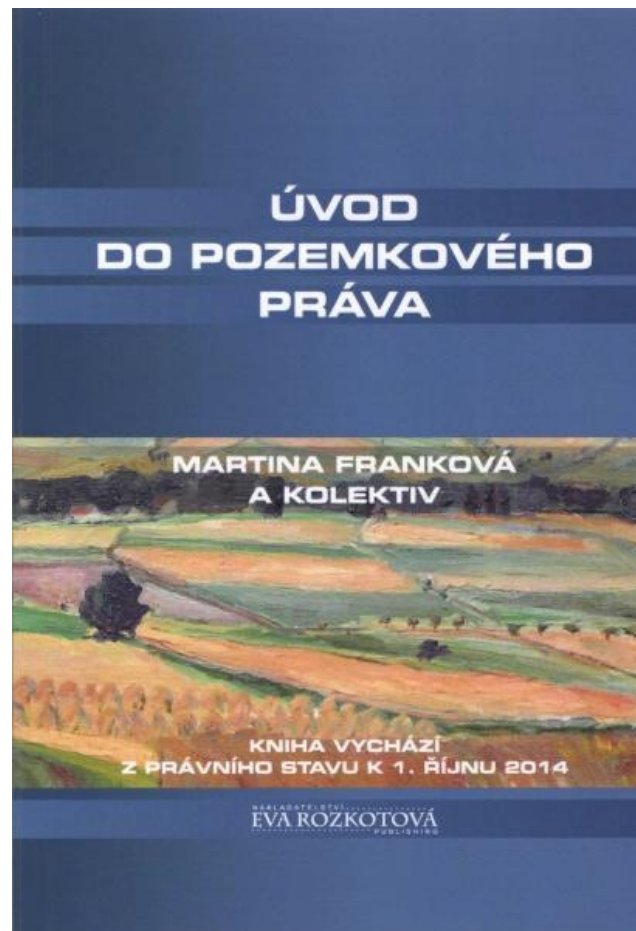


POZEMKOVÉ PRÁVO

Milan Pekárek a kolektiv



ÚVOD DO
POZEMKOVÉHO PRÁVA.
PŘEDMĚT A SYSTÉM.
ÚČELOVÁ KATEGORIZACE
A JEJÍ ZMĚNY.

JUDR. JANA TKÁČIKOVÁ, PH.D.

ZVLÁŠTNOSTI POZEMKŮ

Pozemek jako
sine qua non

Omezené
množství

Nezničitelnost

Polyfunkčnost

Složka
životního
prostředí

POZEMKOVĚ PRÁVNÍ VZTAH

Subjekty	Fyzické osoby, právnické osoby (vč. státu)
Obsah	Práva a povinnosti
Objekt	pozemek
Metoda právní regulace	Smíšená soukromoprávní a veřejnoprávní

PRINCIPY POZEMKOVÉHO PRÁVA

Restituce a
restaurace
pozemkového
vlastnictví

Přístupnost
pozemků každému

Racionálnost
využívání pozemků

Plánovitost

Trvalost
pozemkově
právních vztahů

Integrace
prostředků k
ochraně půdy

Obecná část

- Účelová kategorizace
- Územní plánování a rozhodování
- Vlastnické právo a další věcná práva k pozemkům
- Uživací vztahy k pozemkům
- Evidence pozemků
- Pozemkové úpravy

Zvláštní režimy

- Pozemky určené k plnění funkcí lesa/Zemědělský půdní fond
- Pozemky ve volné přírodě a krajině
- Pozemky související s vodami
- Stavební pozemky
- Pozemky sloužící dopravě
- Pozemky související s vyhledáváním a dobýváním nerostů

