



Pozemkové vlastnictví a další věcná práva k pozemkům: obecný základ



Jakub Hanák

Předmět pozemkového vlastnictví

- pozemek a prostor pod i nad jeho povrchem
- výjimky ze superficiální zásady
 - viz již také přednáška č. 1 (snímky č. 13-16)
 - vybrané druhy staveb
 - podzemní stavby se samostatným účelovým určením
 - inženýrské sítě (srov. také § 104 odst. 10 zákona č. 127/05)
 - dočasné stavby
 - některé pozemní komunikace (srov. i novelu zákona o pozemních komunikacích - sněmovní tisk č. 374)

Subjekty pozemkového vlastnictví

- vlastnického právo všech subjektů požívá stejné ochrany
- *Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví **státu, obce** nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob **se sídlem v ČR.***
 - zvláštní postavení státu, krajů a obcí
 - mj. omezení dispozic s pozemky ⇒ podrobně přednáška č. 4
 - není již omezení pro cizince

Subjekty pozemkového vlastnictví - II

- **spoluvlastnictví**
 - rozhodování zatížení či změně druhu pozemku
 - vypořádání spoluvlastnictví k zemědělskému pozemku: *„jen tak, aby vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.“*
- **přídavné spoluvlastnictví (§ 1223 NOZ)**
 - *Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků.*
- spoluvlastnictví k pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví
- společné jmění manželů

Obsah pozemkového vlastnictví

- práva a povinnosti: tzv. vlastnická triáda
- výkon vlastnického práva je omezen polohou pozemku a nelze ani zcela vyloučit ostatní osoby z užívání pozemku
 - imise, převisy porostů, sázení stromů – vstup pro věc na cizí pozemek, nezbytná cesta, údržba cizího pozemku či stavby
- elasticita
- nezávislost vlastnického práva

Způsoby nabývání vlastnického práva

- shodné jako u jiných věcí
- převodem nebo přechodem vlastnického práva
- pozemek nelze vytvořit ani okupovat, tj. vždy druhotný způsob nabytí; ale lze originárním způsobem
 - zároveň původní vlastník ztrácí své vlastnické právo

Způsoby nabývání vlastnického práva - převodem

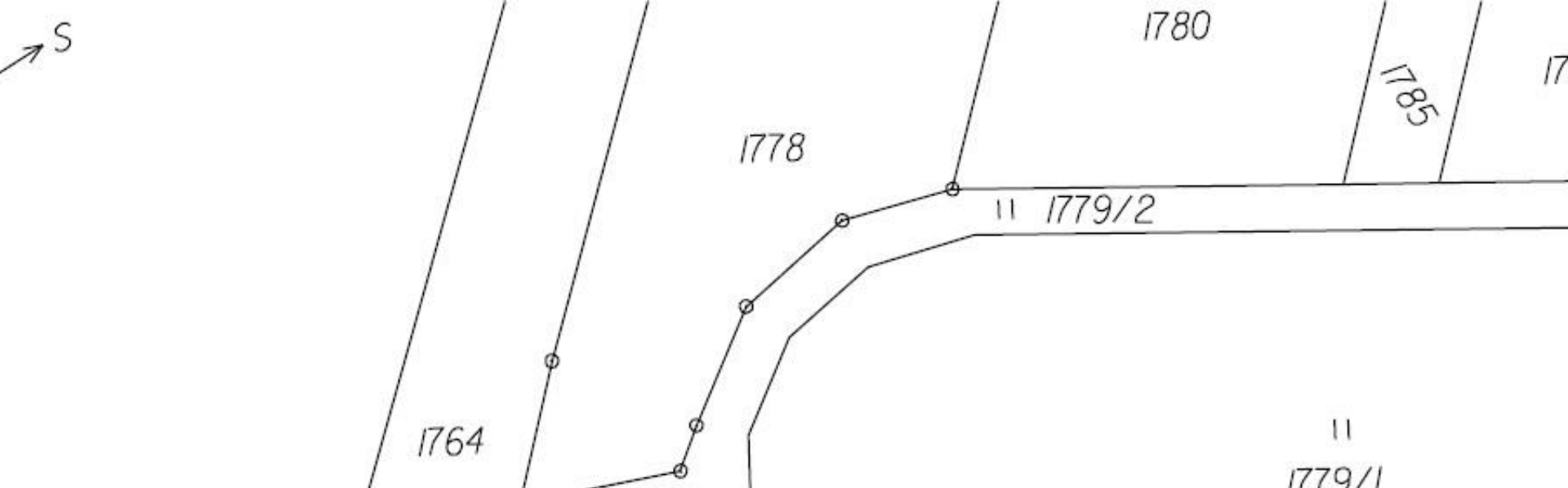
- na základě smlouvy
 - kupní
 - směnná
 - darovací
 - jiná
- písemná forma smlouvy (§ 560 NOZ)
- intabulační princip (§ 1105 NOZ)

