

PŘEDMĚT A SYSTÉM POZEMKOVÉHO PRÁVA



Jakub Hanák

PROČ POZEMKOVÉ PRÁVO?

1. zdědil jsem louku na kraji města – mohu na ní postavit dům?
2. jsem proti tomu, aby na mém pozemku byl postaven vodovod – co mám dělat?
3. nemám přístup na pole – pomohou mi pozemkové úpravy?
4. pod pozemkem jsem objevil jeskyni – čím je?
5. potřeboval bych hospodařit i na pozemku sousede – jakou smlouvu uzavřít?
6. pozemek bude od 1. ledna součástí přírodní rezervace – omezí mě to a pokud ano, dostanu za to něco?

OSNOVA

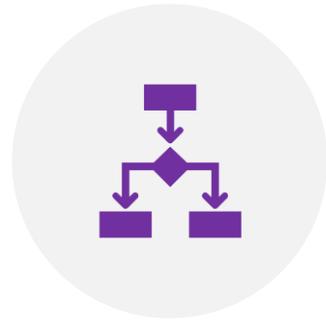


PROČ POZEMKOVÉ
PRÁVO?



INFORMACE O
PŘEDMĚTU

učebnice
požadavky



PŘEDMĚT, SYSTÉM,
PRINCIPY



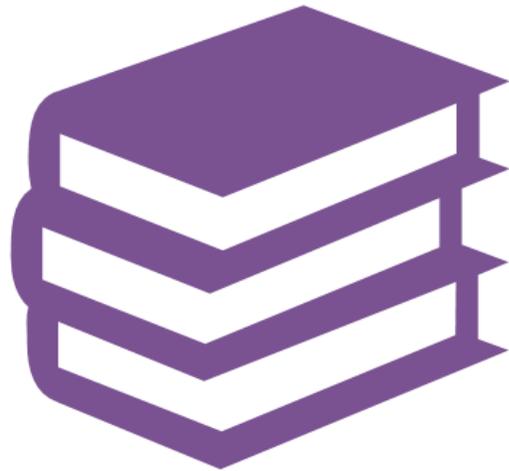
KLÍČOVÉ POJMY



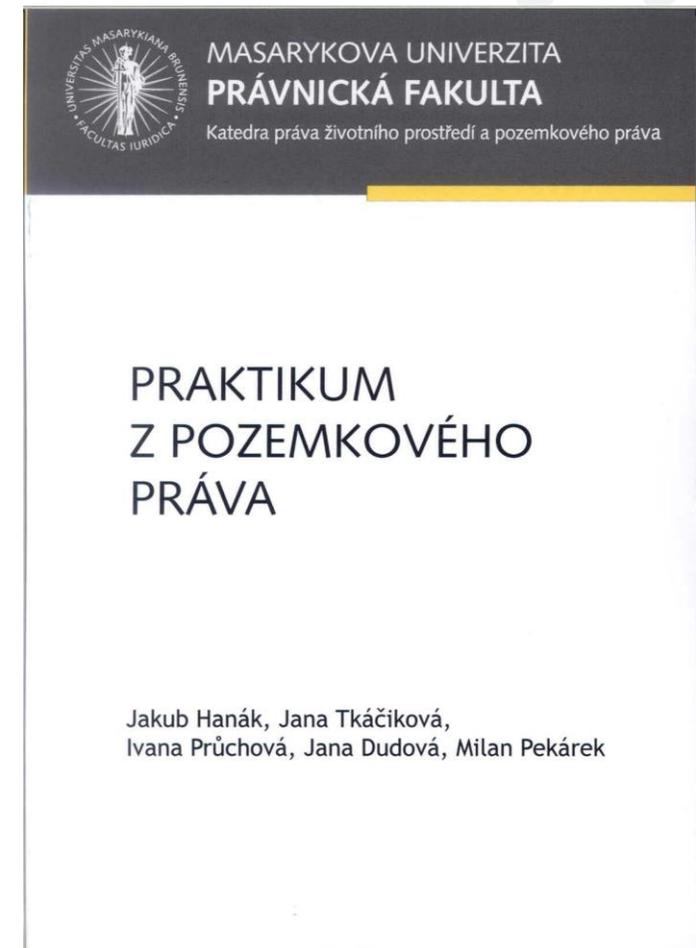
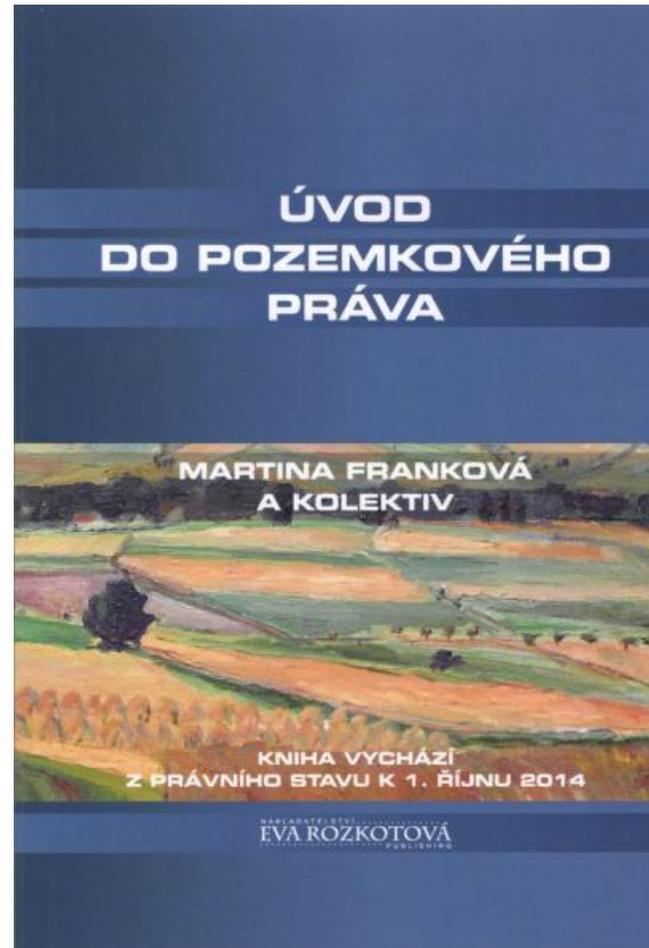
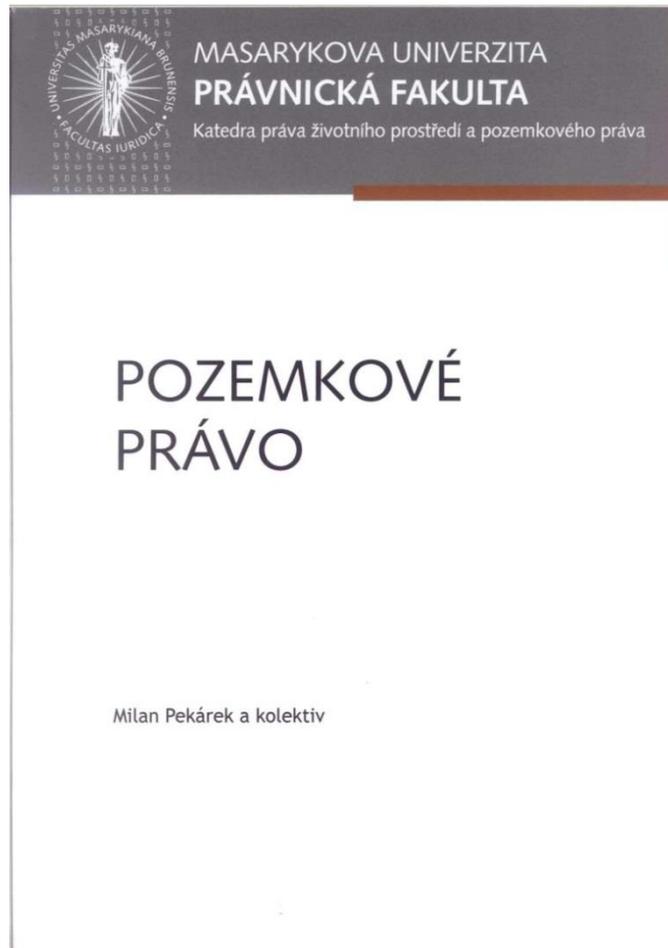
ÚČELOVÁ
KATEGORIZACE

důvody
změna druhu pozemku

POŽADAVKY



DOPORUČENÁ LITERATURA



ZVLÁŠTNOSTI POZEMKŮ



PODMÍNKA
JAKÉKOLIV LIDSKÉ
ČINNOSTI



OMEZENÉ
MNOŽSTVÍ



POLYFUNKČNOST

současně i v čase



NEZNIČITELNOST

ale lze změnit vlastnosti
pozemků



SLOŽKA
ŽIVOTNÍHO
PROSTŘEDÍ

STŘETÝ ZÁJMŮ PŘI VYUŽÍVÁNÍ PŮDY

- omezená rozloha \Leftrightarrow rostoucí potřeby
- **zájem vlastníka A \Leftrightarrow zájem vlastníka B**
 - *pozemky jsou součástí většího celku (území)*
 - *těž využití pozemků více osobami současně*
 - \Rightarrow zpravidla soukromé právo
- **zájem společnosti \Leftrightarrow zájem vlastníka**
 - *zachování životního prostředí \Leftrightarrow zájem na hospodářském využití*
 - *nevyhovující uspořádání území*
 - *tj. ochrana pozemku před vlastníkem*
 - \Rightarrow zpravidla veřejné právo