SYSTÉM POZEMKOVÉHO PRÁVA

PRAMENY POZEMKOVÉHO PRÁVA

Průřezové právní předpisy

např. občanský zákoník, katastrální zákon

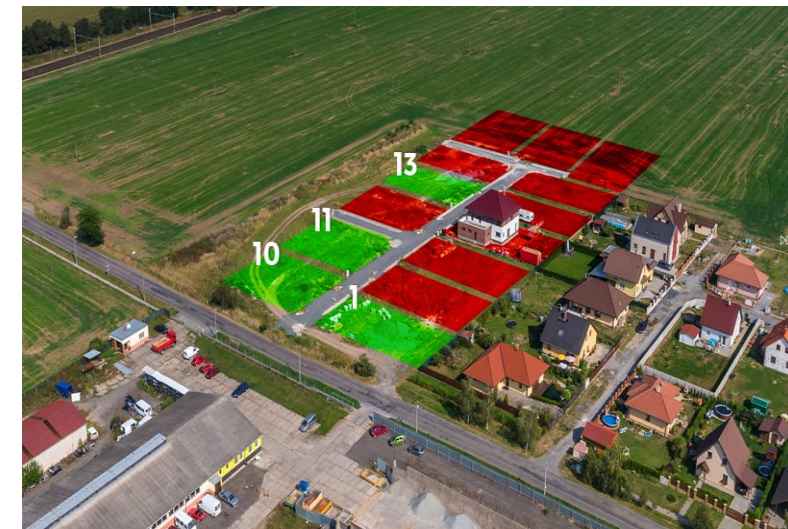
Pozemkově-právní normy

např. zákon o SPÚ, zákon o půdě, zákon o pozemkových úpravách

Předpisy regulující činnosti spojené s pozemkem

např. lesní zákon, vodní zákon, horní zákon

CO ŘEŠÍ POZEMKOVÉ PRÁVO?



POZEMEK – OBJEKT POZEMKOVĚ-PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Věc z pohledu občanského zákoníku

Hmotná

Nemovitá

Nezastupitelná

Nezničitelná

Trojrozměrná



Z pohledu katastrálního zákona

Část zemského povrchu

Oddělená od sousedních částí hranicí



Věcí v právním smyslu může být i pozemek (neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem), který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně. NS 30 Cdo 3109/2005

POZEMEK PARCELA

Parcelou je pozemek

Geometricky a polohově určený

Zobrazený v katastrální mapě

Označený parcelním číslem



Pozemek může být

Totožný s parcelou

Tvořen více parcelami

Částí parcely



Způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je součástí parcely. NS 22 Cdo 96/2000

I. ÚS 28/99: K VYMEZENÍ POZEMKU

Ústavní soud považuje za nepřípustné dovozovat neexistenci pozemků, které byly postupem předvídaným v ustanovení § 1 restitučního zákona státem odňaty, ze samotného jejich následného rozdělení, sloučení, přeparcelování, resp. přečíslování.

Skutečnost, že jako části zemského povrchu oddělené od zbytku zemského povrchu hranicemi, byly pozemky postupem doby v operátech evidence nemovitostí, popř. v operátech katastru nemovitostí evidovány pod různými parcelními čísly a s rozmanitým geometrickým určením, neznamená, že se na jejich hmotném substrátu, jímž je samotná půda jako produkt přírody vzniklý bez přičinění člověka, který je z ekonomického hlediska nenahraditelný, nerozmnožitelný a nezastupitelný, cokoli změnilo.

Nelze proto vyloučit vydání stávajícího pozemku jako věci v právním smyslu, která co do své půdní podstaty byla předmětem rozdělování, slučování a přeparcelování, a to i tehdy, jestliže v porovnání se stavem evidence nemovitostí v době jejího odnětí jde z kvantitativního a evidenčního pohledu o "část věci" státem odňaté původním vlastníkům.

NS 22 CDO 2271/2006: K POJMU PARCELA

Vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.

Pokud tedy dojde ke zpřesnění evidenčních údajů katastru tak, že výměra určité parcely je nadále zapsána v menším rozsahu než doposud, neznamená to, že by zaniklo vlastnické právo k té části pozemku, která byla dosud zahrnuta do (zmenšené) parcely.

Vzniknou-li pochybnosti ohledně vlastnického práva ke zbývajícím části pozemku, jehož výměra nadále převyšuje výměru nově určené parcely, lze se poté, co za pomoci geometrického plánu bude zbývajícím částí pozemku určena jako parcela, domáhat určení vlastnického práva k této parcele. Původní pozemek, jehož výměra byla dříve totožná s výměrou později zmenšené parcely, tak bude nadále zahrnovat dvě, případně i více parcel. Soud však nemůže závazně pro katastrální úřad určovat, jakou má parcela výměru.

