

Pozemkové právo – podzim 2007
Příklady do seminářů JUDr. Jany Dudové

I. Územní plánování, účelová kategorizace, zemědělský půdní fond

- 1) Manželé R. se zajímají o koupi pozemků ke stavbě rodinného domku. Realitní kancelář je jim následně nabídnut pozemek v přiměřené výměře, jakož i v lokalitě odpovídající jejich požadavkům.
 - a) Navrhněte právně relevantní postup tak, aby zájemci o koupi pozemků měli jistotu, že předmětné pozemky jsou skutečně určeny k výstavbě rodinného domku.
 - b) V případě, že předmětné pozemky jsou vedeny dle evidenčních údajů jako orná půda či trvalý travní porost, jaký právní postup byste zájemcům o koupi těchto pozemků doporučili?

- 2) Pan Z., výlučný vlastník cca 2 ha chmelnice, se neformálně dozvídá, že existuje možnost, že na těchto pozemcích (resp. v jejich bezprostřední blízkosti) bude výhledově realizována veřejně prospěšná stavba spalovny nebezpečného odpadu.
 - a) Jakou formou si lze ověřit správnost této informace?
 - b) Pokud je tato informace pravdivá, jaké právní důsledky může mít plánovaná aktivita ve vztahu k vlastníku pozemků?
 - c) Jak může pan Z., popř. jiné subjekty, do procesu realizace stavby zasáhnout?

- 3) Společnost ABC, s r.o. vlastní pozemky evidované jako ostatní plocha, na kterých má v úmyslu vybudovat autoservis. Nahlédnutím do návrhu územního plánu obce společnost zjišťuje, že předmětné pozemky jsou navrženy jako plochy určené pro bydlení.
 - a) Poradte společnosti vhodný právní postup.
 - b) Zabývejte se závazností návrhu územního plánu.

- 4) Paní A. má ve svém vlastnictví pozemek, který je veden jako orná půda. Zajímá se o možnost změny této účelové kategorie pozemku
 - a) na zahradu či vinici
 - b) na lesní pozemek
 - c) na trvalý travní porost.Zabývejte se odpovídajícím právním postupem, popř. i smyslem takového postupu.

- 5) Pan B. vlastní rekreační objekt. Dle konceptu řešení příslušného územního plánu obce vyplývá, že v bezprostřední blízkosti jeho nemovitosti je navrhována veřejně prospěšná stavba – a to čistička odpadních vod (ČOV) pro celou obec. Ochranné pásmo ČOV přitom má výrazně zasahovat do jeho nemovitosti.
 - a) Jaké právní kroky byste panu B. doporučili v případě, že s takovou stavbou nesouhlasí a dozvídá se o její realizaci včas? Uveďte odkaz na platnou právní úpravu.
 - b) Jak lze postupovat v případě, že o realizaci stavby se pan B. dozvídá až po schválení příslušného územního plánu, ale ještě před jejím zahájením. Zabývejte se současně i možnými důsledky realizace veřejně prospěšné stavby, popř. i možností vyvlastnění.

II. Evidence nemovitostí, katastr nemovitostí

- 1) Manželé C. mají od roku 1973 ve svém společném jmění objekt bydlení. Uvedenou nemovitost chtějí převést na své děti.
 - a) Jak postupovat v případě, že si chtějí ponechat právo zpětné koupě v případě dalšího převodu nemovitostí? Uvažujte i nad možností získat uvedenou nemovitost bezúplatně zpět v případě chování ze strany nabyvatelů, které by hrubě porušovalo dobré mravy.
 - b) Jak postupovat v případě, že chtějí mít zajištěno doživotní užívání určité konkrétní části nemovitosti?
 - c) Lze takto převést nemovitost zatíženou zástavním právem? Pokud ano, za jakých podmínek.
 - d) Pokud by byl uvedený převod vlastnického práva realizován kupní smlouvou, jak lze vhodně právně ošetřit otázku zaplacení kupní ceny po podpisu smlouvy účastníky tak, aby měli účastníci právní jistotu, že k zaplacení a vkladu vlastnického práva dle této smlouvy skutečně dojde?

U výše popsaných situací se vždy zabývejte

- právními listinami, které bude zapotřebí katastrálnímu úřadu doložit,
- počtem přiložených listin.