Způsoby nabývání vlastnického práva - přechodem

- ze zákona
- na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci
 - soudu: propadnutí věci, vypořádání spoluvlastnictví
 - správního úřadu: vyvlastnění, pozemkové úpravy
- vydržením
- přestavkem
 - *„Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen **malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby.**“*
- přírůstkem nemovité věci
 - naplavení zeminy či vznik ostrova (srov. např. http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf)
- děděním

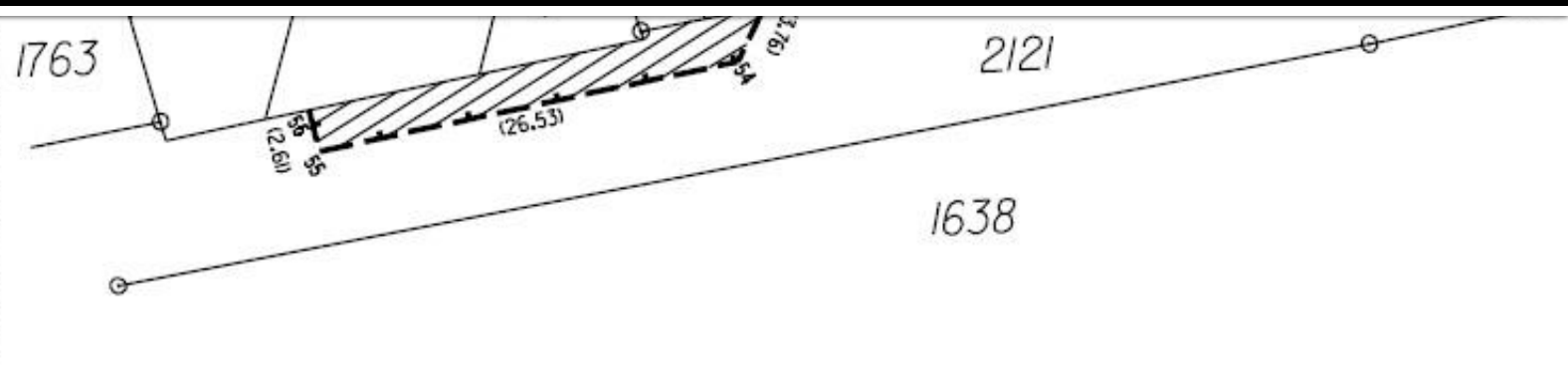
Způsoby zániku vlastnického práva

- totožné se způsoby nabytí vlastnického práva
- nemůže zaniknout zánikem věci (pozemku)
- **opuštění pozemku** (§§ 1045 a 1050 NOZ)
 - nevykonáváním vlastnického práva po dobu 10 let od účinnosti NOZ
 - srov. také § 64 a 65 KatZ
 - jednostranné neadresované (?) jednání
 - znehodnocený pozemek – zřejmě rozpor s dobrými mravy
 - vlastníkem se stává vždy stát



Věcná práva k věci cizí: přehled, charakteristika

23790.90	1177355.17	3
23791.88	1177357.68	3
23783.99	1177359.86	3
23783.11	1177357.37	3
23776.97	1177356.71	3
23770.39	1177353.73	3
23766.75	1177347.72	3
23764.52	1177334.19	3
23760.05	1177320.98	3
23757.27	1177322.14	3