DALŠÍ POJMY

Z katastrálního
zákona

Pozemková parcela, stavební parcela, katastrální území, pozemky evidované zjednodušeným způsobem

Ze stavebního
zákona

Plocha, území

Ze zákona o
zemědělství

Půdní blok, díl půdního bloku

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

§ 506 OZ: Superficiální zásada



Součástí pozemku nejsou

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

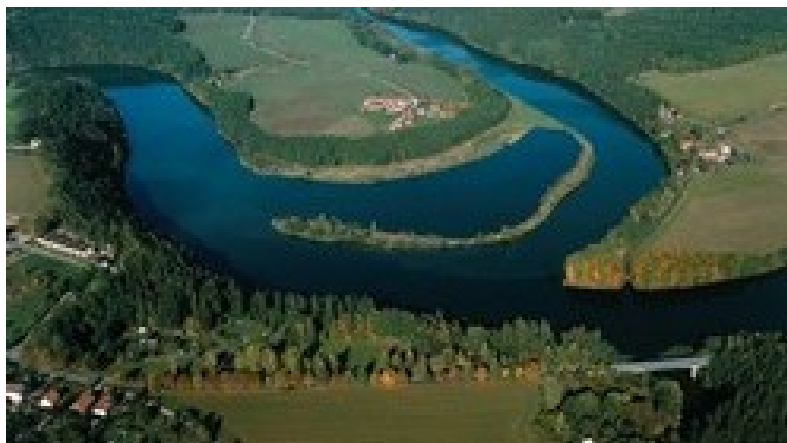
Liniové stavby

Stavby v režimu přechodných ustanovení OZ

Stavby, které jsou součástí práva stavby

SOUČÁST POZEMKU

SOUČÁST POZEMKU - VEŘEJNOPRÁVNÍ SPECIFIKA



VODA A NEROSTY

Voda

- *Povrchové a podzemní vody NEJSOU PŘEDMĚTEM VLASTNICTVÍ A NEJSOU SOUČÁSTÍ ANI PŘÍSLUŠENSTVÍM POZEMKU, na němž nebo pod nímž se vyskytují.*
- *Za povrchové a podzemní vody SE NEPOVAŽUJÍ VODY, které byly z těchto vod ODEBRÁNY.*
 - § 3 zákona o vodách

Nerosty

- *Nerostné bohatství tvoří ložiska vyhrazených nerostů. →VÝHRADNÍ LOŽISKA jsou VE VLASTNICTVÍ ČESKÉ REPUBLIKY.*
- *LOŽISKO NEVYHRAZENÉHO NEROSTU je SOUČÁSTÍ POZEMKU.*

ROSTLINSTVO, POROSTY, SAZENICE,...

- *Východisko*
 - *Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. § 507 OZ*
- *Výjimky*
 - *U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.*
 - *Pěstební materiál (sazenice stromků) vysazený v provozované lesní školce není trvalým porostem a tudíž součástí pozemku. NS 25 Cdo 73/2004*
 - *Podle své povahy (svým určením) sazenice nenáleží k pozemku, kde rostou, funkci trvalého porostu plní teprve po přesazení na určené místo. Stromy vysazené v rámci zahradnictví jako sazenice určené pro další výsadbu tedy nejsou součástí pozemku, nýbrž jsou movitou věcí, která jako každá jiná movitá věc může být jako zboží obchodovatelná. NS 25 Cdo 1335/2013*