POZEMKOVĚPRÁVNÍ VZTAHY

- **objekt** – chování, jehož nepřímým předmětem jsou pozemky
- **obsah** – práva a povinnosti
- **subjekty** – fyzické a právnické osoby včetně státu
- **metoda právní regulace** – kombinovaná
 - *veřejná moc zasahuje i do právních vztahů soukromoprávní povahy*

POZEMKOVÉ PRÁVO

- normy a instituty, jejichž předmětem jsou pozemkověprávní vztahy
- část systému práva
- pedagogická disciplína
 - *interdisciplinární*
 - *ucelený a systematický pohled na problematiku pozemkových vztahů*

PRINCIPY POZEMKOVÉHO PRÁVA

- přístupnosti pozemku každému
- racionálního využívání pozemků
 - *součástí je princip plánovitosti; důsledkem princip omezenosti vlastnických práv k pozemkům*
- integrace prostředků k ochraně
- stálosti pozemkověprávních vztahů
- restaurace a restituce pozemkového vlastnictví

SYSTÉM POZEMKOVÉHO PRÁVA

Obecná část

- Účelová kategorizace půdy
- Územní plánování
- Pozemkové vlastnictví
- Uživací vztahy
- Evidence nemovitostí
- Pozemkové úpravy
- Oceňování pozemků

Zvláštní část: pozemky

- zemědělského půdního fondu
- určené k plnění funkcí lesa
- spojené s vodami
- v přírodě a krajině
- sloužící k dopravě
- sloužící k vyhledávání a dobývání ložisek nerostů

PRAMENY POZEMKOVÉHO PRÁVA

předpisy zaměřené na pozemkové vztahy

- zákon o Státním pozemkovém úřadu (ZSPÚ)
- zákon o pozemkových úpravách
- zákon o vyvlastnění (VyvlZ)

předpisy obsahující normy týkající se pozemků

- občanský zákoník (OZ)
- katastrální zákon (KatZ)
- stavební zákon (StZ)
- zákon o oceňování majetku (ZOM)
- lesní zákon (LesZ), vodní zákon (VodZ) etc.

