

Pozemkové právo

Program seminářů a podmínky pro získání kolokvia

BDS – Právní vztahy k nemovitostem

Seminární skupina č. 2

7.11.2008 - 15,05 - 16,35, 16,40 - 18,10hod

5.12.2008 - 13,30 – 15.00 hod

Akademický rok 2008/2009

seminarizující: doc. JUDr.Ivana Průchová, CSc.

konzultační hodiny:

středa: 10,00 – 12,00 hod., v ostatních případech podle individuální dohody

e-mail: ivana.pruchova@law.muni.cz

7.11.2008

Účelová kategorizace půdy

Územní plánování

Pozemkové vlastnictví

Vyvlastňování pozemků a staveb

Věcná břemena

5.12.2008

Užívání pozemků

Pozemkové úpravy

Podmínky pro získání kolokvia:

- 1) Aktivní účast na seminářích při řešení zadaných otázek a příkladů
Studenti si sebou do seminářů přinesou znění otázek a příkladů určených k řešení na seminářích a k eventuálně dalšímu samostudiu spolu s příslušnými právními předpisy.
- 2) Vypracování seminární práce
Tématické zaměření seminární práce:
 - a) teoretický problém ve vazbě na problematiku obecné části pozemkového práva (v rozsahu cca 5 stran) nebo
 - b) praktický příklad ve vazbě na obecnou část pozemkového práva nebo
 - c) zpracování seminární práce ve vazbě na téma bakalářské práce (rozsah minimálně 5 stran).Termín odevzdání: nejpozději 7.12.2008 v listinné podobě

Otázky a příklady určené k řešení na seminářích a k samostudiu:

Seminář 7.11.2008 - 15,05 – 16,35 hod

Účelová kategorizace pozemků

Otázky

1. Charakterizujte obsah pojmu účelová kategorizace pozemků.
2. Uveďte, kde a jak jsou jednotlivé druhy pozemků vymezeny.
3. Zabývejte se pojmem stavební pozemek. Vymezte jeho vztah k pojmu zastavěná plocha.
4. Vymezte obsah pojmu zemědělská půda. Vymezte její vztah k pojmu zemědělský půdní fond.
5. Zabývejte se právní závazností zařazení pozemku do určitého druhu (kategorie), a to jak z pohledu vlastníka pozemku, tak z pohledu třetích subjektů.
6. Uveďte právní prostředky, jakými lze docílit změny účelového určení pozemků.
7. Uveďte, jak se promítne změna druhu pozemku do katastru nemovitostí.
8. Uveďte sankce, které mohou být uloženy vlastníkovu pozemku v případě, že realizuje změnu druhu pozemku v rozporu se zákonem.

Příklady

1. Pan L.P. vlastní pozemek, který je veden v druhu orná půda. Má zájem jej přeměnit na zahradu.
 - a) Uveďte, za jakých podmínek lze takovou změnu docílit.
 - b) Uveďte, jak a kdy se uskutečnění změny promítne do katastru nemovitostí.
2. Osoba X. má zájem umístit na pozemku, který je dosud užíván jako ostatní plocha (není součástí zemědělského půdního fondu) stavbu určenou k podnikání.
 - a) Uveďte, za splnění jakých podmínek je to možné a jaký je postup.
 - b) Posuďte stejnou situaci v případě, že pozemek, na který má být stavba umístěna, je
 - aa) součástí zemědělského půdního fondu
 - bb) je pozemkem určeným plnění funkcím lesa
3. Osoba A.B. hospodář na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem pozemků K.J. na zemědělských pozemcích. Pozemky jsou ohroženy erozí. Je možné uložit nájemci rozhodnutím orgánu veřejné moci změnu druhu pozemků? Svůj názor odůvodněte.
4. V k.ú. X. probíhá komplexní pozemková úprava. Osoba A.B. jako vlastník pozemků zahrnutých do pozemkových úprav se zajímá, zda lze změnit jejich účelové určení. Uveďte, zda a případně za jakých podmínek je možné účelové určení pozemků změnit.

Územní plánování

Otázky

1. Uveďte základní nástroje územního plánování.
2. Zabývejte se jednotlivými druhy územně plánovací dokumentace a procesem jejich pořizování.
3. Uveďte subjekty, které se účastní procesu územního plánování. Vymezte jejich postavení a vzájemné vztahy.
4. Uveďte, jak jsou v procesu územního plánování chráněny zájmy osob, jejichž vlastnická nebo jiná práva mohou být v procesu územního plánování dotčena.
5. Uveďte, jak jsou v procesu územního plánování řešeny střety různých společenských

Příklad

V obci L. probíhá proces pořizování nového územního plánu. Vlastník pozemků v dané obci nesouhlasí s navrhovaným využitím svých pozemků.