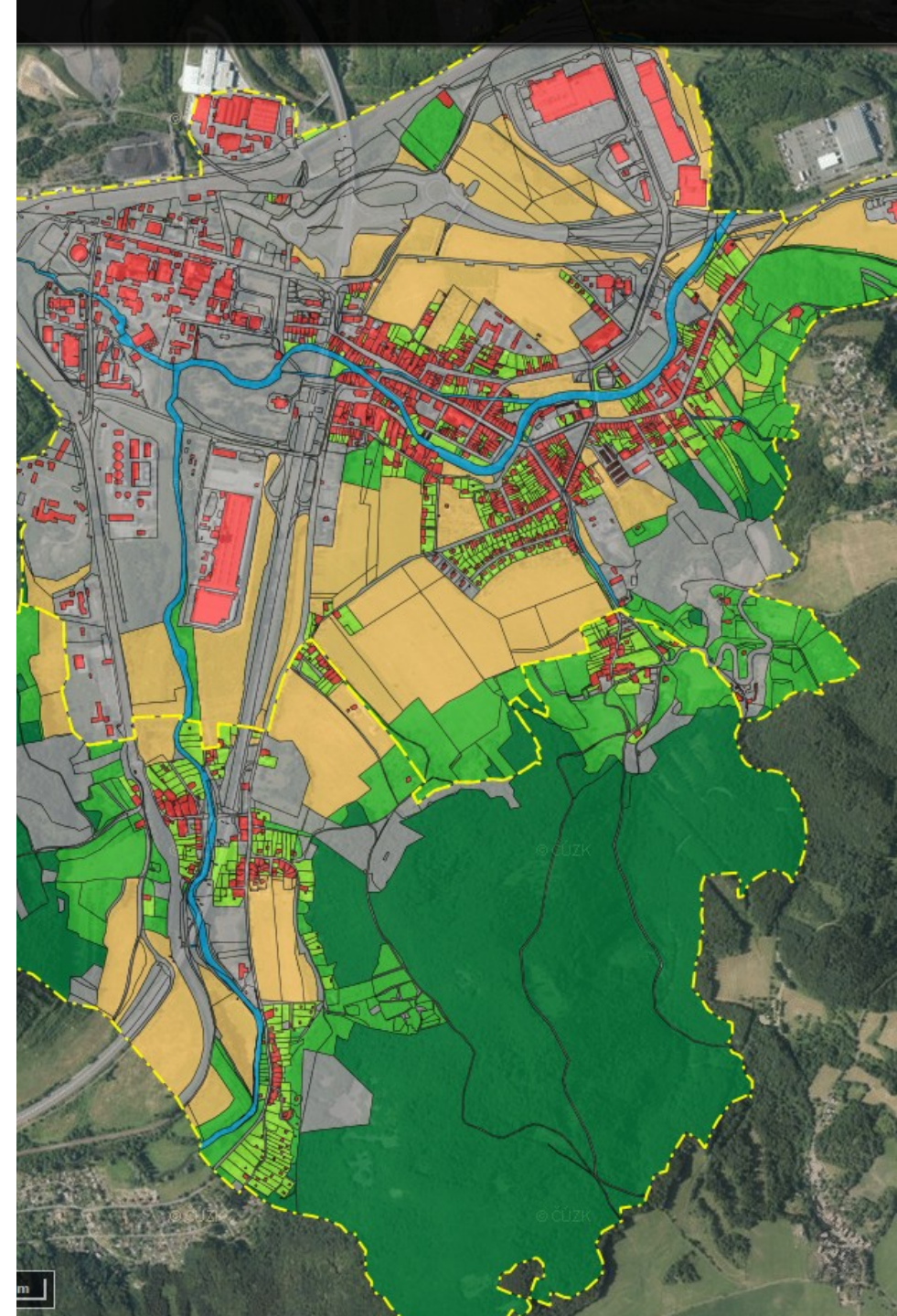
JESKYNĚ



- *Jeskyně jsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich. § 10 ZOPK zákona č. 114/1992 Sb.*
- *Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví. § 61 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb.*



ÚČELOVÁ KATEGORIZACE



DRUHY POZEMKŮ

Zemědělské (srov. zemědělský půdní fond)