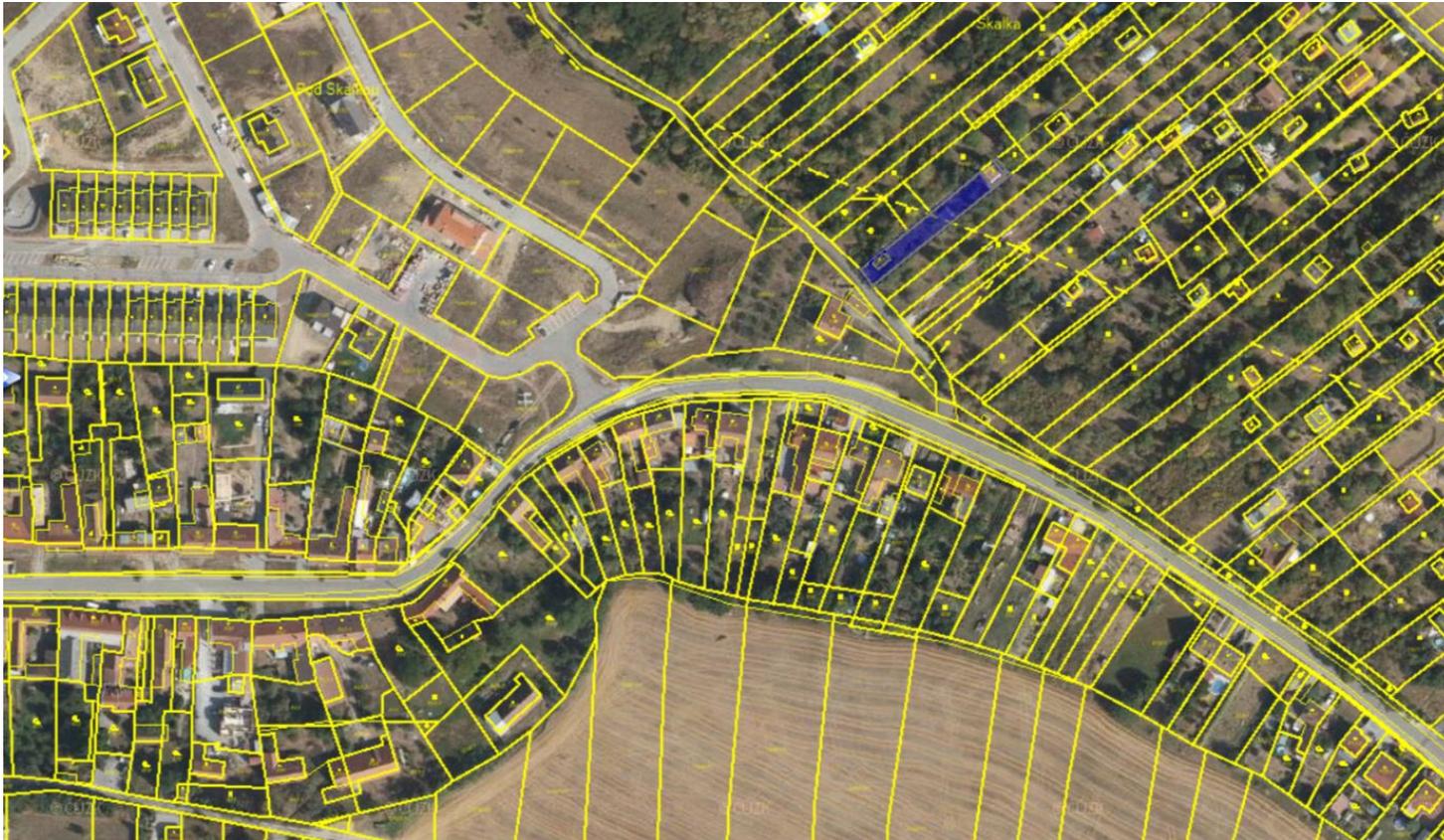


PŘEDMĚT A POJMY

OBJEKT POZEMKOVÉHO PRÁVA

- **pozemek** (definice v § 2 KatZ pro jeho účely)
 - „část zemského povrchu
 - *oddělená od sousedních částí hranicí*
 - územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, **hranicí vlastnickou**, hranicí stanovenou regulačním plánem, **územním rozhodnutím** nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, **hranicí druhů pozemků**, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“
 - *je vždy identifikovatelný a nezastupitelný*
 - *včetně součástí pozemku (viz dále)*

POZEMEK A PARCELA



parcelou je „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“

pozemek může být

- totožný s parcelou
- tvořen více parcelami
- být částí parcely (srov. např. R 42/2000)

DALŠÍ POJMY

- půda (různé předpisy)
- plocha (StZ)
- území (zejména StZ)
- pozemky ve zjednodušené evidenci
 - *jejich hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků*
 - *do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav, se v katastru evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí*
 - *považují se za pozemky podle KatZ*

SOUČÁSTI POZEMKU

- „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“
- znovuoobnovení superficiální zásady
 - *ani u staveb neplatí bezvýjimečně*
 - např. stavby postavené před 2014 na cizím pozemku, pozemní komunikace, právo stavby
 -  Baudyš, P. Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku. Rekodifikace & praxe. 12/2014.

VODA



§ 3 VodZ: Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon.

Obdobně i přírodní léčivé zdroje.



§ 3 VodZ: Za povrchové a podzemní vody se nepovažují vody, které byly z těchto vod odebrány.

LOŽISKA NEROSTŮ



§ 7 HorZ: Ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku.



§ 5 HorZ: Nerostné bohatství podle tohoto zákona tvoří ložiska vyhrazených nerostů. Nerostné bohatství na území České republiky je ve vlastnictví České republiky.

POROSTY



- § 507 OZ: Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.
- Pro účely zákona o půdě je vlastník pozemků vlastníkem porostů na něm vzešlých...U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. [§ 2 zákona č. 229/1991 Sb.]
- NS 25 Cdo 1335/2013: „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.“

JESKYNĚ



- § 10 ZOPK: Jeskyně jsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich.
- § 61 ZOPK: Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.

📖 Kindl, M. *Právo nemovitostí*. Praha: 2015, s.134-136.