Přehled

Právo stavby

Věcná břemena: služebnosti a reálná břemena

Zástavní právo

Předkupní právo

Výhrada zpětné koupě

Právo stavby

- lze zřídit i k již existující stavbě
- časově omezené (max 99 let)
- samostatná nemovitá věc
- zpravidla úplatné (stavební plat)
- údržba stavby – pojištění – schvalování jednání stavebníka, bylo-li by k újmě
- po zániku práva se stavba stává součástí pozemku (za náhradu)

Služebnosti

- *Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco **trpět** nebo něčeho se **zdržet**. [§ 1257 NOZ]*
- **osobní**: zřízena ve prospěch konkrétní osoby
vs. **pozemkové**: oprávněným je vlastník panujícího pozemku
 - výčet v NOZ

Veřejnoprávní omezení

- i. omezení založené normami veřejného práva
- ii. druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- iii. oprávnění náleží po dobu platnosti zákonů, které je založily
 - (citováno dle HANDRLICA, J. Právní úprava věcných břemen je subsidiární k institutu veřejnoprávního omezení. Jurisprudence 6/2006)
 - příklad: *„provozovatele má právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním IS; odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení IS v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník “*
 - [§ 25 energetického zákona]

Reálná břemena

- věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí **dávat** nebo něco **konat**
 - např. poskytnout škole 10 m³ dřeva na zimu nebo dovézt někoho na prohlídku k lékaři v případě potřeby
- časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako **vykupitelné**
 - podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene.

Ostatní věcná práva

- zástavní právo
- předkupní právo
 - řada předkupních práv vzniklých *ex lege* nebo *ex actu* (srov. např. § 61 ZOPK či § 101 StZ)
- výhrada zpětné koupě

- způsoby vzniku a zániku věcných práv k věci cizí



Vyvlastňování pozemků



Východiska

- *„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“*
[čl. 11 odst. 4 **LZPS**]
 - též čl. 1 Protokolu č. 1 k EÚLP
- **zákon č. 184/2006 Sb.**, o vyvlastnění
 - dílčí zvláštní úprava v zákoně č. **416/2009 Sb.**, o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

Charakteristika

- vyvlastněním se rozumí „**odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu** vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem“
- vyvlastnitel – vyvlastňovaný
- „Vyvlastnit **nemovitost** či práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny lze v případech stanovených zvláštním předpisem.“

Podmínky vyvlastnění

K uskutečnění vybraného účelu

Vlastnické právo nelze získat jinak

Veřejný zájem na uskutečnění > zachování práva

Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Nezbytný rozsah (princip přiměřenosti)

Náhrada

Účely vyvlastnění

- vymezeny **ve zvláštních zákonech**
- zejména § 170 StZ
 - též vodní a energetický zákon, zákon o pozemních komunikacích
- ochrana kulturních památek
- ochrana a využívání přírodních léčivých zdrojů
- vybrané druhy geologických prací atd.
- k 14. 1. 2013 zrušena možnost vyvlastnění pro těžbu vyhrazených nerostů

Veřejný zájem na realizaci účelu

- musí převýšit nad zachováním práv vyvlastňovaného
- musí být **ve vyvlastňovacím řízení prokázán**
- nelze jej pro konkrétní případ stanovit zákonem
 - judikatura Ústavního soudu: srov. nálezy Pl. ÚS sp. zn. 24/04 a sp. zn. Pl. ÚS 24/08
 - ≠ prohlášení druhových činnosti za veřejný zájem
 - srov. např. zákon o vodovodech a kanalizacích („*Vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu se zřizují a provozují ve veřejném zájmu.*“)

Soulad s cíli a úkoly územního plánování

- *„Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umísťování staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.“*
- prokazuje se zpravidla územním rozhodnutím
 - srov. též § 86 odst. 3 – *„Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit.“*