- Orná půda
- Vinice
- Chmelnice
- Zahrady
- Trvalé travní porosty
- Ovocné sady

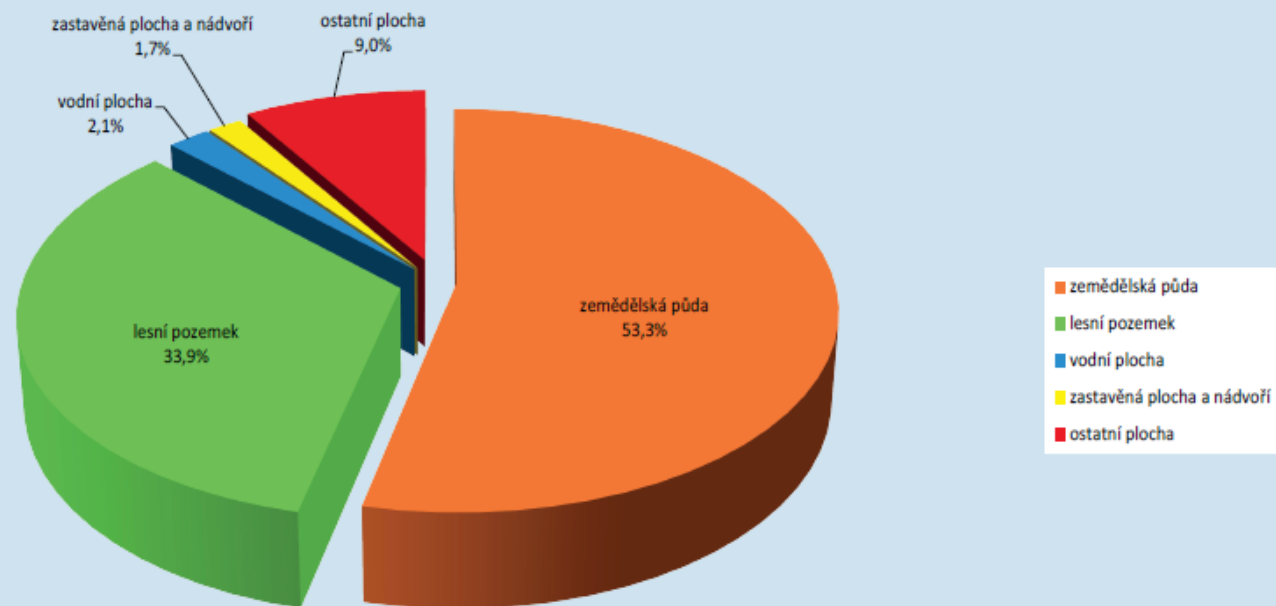
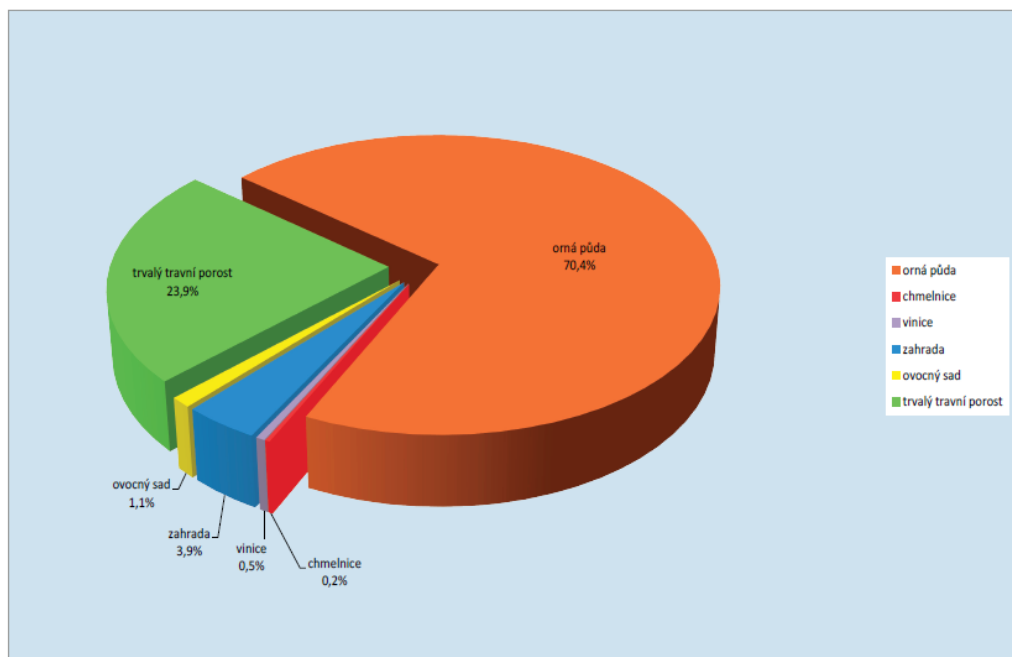
Nezemědělské

- Lesní pozemky (srov. pozemky určené k plnění funkcí lesa)
- Vodní plochy
- Zastavěné plochy a nádvoří (srov. stavební pozemek)
- Ostatní plochy
 - → způsob využití (bod 2. přílohy KV)