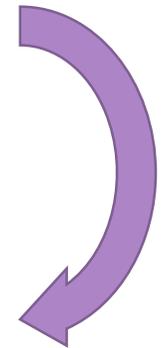
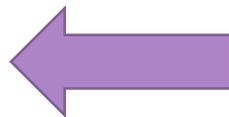
📖 Stejskal, V. *Zákon o ochraně přírody: komentář*. Praha: 2016, s. 341.

📖 Hanák, J. In: Vomáčka, V. *Zákon o ochraně přírody: komentář*. Praha: 2017, s. 486-487.



ÚČELOVÁ KATEGORIZACE POZEMKŮ A JEJÍ ZMĚNY

POLYFUNKČNOST POZEMKŮ



POLYFUNKČNOST POZEMKŮ (2)



Zdroj: Monika Tomášková MF. https://www.idnes.cz/hradec-kralove/zpravy/myslivci-nemusi-oznamovat-kde-lovi.A121221_1869408_hradec-zpravy_kvi

DŮVODY ČLENĚNÍ POZEMKŮ

- nejprve fiskální (daňové) účely
 - *o využití rozhodoval v zásadě vlastník*
 - *cca do poloviny 20. století*
- nyní usměrňování společenského zájmu
 - *nutnost zůstala i po roce 1989*
 - *závaznost účelového určení pozemku*
 -  nelze svévolně měnit ⇒ přešupek
 - údaj o druhu pozemku ale není závazný údaj pro právní úkony týkající se nemovitostí

DRUHY POZEMKŮ (§ 3 Odst. 2 KATZ)

Zemědělské

- orná půda
- trvalý travní porost (dříve louky a pastviny)
- zahrada
- ovocné sady
- chmelnice
- vinice