- 2) Pan D. užívá po dobu nejméně 30 let pozemek ve vlastnictví souseda v šíři 20 cm a délce plotu mezi sousedními nemovitostmi.
 - a) Může pan D. tento pozemek vydržet? Pokud ano, za jakých podmínek.
 - b) Jakým druhem zápisu a na základě jakých právních skutečností může dojít k zápisu vlastnického práva vydržením?
- 3) Katastrálnímu úřadu byly doručeny dva návrhy vkladu vlastnického práva k téže nemovitosti (dle prvního návrhu byla přiložena kupní smlouva s nižší kupní cenou než dle návrhu pozdějšího).
 - a) Jakým návrhem je katastr nemovitostí vázán? Jak by katastr nemovitostí postupoval za předpokladu, že by jeden z návrhů na vklad nebyl právně perfektní, resp. nebyl právně odpovídajícím způsobem doložen ?
 - b) Věnujte se vzájemným poměrům účastníků řízení.
- 4) Paní E. převedla své pozemky na nabyvatele, aniž by je přednostně nabídla spoluvlastnici těchto pozemků.
 - a) Jaký vliv má tato okolnost na zápis vlastnického práva pro nabyvatele?
 - b) Jak se může spoluvlastnice pozemků takovému postupu bránit?
- 5) Pan F. má v úmyslu informace získané z katastru nemovitostí komerčně využít a databázi zveřejnit v rámci své realitní kanceláře.
 - a) Je takový postup právně relevantní? Odůvodněte.
 - b) Zabývejte se blíže zásadami oficiality a formální publicity katastru.

III. Věcná břemena, sousedská práva, užívací vztahy

- 1) Na pozemcích pana Z. má být uloženo dle závazné části územně plánovací dokumentace dálkové teplovodní potrubí. Dostává návrh smlouvy o zřízení věcného břemene k takové

stavbě, a to vč. jejího ochranného pásma, kterými bude omezen ve výkonu svého vlastnického práva.

- a) Věnujte se právní formě zřízení takového věcného břemene.
 - b) Jakými prostředky se může vlastník pozemku proti zřízení věcného břemene bránit?
 - c) Jak lze kompenzovat omezení vlastnického práva k pozemku?
- 2) Pan G. má v úmyslu si postavit v těsné blízkosti hranice se sousedním pozemkem garáž. Sousední vlastník rodinného domu namítá, že mezi garáží a rodinným domem zůstane vzdálenost 2,5m a z hlediska oslunění či pohody bydlení tak bude výrazně omezen, resp. dotčen ve svých vlastnických právech.
- a) Jsou námitky souseda právně relevantní? Pokud ano, zdůvodněte.
 - b) Zabývejte se postupem stavebního úřadu.
- 3) Paní I. vlastní pozemek zařazený v účelové kategorii orná půda.
- a) O uvedený pozemek se nestará s péčí řádného hospodáře a pozemek je zarostlý plevelí. Sousedé namítají, že nálet plevelnatých bylin z pozemku paní I. omezuje, resp. ztěžuje hospodaření na jejich pozemcích. Navrhněte vhodný právní postup. Zabývejte se i možnými sankcemi.
 - b) Paní I. pozemek pronajímá zemědělskému družstvu. Družstvo přestalo hradit nájemné. Paní I. i přes tuto skutečnost má zájem na setrvání užívacího vztahu, avšak chce docílit kompenzace za užívání jejího pozemku. Navrhněte vhodný právní postup. Zabývejte se i odpovídající výší nájemného.
 - c) Na pozemku hospodařilo od roku 1972 zemědělské družstvo a vysadilo na něm trvalé porosty (ovocné stromy). Paní I. vypovídá družstvu nájemní vztah a má současně zájem o plody a užitky z těchto porostů. Navrhněte vhodný právní postup. Zabývejte se touto okolností i v návaznosti na údaje evidované v katastru nemovitostí.
- 4) Pan A. vede dlouholetý restituční spor o zemědělskou usedlost, kterou v současné době vlastní a užívá pan B.
- a) Připouští platná právní úprava takový restituční nárok? Zdůvodněte.
 - b) Zabývejte se (rovněž z hlediska času) právním nárokem pana J. na nájemné.
- 5) Manželé L. vlastní obytný dům se zahradou. Přes tento jejich pozemek vede jediný přístup, resp. cesta pro stání osobního auta souseda. Tento vzájemný neformální vztah trvá cca 15 let. Manželé L. již nadále nemají zájem o průjezd souseda přes jejich pozemek. Namítají, že chtějí pozemek využít jiným způsobem.
- a) Zabývejte se právní pozicí souseda.
 - b) Navrhněte právní postup pro manžele L.