ÚČELOVÁ KATEGORIZACE

c. Podíl zemědělské půdy a nezemědělských pozemků v ČR k 31. 12. 2017

d. Rozčlenění zemědělské půdy k 31. 12. 2017



ÚČELOVÁ KATEGORIZACE



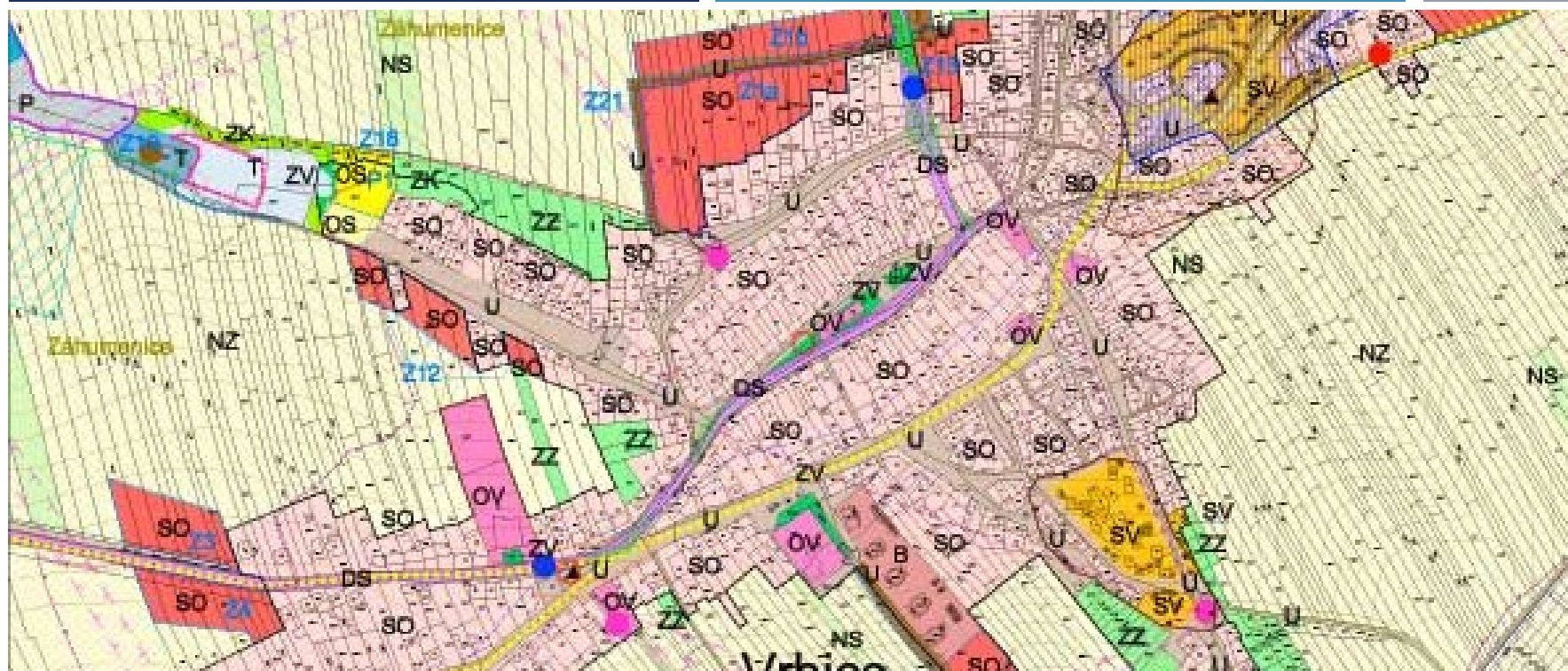
- Význam účelové kategorizace
- Závaznost účelového určení pozemku
- Právní důsledky změn účelového určení pozemku



ÚČELOVÁ KATEGORIZACE A POLYFUNKČNOST POZEMKŮ



ÚČELOVÁ KATEGORIZACE A POLYFUNKČNOST POZEMKŮ



stavba územní

PŘEDPOKLADY ZMĚN ÚČELOVÉ KATEGORIZACE

PROCES ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – VIZ PŘEDNÁŠKA Č. 2

MECHANISMUS ZMĚNY ÚČELOVÉ KATEGORIZACE - STAVEBNÍ ZÁKON

Umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak. (§ 76 odst. 1 StZ)



3 rozdílné postupy při rozhodování v území dle stavebního zákona (srov. NS 2 As 86/2010-76)

ŽÁDNÉ POŽADAVKY = stavebním zákonem taxativně vymezenou množinu záměrů lze realizovat bez součinnosti se stavebním úřadem

Aplikace ZJEDNODUŠUJÍCÍCH POSTUPŮ stavebním úřadem = tzv. souhlasy (územní souhlas, souhlas s ohlášením stavby, společný souhlas,...)

POVOLOVÁNÍ záměrů stavebním úřadem v rámci „klasického“ správního řízení = správní rozhodnutí (územní rozhodnutí, společné povolení, stavební povolení,...)

MECHANISMUS ZMĚNY ÚČELOVÉ KATEGORIZACE - ZVLÁŠTNÍ REŽIMY

V návaznosti na postupy stavebního zákona =
ochrana dotčených zájmů chráněných zvláštními
zákony

- Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, lesní zákon, vodní zákon, zákon o pozemních komunikacích, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o státní památkové péči
 - Závazná stanoviska (podkladová)
 - Rozhodnutí (řetězící)

Nahrazující postupy stavebního zákona

- *Pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území. § 12 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách*
- *Stanovení a změna dobývacího prostoru je i rozhodnutím o změně využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu. § 27 odst. 6 horního zákona*
- Regulační plán (§ 61 StZ)