Nezemědělské

- lesní
- vodní plochy
- zastavěné plochy a nádvoří
- ostatní plochy

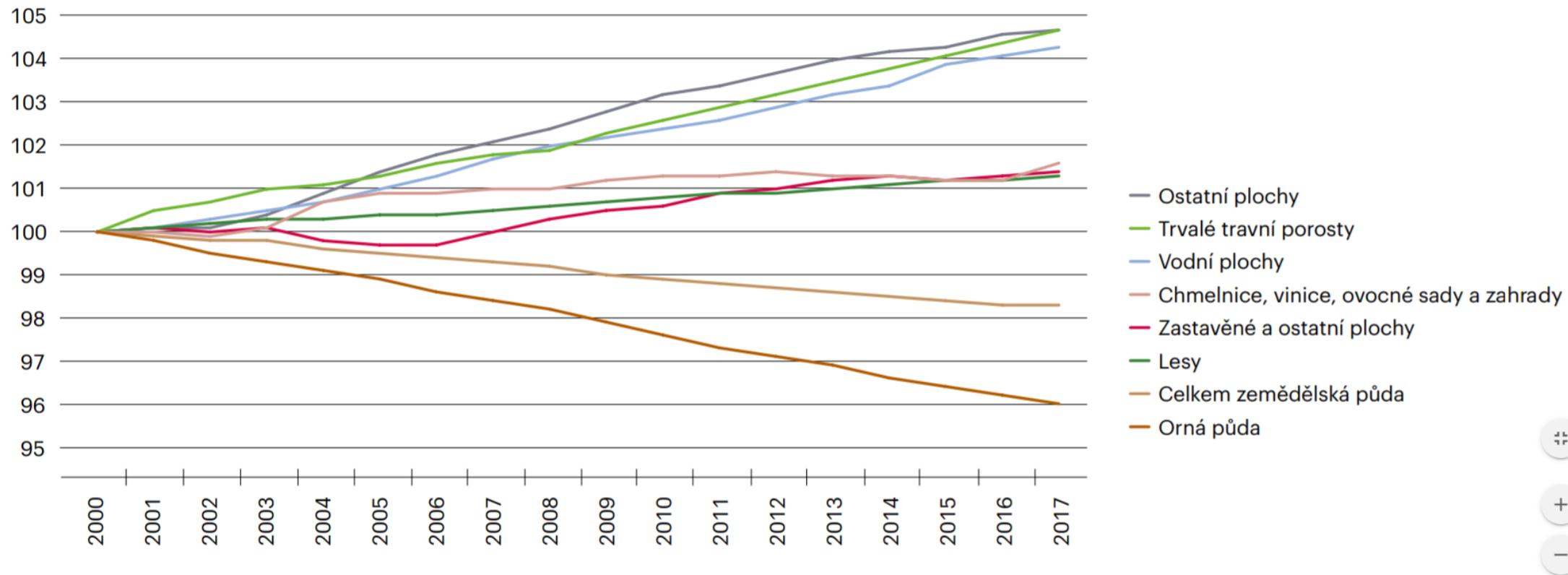
DRUHY POZEMKŮ V ČR

Druh pozemku	Údaje k 31. 12. 2017					Údaje k 31. 12. 2018			
	Výměra		Parcely		Průměr. parcely	Výměra		Parcely	
	ha	v %	počet	v %		ha	v %	počet	v %
orná půda	2 958 603	37,51	5 127 662	22,51	0,58	2 951 395	37,42	5 088 062	22,34
chmelnice	10 066	0,13	25 277	0,11	0,40	9 899	0,13	24 293	0,11
vinice	20 008	0,25	97 725	0,43	0,20	20 001	0,25	97 548	0,43
zahrada	164 815	2,09	2 649 132	11,63	0,06	166 350	2,11	2 668 234	11,71
ovocný sad	45 245	0,57	103 978	0,46	0,44	44 986	0,57	104 115	0,46
trvalý travní porost	1 006 552	12,76	2 912 160	12,78	0,35	1 011 095	12,82	2 907 659	12,76
zemědělské pozemky	4 205 288	53,32	10 915 934	47,91	0,39	4 203 726	53,30	10 889 911	47,80
lesní pozemek	2 671 659	33,87	1 576 689	6,92	1,69	2 673 392	33,90	1 570 140	6,89
vodní plocha	166 253	2,11	669 898	2,94	0,25	166 526	2,11	666 859	2,93
zastavěná plocha a nádvoří	132 333	1,68	4 296 626	18,86	0,03	132 463	1,68	4 314 702	18,94
ostatní plocha	711 494	9,02	5 324 847	23,37	0,13	710 995	9,01	5 338 850	23,44
nezemědělské pozemky	3 681 739	46,68	11 868 060	52,09	0,31	3 683 375	46,70	11 890 551	52,20
celkem	7 887 027	100,00	22 783 994	100,00	0,35	7 887 101	100,00	22 780 462	100,00

Zdroj: Strana 16. https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2019.aspx

Vývoj využití území v ČR [index, 2000 = 100], 2000–2017

index (2000 = 100)



Zpráva o stavu o životním prostředí. 2017. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/C1257458002FoDC7/cz/zpravy_o_stavu_zivotniho_prostredi_publicace/\\$FILE/OPZPUR-Zprava_ZP_CR_2017-20190116.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002FoDC7/cz/zpravy_o_stavu_zivotniho_prostredi_publicace/$FILE/OPZPUR-Zprava_ZP_CR_2017-20190116.pdf)

PŘÍLOHA K VYHLÁŠCE Č. 357/2013 SB.

2. Způsob využití pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód druhu p.
1	skleník, pařeniště	skleník-pařeniš.	Na pozemku je zřízen skleník nebo pařeniště.	2 až 7 a 10
2	školka		Na pozemku je zřízena školka ovocných, lesních nebo okrasných stromů, viničná školka nebo školka pro chmelovou sáď.	
3	plantáž dřevin		Na pozemku je semenná plantáž, plantáž energetických dřevin, vánočních stromků, porost určitého dřevinného druhu, zpravidla monokultura, s intenzivním agrotechnickým obděláváním půdy pro dosažení rychlé a vysoké produkce dřevní hmoty apod.	2, 7 až 10 a 14
4	les jiný než hospodářský	les(ne hospodář)	Pozemek zařazený do kategorie lesy ochranné a lesy zvláštního určení podle § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb.	10
5	lesní pozemek, na kterém je budova	les s budovou	Lesní pozemek, na kterém je budova, ale pozemek není odňat plnění funkcí lesa.	
6	rybník		Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění.	11