IV. Oceňování nemovitostí, ochrana vlastnického práva, vyvlastňovací řízení

Paní XY byl doručen návrh investora na odkoupení jejích pozemků, evidovaných v katastru nemovitostí jako orná půda, pro účely výstavby silnice (dálnice). Zabývejte se následujícími situacemi:

- 1) Souhlasí-li paní XY s výkupem svých pozemků, za jakou cenu tyto pozemky prodá
 - a) v případě, že investorem je stát,

b) v ostatních případech.

Odůvodněte svůj názor a uveďte odkaz na právní úpravu.

- 2) Pokud paní XY s tímto návrhem nesouhlasí, jak by měl investor postupovat?
 - a) Jakou roli má v uvedené věci územní plán?
 - b) Zabývejte se účastníky územního řízení.
 - c) Jak může paní XY danou situaci de lege lata ovlivnit?
- 3) Za jakých podmínek by bylo možné pozemky paní XY vyvlastnit?
 - a) Jaký úřad by byl příslušný (podle jakého zákona)?
 - b) Za jakou cenu by tyto pozemky byly vyvlastněny a podle jakého právního předpisu?
 - c) Lze vyvlastnit dodatečně pozemky paní XY v případě, že silnice na jejich pozemcích již případně byla v minulosti realizována?
- 4) Může jít v případě již dříve realizované stavby
 - a) silnice
 - b) stavby k zemědělským účelůmna majetkově nevypořádaných pozemcích o stavbu oprávněnou? Odůvodněte.
- 5) Zabývejte se v daných souvislostech právními aspekty event. stavby nepovolené a neoprávněné a uveďte, jak by se věc posuzovala.
Lze aplikovat na předmětnou situaci institut nájmu? Pokud ano, za jakých podmínek.

V. Zvláštní režim pozemků určených k plnění funkcí lesa, k ochraně přírody a krajiny a pozemků pokrytých vodou

- 1) O pronájem lesa ve státním vlastnictví mají zájem
 - a) Manželé K., kteří na něm chtějí hospodařit.
 - b) Turistický oddíl pro zřízení letního dětského tábora.Proveďte právní rozbor.
- 2) Na pozemku v kategorii trvalý travní porost protéká vodní tok. Správce tohoto toku má zájem provést údržbu toku a současně pokácet náletový břehový porost.
 - a) Jaké právní kroky musí správce vodního toku učinit?
 - b) Věnujte se vzájemným právům a povinnostem vlastníka pozemku a správce vodního toku.
- 3) Manželé M. potřebují pro svou nemovitost zřídit na svých pozemcích studnu na pitnou vodu. Proveďte komplexní právní rozbor všech jejich práv a povinností.
- 4) Na zemědělském pozemku ve vlastnictví pana N. je lokalizována závlahová vodní nádrž, kterou vybudovalo v osmdesátých letech v rámci hospodaření na pozemku zemědělské družstvo. V závlahové nádrži jsou nasazeny chovné ryby.
 - a) Má právo pan N. na užitky či plody (právo na ryby) ze závlahové nádrže? Pokud ano, za jakých podmínek?
 - b) Pokud pan N. nesouhlasí s umístěním nádrže na svém pozemku, má právo ji odstranit? Pokud ano, za jakých podmínek?
 - c) Věnujte se primárním vlastnickým vztahům a vztahům odvozeným. V případě nájmu vodní nádrže se zabývejte rovněž výší nájemného.

- 5) Pan P. vlastní pozemek v národní přírodní rezervaci.
- a) Za jakých podmínek může tento pozemek darovat třetí osobě?
 - b) Jaký postup bude muset dodržet v případě úplatného převodu?
 - c) Je možné takový pozemek ve zvláště chráněném území získat v rámci restituce?
 - d) Může pan P. na tomto pozemku pěstovat např. brambory? Pokud ano, za jakých podmínek.
 - e) Zabývejte se právním režimem jeskyně, která se pod tímto pozemkem nachází.