1. Zabývejte se jednotlivými stadii pořizování územního plánu.
2. Uveďte, které subjekty se tohoto procesu účastní.
3. Uveďte, jaké je v procesu pořizování územního plánu pozice vlastníka pozemků a jakými disponuje prostředky ochrany. Jak mu doporučíte postupovat?
4. Uveďte, v jaké formě a který subjekt schvaluje územní plán.
5. Uveďte kdo a jakým způsobem se může bránit proti schválenému územnímu plánu.

Seminář 7.11.2008 – 16,35 – 18,10 hod

Pozemkové vlastnictví

Otázky

1. Zabývejte se specifiky pozemkového vlastnictví.
2. Uveďte prameny, v nichž je institut pozemkového vlastnictví upraven.
3. Vysvětlíte význam pozemkových reforem v našich zemích na vývoj a současný stav pozemkového vlastnictví.
4. Vysvětlíte pojem a postavení tzv. holého vlastníka v období před rokem 1990. Uveďte, s kterými užívacími instituty byl spojen.
5. Zabývejte se způsoby nabývání pozemkového vlastnictví.
6. Zabývejte se restitucí pozemkového vlastnictví.
7. Zabývejte se privatizací pozemkového vlastnictví.
8. Uveďte specifika pozemkového vlastnictví státu.
9. Zabývejte se pozemkovým vlastnictvím církví.

Příklady

1. Pozemky osoby L.M. byly předmětem II. pozemkové reformy. Jaký má tato skutečnost pro restituční procesy u nás? Zabývejte se přitom samostatně jednotlivými etapami II. pozemkové reformy.
2. Obec K. hodlá prodat své pozemky. Jaké podmínky při tom musí dodržet?
3. Kraj J. hodlá prodat své pozemky. Jaké podmínky při tom musí dodržet?
4. Osoba A. – vlastník pozemků - zemřela bez zanechání dědiců. Kdo a z jakého titulu se stává vlastníkem těchto pozemků?

5. Osoba J.L. má zájem získat do vlastnictví pozemek (ostatní plocha, která není součástí zemědělského půdního fondu), který dosud vlastní stát.
Kde a jak jsou upraveny podmínky převodu?
6. Osoba T.O. má zájem o koupi zemědělského pozemku z vlastnictví státu. Kde a jak jsou upraveny podmínky převodu?
7. Obec má zájem získat zemědělský pozemek, který dosud vlastní stát. Kde a jak jsou upraveny podmínky převodu?
8. Osoba J.L. má zájem o koupi pozemku určeného k zastavění v obci s 10 000 obyvateli.
Jak se stanoví cena takové pozemku? Za jakou cenu lze pozemek od prodávajícího koupit?

Vyvlastňování pozemků a staveb

Otázky

1. Zabývejte se ústavními principy vyvlastňování pozemků.
2. Uveďte základní principy vyvlastňování pozemků.
3. Uveďte, pro které účely lze pozemky vyvlastnit a kde jsou uvedeny.
4. Uveďte, kdo se stává vlastníkem vyvlastněného pozemku a ve kterém okamžiku.
5. Zabývejte se náhradou za vyvlastnění.
6. Co je to revokace vyvlastňovacího rozhodnutí?

Příklad

1. Fyzická osoba J.K. je vlastníkem pozemků cca o výměře 5 ha v .ú. X. Pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu a využívá je k zemědělskému podnikání jejich vlastník.

Tato osoba má zájem na části pozemků realizovat výstavbu objektů určených k bydlení a na části výstavbu objektů určených k podnikání

V době, kdy se rozhoduje prověřit možnosti realizace svého záměru, je mu doručen dopis, kterým je vyzván k prodeji části z výše uvedených pozemků, a to k výstavbě obchodního centra s upozorněním, že pokud v dopise přesně specifikované pozemky neprodá, bude přistoupeno k jejich vyvlastnění.