Vyvlastnění v nezbytném rozsahu

- *„Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.“ ... „Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.“*
- **intenzita zásahu**
 - postačí-li zřídit věcné břemeno, není možné vlastnické právo odejmout
- **rozsah zásahu**
 - pouze v rozsahu nezbytném k realizaci účelu
 - lze rozšířit vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného

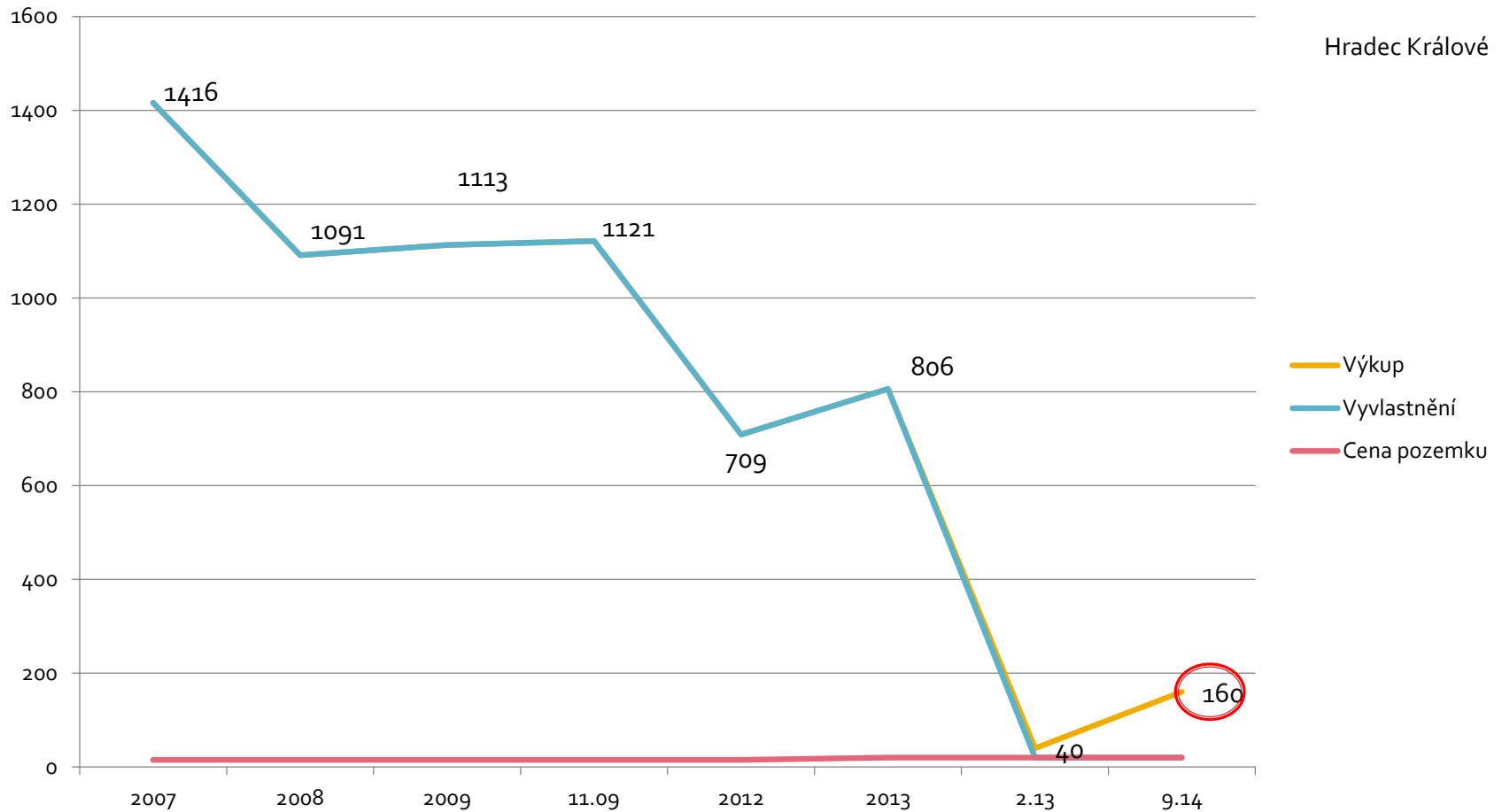
Nemožnost získat práva jinak

- *„Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.“*
- **priorita dohody s vlastníkem**
 - lhůta k přijetí návrhu smlouvy
 - informace o účelu vyvlastnění
 - právo na vrácení převedených práv
 - zvláštní pravidla podle zákona o urychlení výstavby
 - doručování písemností
 - kupní cena v případě dopravních staveb: „otázka“ několikanásobku
 - (srov. novelu č. 178/2014 Sb. a návrh novely StZ na <https://apps.odok.cz/kpl-detail?pid=KORN9XQHE72J>)
- **zrušení spoluvlastnictví**