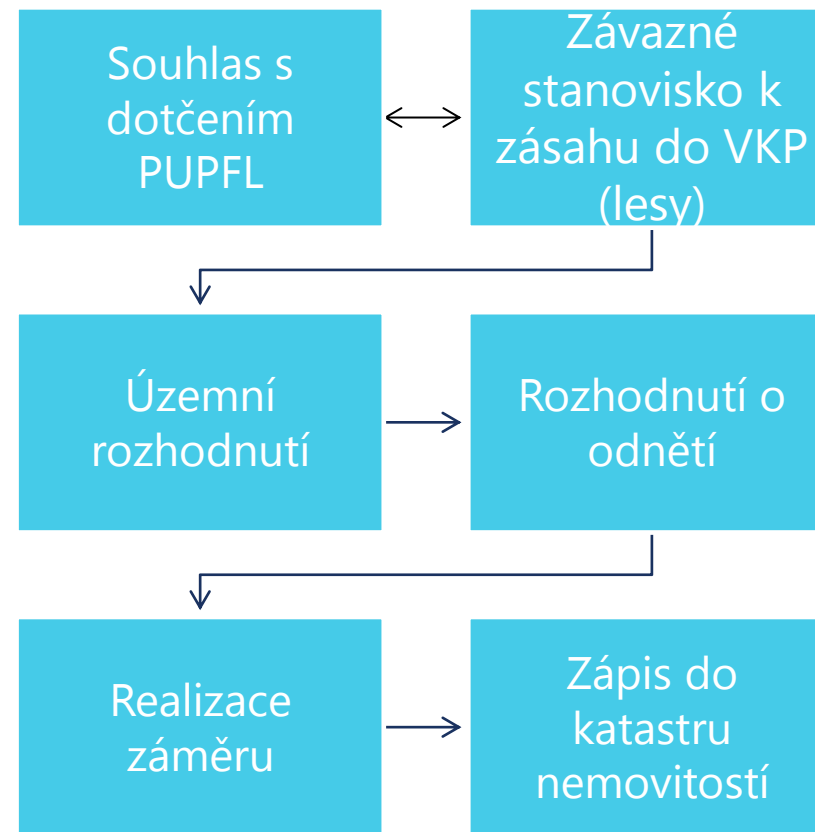
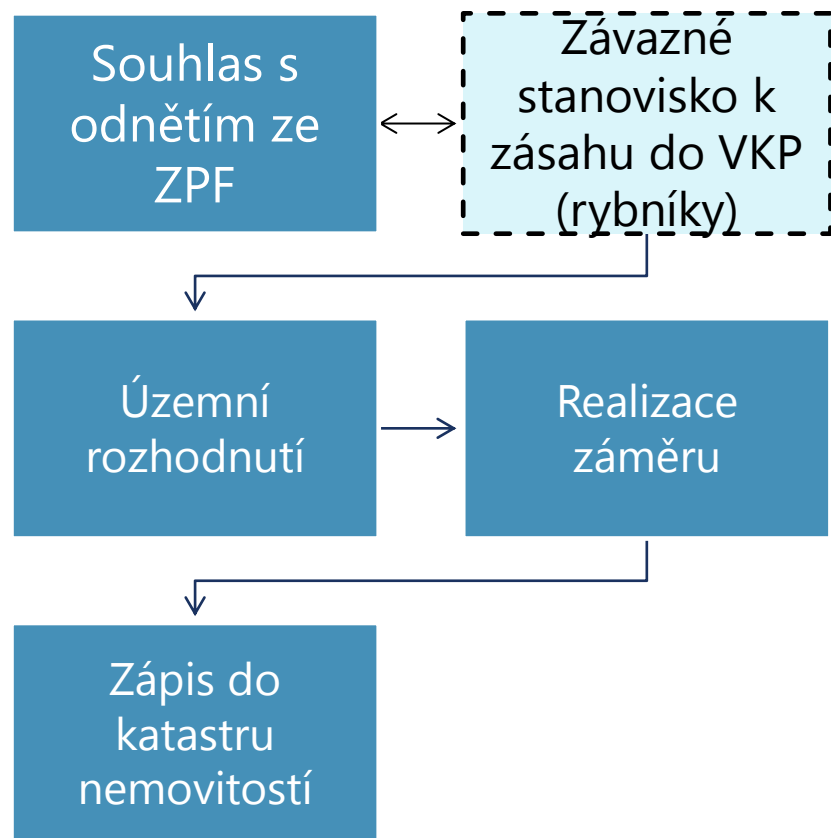
MECHANISMUS ZMĚNY ÚČELOVÉ KATEGORIZACE - ZVLÁŠTNÍ REŽIMY

