platil až do 31. 12. 2006, vydal pro potřeby katastrálního úřadu potvrzení o existenci stavby. Toto potvrzení ve smyslu cit. § 104 stavebního zákona nahrazuje doklady ke stavbě. Z tohoto pohledu je tedy žádost o dodatečné povolení stavby bezpředmětná.

Osobně se nicméně domnívám, že jasno v otázce vlastnictví by mohl udělat toliko příslušný soud v řízení o určení vlastnického práva k předmětné stavbě, tj. v řízení podle občanského soudního řádu o určovací žalobě. V tomto směru by Vám veškeré potřebné informace o náležitostech žaloby a souvisejících právních záležitostech měl podat kterýkoliv advokát.

Tolik Vám tedy mohu nyní k celé záležitosti sdělit. Tato odpověď, která vychází z výše popsaného stavu věcí, však nevyklučuje, abyste se na ochránce v budoucnu obrátil znovu s podnětem spadajícím do působnosti ochránce (viz přiložený leták).

Zůstávám s pozdravem

Mgr. K. V . , Ph.D., v. r.  
vedoucí právního odboru  
(dopis je opatřen elektronickým podpisem)

Příloha  
Informační leták