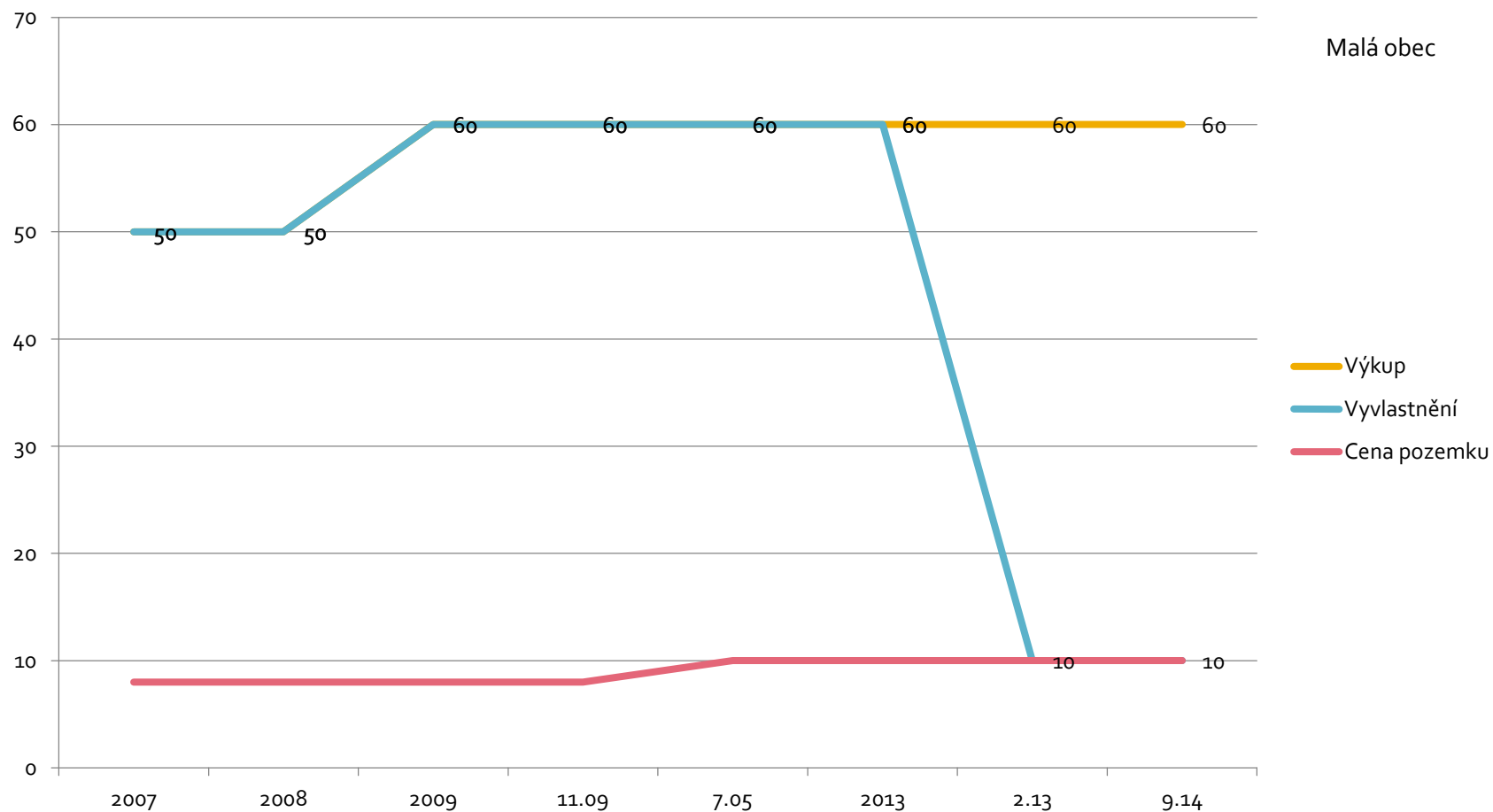
Náhrada za vyvlastnění

- **náhrada** za vyvlastněný pozemek či právo
 - ve výši obvyklé ceny, není-li zjištěná cena vyšší
 - *„cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění“* – tzv. **metoda pole za pole**
- náhrada **nákladů** vynaložených v důsledku vyvlastnění
- dodatečná náhrada za **zmírnění tvrdosti** vyvlastnění (viz § 28 odst. 3 VyvlZ)
 - mimořádné vlastnosti pozemku či mimořádní okolnosti

Vývojové etapy: dálnice D11



Vývojové etapy: protipovodňová nádrž



Náhrada za vyvlastnění - II

- vyvlastňovanému se poskytne **jiný pozemek** nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem; právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno
- *„Má-li být vyvlastněno sportovní zařízení (budova, pozemek, jejich soubor nebo jiné objekty zřízené nebo vyhrazené k provozování sportu), lze vlastníku sportovního zařízení poskytnout náhradu ve formě věcného plnění ve srovnatelném rozsahu a kvalitě.“*
 - [§ 7 zákona o podpoře sportu]

Vliv vyvlastnění na jiná práva

- **práva třetích osob zanikají**, není-li stanoveno jinak
 - nezaniká nájem pozemku, stavby, bytu
 - otázka pachtu !?
 - právo nájemní vztah ukončit výpovědí, brání-li účelu vyvlastnění
- vyvlastňovací úřad rozhodne o tom, že **nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje**, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala
- dohoda věřitele a vyvlastňovaného o vyplacení náhrady nebo složení náhrady do úschovy soudu

Vyvlastňovací řízení

- vždy zahajováno na **žádost**