- a) Uveďte, kde a jakým způsobem může vlastník pozemků J.K. zjistit, zda je možné na jeho zemědělských pozemcích realizovat výstavbu objektů určených k bydlení a k podnikání Jak je třeba postupovat při zjištění, že dosud s tímto záměrem není v území počítáno a vlastník by jej chtěl docílit.
- b) Uveďte, jakým způsobem a kde si může vlastník pozemků J.K. kvalifikovaně ověřit, zda jsou či nejsou jeho pozemky určeny k vyvlastnění.
- c) Uveďte a odůvodněte, jak a proč byste poradili postupovat vlastníkov, pokud by zjistil, že jeho pozemky
 - a) jsou určeny k vyvlastnění
 - b) nejsou určeny k vyvlastnění.
- d) Zabývejte se vyvlastňovacím řízením.
- e) Zabývejte se náhradou za vyvlastnění.
- f) Uveďte, jakými právními prostředky disponuje vlastník pro případ, že s obsahem rozhodnutí o vyvlastnění svých pozemků nebude souhlasit.

2. Osobě H.L. byl pravomocně vyvlastněn pozemek. Vlastník 3 letech zjistil, že k realizaci účelu, pro který mu byl pozemek vyvlastněn, dosud nedošlo (akce nebyla vůbec zahájena).
Zajímá se o radu, jak v takové situaci postupovat, když by měl zájem pozemek získat zpět.
3. V lokalitě A. došlo k mimořádné situaci z hlediska obrany státu. Platí zde nějaká specifická pravidla pro eventuální vyvlastňování pozemků?

Věcná břemena

Příklady

1. Osoba L.P. 15 let prochází přes sousední pozemek, který je ve vlastnictví fyzické osoby (obce, státu). V určitý okamžik zjistí, že vlastník sousedního pozemku mu průchod zamezil a on se na svůj pozemek
 - a) vůbec nemůže dostat
 - b) může dostat, ale složitější a delší cestou.Uved'te, jaké je právní postavení osoby L.P. a jakou má šanci obnovit průchod přes sousední pozemek.
2. Osoba T.O. 12 let nevyužívala právo odpovídající věcnému břemeni, spočívající v oprávnění průchodu přes sousední pozemek. Po těchto 12 letech, když zjistila, že v katastru nemovitostí je toto právo zapsáno, se jej začala na sousedovi domáhat. Zhodnoťte tuto právní situaci a postavení obou vlastníků pozemků.

Seminář č. 3 – 5.12.2008 - 13,30 – 15,00hod.

Uživací vztahy k pozemkům

Otázky

1. Uved'te instituty, na základě nichž lze užívat pozemky.
2. Vysvětlete transformaci užívacích institutů k pozemkům v soukromém vlastnictví v období po roce 1990, a to s odkazem na prameny právní úpravy.
3. Vysvětlete vývoj institutu časově omezeného nájmu a zatímního užívání.
4. Náhradní užívání a jeho transformace.
5. Zabývejte se nájmem pozemků.
6. Zabývejte se výpůjčkou pozemků.
7. Zabývejte se specifiky „dočasného užívání“ (tj. pojmově nájmem, výpůjčkou) pozemků, které se nacházejí ve vlastnictví státu a nejedná se ani o zemědělské, ani o lesní pozemky.

Příklady

1. Osoba K.L. – nečlen JZD – byla ke dni 24.6.1991 vlastníkem pozemků, které družstvo užívalo z titulu družstevního užívání. Zabývejte se postavením této osoby jako vlastníka předmětných pozemků.