ZÁPIS ZMĚNY DRUHU A ZPŮSOBU VYUŽITÍ POZEMKU

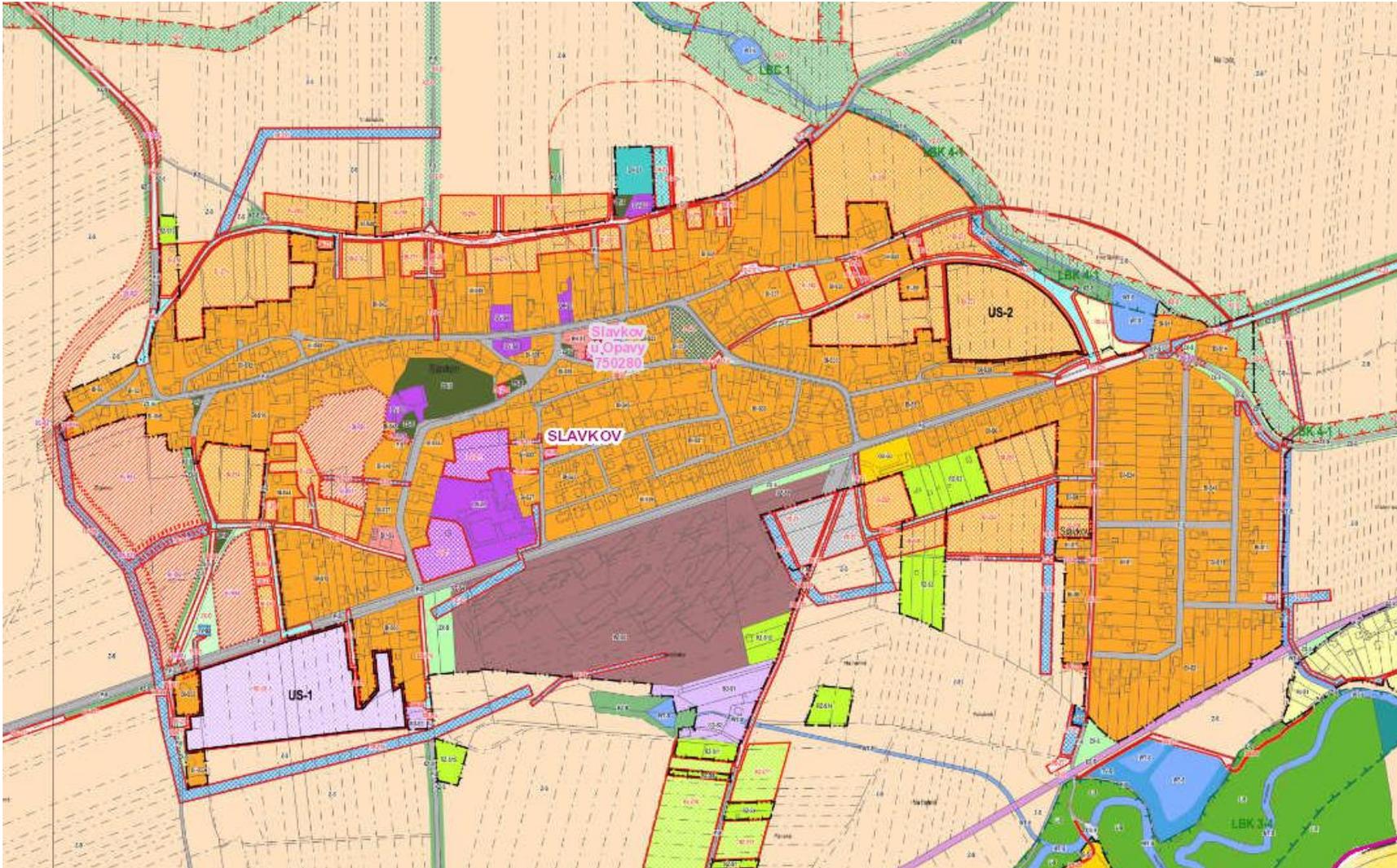
- zápis jiných údajů a jejich změn se provádí **na základě**
 - *ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován,*
 - *právního předpisu, který přímo stanoví jiné údaje nebo jejich změny.*
- **povinnost vlastníka** ohlásit do 30 dnů od jejich vzniku (viz § 37 KatZ)
 - *po uskutečnění změny v terénu - § 30 odst. 4 KV: úředně ověřený podpis*
- výslovná speciální úprava k § 31 písm. a) KZ: např. § 10 odst. 4 ZZPF
 - *NSS 7 As 123/2013-28*
 - *pomůckou příloha č. 3 Návodu pro správu katastru nemovitostí (viz snímek č. 31)*

Příloha č. [3]: PODKLADY PRO ZÁPIS ZMĚNY DRUHU A ZPŮSOBU VYUŽITÍ POZEMKU DO KATASTRU

Změna na z	orná	vinice	chmelnice	ovocné sady	zahrady	trvalé travní porosty	lesní pozemky	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
orná										
vinice										
chmelnice										
ovocné sady										
zahrady										
trvalé travní porosty										