- vyvlastňovací úřady
 - případy vyloučení z důvodu podjatosti
- povinné ústní jednání – koncentrace řízení
- **zápis poznámky** do katastru nemovitostí
- vyvlastňovaný nesmí v průběhu řízení s pozemkem nakládat či pronajmout pod sankcí neplatnosti právního jednání
 - nárok na kompenzaci případné újmy

Přezkum rozhodnutí o vyvlastnění

VÝROK O ODNĚTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- odvolání má vždy odkladný účinek
- o žalobě rozhodují správní soudy
- žaloba má vždy odkladný účinek
 - výjimka dle zákona o urychlení výstavby

VÝROK O NÁHRADĚ

- odvolání pouze proti tomuto výroku nebrání nabytí právní moci výroku o odnětí
- žaloba podle části V. OSŘ
- moderační právo soudu (viz výše)

Zrušení vyvlastnění

- nezaplacení náhrady ve lhůtě
- nezahájení uskutečňování účelu ve lhůtě
- zrušení nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí

- na **žádost** vyvlastňovaného

- **obnovení vyvlastněných práv** a vrácení náhrady
- účinky na práva třetích osob zůstávají nedotčeny
- nárok na náhradu vzniklé újmy

Vyvlastnění ve zkráceném řízení

- §§ 45 až 51 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR
- pouze za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu + pro účely zajišťování obrany státu
- zrychlené řízení: návrh správního úřadu ⇒ místní šetření a vyjádření vlastníka (do 3 dnů) ⇒ vyvlastňovací výměr (do 7 dnů) ⇒ odvolání nemá odkladný účinek
- další **odchyly**: i movité věci; výše náhrady podle cenového předpisu (vyplácí zpětně MFČR na návrh úřadu)