2. Osobě J.K. byly v roce 1967 přiděleny pozemky do náhradního užívání. Z jakého titulu je užívá v roce 2003 a jaký byl vývoj tohoto institutu. Jaká má v současné době osoba J.KI. oprávnění?
3. Osoba J.K. zemřela bez zanechání dědice. Kdo a z jakého titulu se stane vlastníkem a uživatelem předmětných pozemků a jaký bude jejich osud. Uveďte pramen, o který svá tvrzení opíráte.
4. Osoba J.L. je vlastníkem zahrádkářské chaty, která se nachází v zahrádkové osadě na pozemku ve vlastnictví státu. Tento vlastník má zájem o získání pozemku do svého vlastnictví. Uveďte, zda je to možné a pokud ano, jak v daném případě postupovat.
- 5 Osoba X. má zájem získat do nájmu (úplatného dočasného užívání) státní nezemědělské a nelesní pozemky.
Uveďte, zda je to možné a za jakých podmínek.
6. Osoba X. užívá na základě nájemní smlouvy pozemky vlastníka Y. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou let. Tato lhůta uplynula dne 1.10.2002. Dne 20.11.2002 byl nájemci doručen dopis, v němž ho pronajímatel vyzývá, aby se osobně dne 1.12. dostavil na pozemek s cílem jeho fyzického předání vlastníkovi-pronajímateli. Dne 28.11.2002 byl pronajímateli doručen dopis, v němž mu nájemce sděluje, že podle jeho názoru nájemní vztah nadále trvá.
Posuďte vzniklou situaci a uveďte, jaký postup byste doporučili vlastníkovi-pronajímateli.
7. Manželům J.K. vzniklo v roce 1983 osobní užívání pozemku k výstavbě rodinného domku. V současné době uvažují, že domek převedou do vlastnictví dcery. Zajímají se, jaký je jejich vztah k předmětnému pozemku. Posuďte danou situaci a svůj závěr opřete o platnou právní úpravu.
8. Osoba X. má zájem získat do nájmu lesní pozemky ve vlastnictví státu, a to za účelem hospodaření. Danou situaci posuďte.
9. Mezi fyzickými osobami A.B. a C.D. existuje nájemní vztah k lesním pozemkům. C.D. jako nájemce má zájem dát pozemky do podnájmu třetí osobě. Je to možné?
10. Na základě ujednání obsaženého v nájemní smlouvě je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 1000 Kč ročně, a to vždy k 1.1. kalendářního roku. V současné době však dluží nájemce pronajímateli nájemné za dva roky. Posuďte vzniklou situaci a doporučte pronajímateli jak postupovat.
11. Mezi osobou A.J. a L.K. došlo k ústnímu ujednání o vzniku nájemního vztahu k pozemku (zahrada). Je takový postup v souladu s platnou právní úpravou?

Pozemkové úpravy

Otázky

1. Vymezte pojem a cíl pozemkových úprav. Uveďte, jaké znáte formy pozemkových úprav.
2. Uveďte, které pozemky jsou předmětem pozemkových úprav a které jsou z nich vyloučeny.
3. Zabývejte se průběhem pozemkových úprav.
4. Kdo je účastníkem pozemkových úprav.
5. Jaké je postavení katastrálního úřadu k řízení o pozemkových úpravách?
 - a) připravovaných
 - b) probíhajících
6. Jakým způsobem dochází ke vzniku, změně a zániku vlastnických a jiných věcných práv v řízení o pozemkových úpravách.
7. Jak lze disponovat s vlastnickým právem k pozemkům v průběhu pozemkových úprav?
8. Co jsou to společná zařízení a jaký je jejich vlastnický režim.
9. Jaká jsou specifika pozemkových úprav v územích s tzv. nedokončenými scelovacími řízeními.
10. Zabývejte se povahou a obsahem rozhodnutí o schválení pozemkových úprav. Uveďte, zda jsou proti němu připuštěny opravné prostředky.
11. Zabývejte se povahou a právními důsledky rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv a rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcného břemene. Uveďte, zda jsou proti nim připuštěny opravné prostředky.
12. Zabývejte se postupem při realizaci pozemkových úprav.

Příklad

V k.ú. S. probíhají komplexní pozemkové úpravy (dále jen pozemkové úpravy). Na osobu J., která vlastní pozemek zahrnutý do jejich obvodu, se obrátil zájemce A., který má zájem pozemek zakoupit. Předmětný pozemek má v nájmu osoba M., které v nájemní vztah vznikl transformací práva náhradního užívání. Osoba J. je ochotna pozemek prodat, nicméně není si jista, za splnění jakých podmínek je to v průběhu řízení o pozemkových úpravách možné. V průběhu jednání o prodeji pozemku osoba J. zemře se zanecháním 3 dědiců.

- 1) Vysvětlete, za splnění jakých podmínek je možné v průběhu pozemkových úprav disponovat s pozemkovým vlastnictvím.
- 2) Vysvětlete obsah nájemního vztahu, který existuje mezi osobou J. a osobou M. a jaký význam má jeho existence na zamýšlený prodej pozemku z osoby J. na osobu A.
- 3) Vysvětlete, jak ovlivní existenci nájemního vztahu smrt osoby J. v průběhu pozemkových úprav.
- 4) Vysvětlete, jaké je postavení dědiců osoby J. v řízení o pozemkových úpravách.
- 5) Uveďte, jak a na základě čeho se do promítne v katastru nemovitostí skutečnost, že osoba J. v jejich průběhu zemřela a v době schválení návrhu pozemkových úprav rozhodnutím pozemkového úřadu nebylo dosud skončeno dědické řízení

Doporučené právní předpisy pro řešení příkladů a práci v seminářích

Občanský zákoník

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992 Sb.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastňování pozemků a staveb

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 229/1992 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů

Správní řád

Soudní řád správní

Občanský soudní řád