- **Změny, při nichž je dotčen zemědělský půdní fond (ZPF)**
- V rámci ZPF
 - TRVALÝ TRAVNÍ POROST → ORNÁ PŮDA = jen se souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (§ 2 ZoZPF)
 - Rozhodnutí o ULOŽENÍ ZMĚNY DRUHU POZEMKU jako opatření k nápravě protiprávního stavu (§ 3c odst. 2 ZoZPF)
- ODNÍMÁNÍ pozemků ze ZPF
 - ZPF → NEZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY = je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu
 - s výjimkou případů uvedených v § 9 odst. 2 ZoZPF
 - Právní povaha souhlasu s odnětím (21 ZoZPF)
 - Závazné stanovisko jako podklad pro rozhodnutí nebo jiný úkon podle stavebního zákona
 - Samostatné rozhodnutí, nevyžaduje-li záměr povolení podle jiného právního předpisu

MECHANISMUS ZMĚNY ÚČELOVÉ KATEGORIZACE - ZVLÁŠTNÍ REŽIMY

- **Změny, při nichž jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**
- DOTČENÍ ZÁJMŮ NA OCHRANU PUPFL v řízeních podle zvláštních předpisů = jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů. (§ 14 odst. 2 lesního zákona)
 - *Souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.*
 - *Souhlas je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.*
- *K zásahům, které by mohly vést k **poškození nebo zničení významného krajinného prvku** nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit **závazné stanovisko orgánu ochrany přírody**.* § 4 odst. 2 ZOPK
 - Les = významný krajinný prvek (§ 3 odst. 1 písm. b) ZOPK)
- ODNĚTÍ pozemků plnění funkcí lesa nebo OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PUPFL = rozhodnutí orgánu státní správy lesů (§§ 13 a 15 lesního zákona)
- ZAŘAZENÍ pozemku mezi PUPFL = rozhodnutí orgánu státní správy lesů o prohlášení pozemku ze PUPFL (§ 3 odst. 4 lesního zákona)

MECHANISMY ZMĚN ÚČELOVÉ KATEGORIZACE



MECHANISMUS ZMĚNY ÚČELOVÉ KATEGORIZACE - ZVLÁŠTNÍ REŽIMY

Změny pozemků související
s dopravou, např.

- Činnosti v ochranných pásmech

Změny pozemků související
s povrchovými a
podzemními vodami, např.

- Zásahy do koryt vodních toků
- Činnosti v ochranných pásmech vodních zdrojů

Změny pozemků související
s ochranou přírody a
krajiny, např.

- Zásahy do významných krajinných prvků (vodní toky, lesy,...)
- Činnosti ve zvláště chráněných územích

ZÁPIS ZMĚN DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- AŽ PO REALIZACI ZMĚN V TERÉNU (§ 30 odst. 4 KV)
 - Zápis na základě
 - OHLÁŠENÍ vlastníka nebo jiného oprávněného
 - Ohlašovací povinnost do 30 dnů ode dne vzniku změn + povinnost předložit listinu, která změnu dokládá
 - Rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu,
 - který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu
 - Právního předpisu, který přímo stanoví jiné údaje nebo jejich změny.
- **Zjistí-li katastrální úřady** při novém mapování nebo při dalších činnostech spojených s vedením katastru nemovitostí, **nebo Státní pozemkový úřad** při řízení o pozemkových úpravách, jejichž výsledky slouží pro obnovu katastrálního operátu, že v důsledku drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu, včetně přirozených posunů koryt vodních toků, došlo k přirozené změně druhů pozemků, **projednají zjištěné skutečnosti s vlastníky dotčených pozemků a uvedou evidenční stav do souladu se stavem zjištěným v terénu.** § 19 ZoZPF

PRAKTICKÝ PŘÍKLAD – JAK POSTUPOVAT?

A. Stavební zákon

1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, souladu s územně plánovací dokumentací
2. Územní rozhodnutí NEBO územní souhlas NEBO nic
 - Lze něčím nahradit?
3. Stavební povolení/společné povolení NEBO ohlášení stavby/společný souhlas NEBO nic
 - Záměry stavební povahy
4. Kolaudační rozhodnutí NEBO kolaudační souhlas NEBO nic
 - Stavební záměry

B. Zvláštní právní předpisy → dotčené veřejné zájmy

1. Závazná stanoviska
2. Samostatná rozhodnutí

C. Katastr nemovitostí – evidence realizované změny