PŘEDPOKLADY ZMĚNY DRUHU



PŘEDPOKLADY ZMĚNY DRUHU

- v územním řízení stavební úřad, nebo úřad územního plánování posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu mj.
 - *s územně plánovací dokumentací,*
 - *s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území*
 - *⇒ koncepční a realizační nástroje územní plánování*
- *⇒ podrobně přednáška č. 2*

MECHANISMUS ZMĚNY: VÝCHODISKA

- *„Umisťovat 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 StZ)*
- může být vyžadován také jiný správní akt podle jiného předpisů

MECHANISMUS

- NSS 2 As 86/2010 76: ve stavebním zákoně jsou patrné tři rozdílné postupy při rozhodování v území
 - *A. na žadatele nejsou kladeny žádné požadavky a stavebním zákonem taxativně vymezenou množinu záměrů tak lze umístit a realizovat **bez součinnosti** se správním orgánem*
 - *B. lze vydat ze strany stavebního úřadu **tzv. souhlasy** (mj. územní souhlas) tzv. jiné úkony podle části čtvrté správního řádu.*
 - *C. stavební úřad se řídí II. a III. částí správního řádu a výsledkem tohoto řízení je bezpochyby **správní rozhodnutí***

ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

- relevantní **druhy územního rozhodnutí**
 - *územní rozhodnutí o změně využití území*
 - „stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití“
 - *územní rozhodnutí o umístění stavby*
 - *územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků*
- dokládají se mj.
 - *závazná stanoviska (viz dále snímky č. 37 až 41)*
 - *právo provést záměr*
 - *stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem*

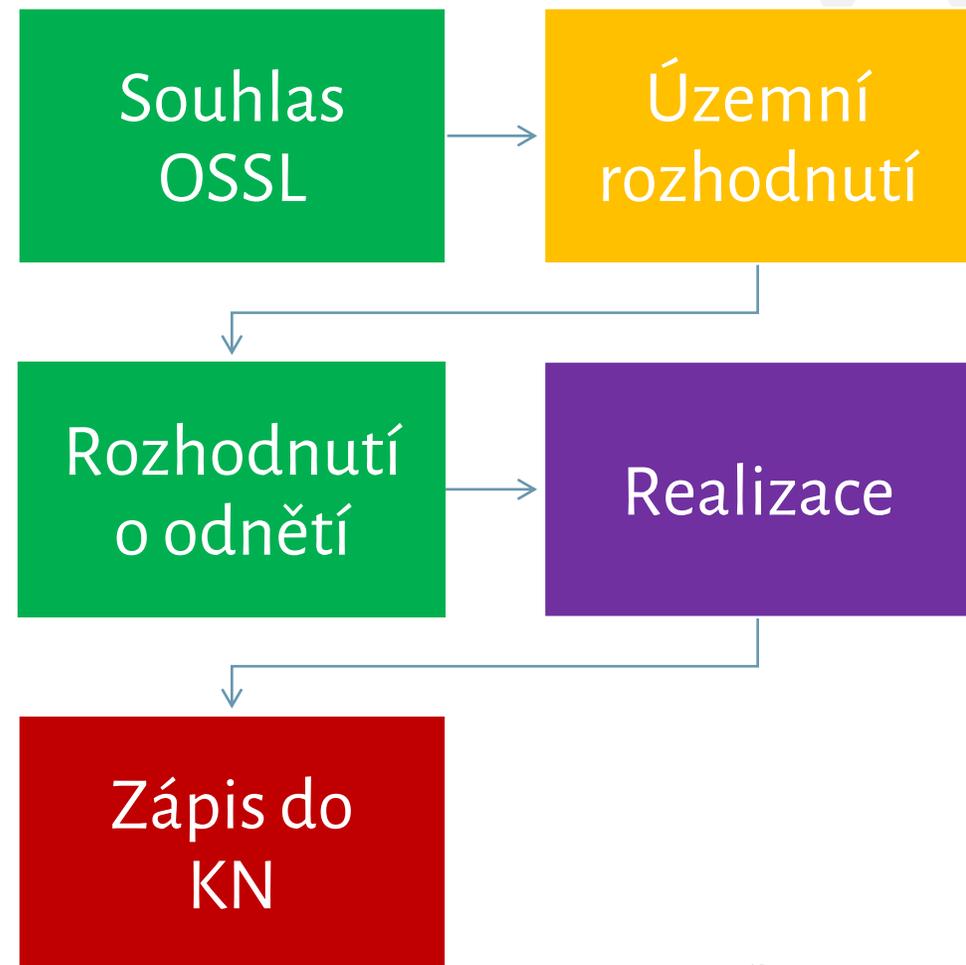
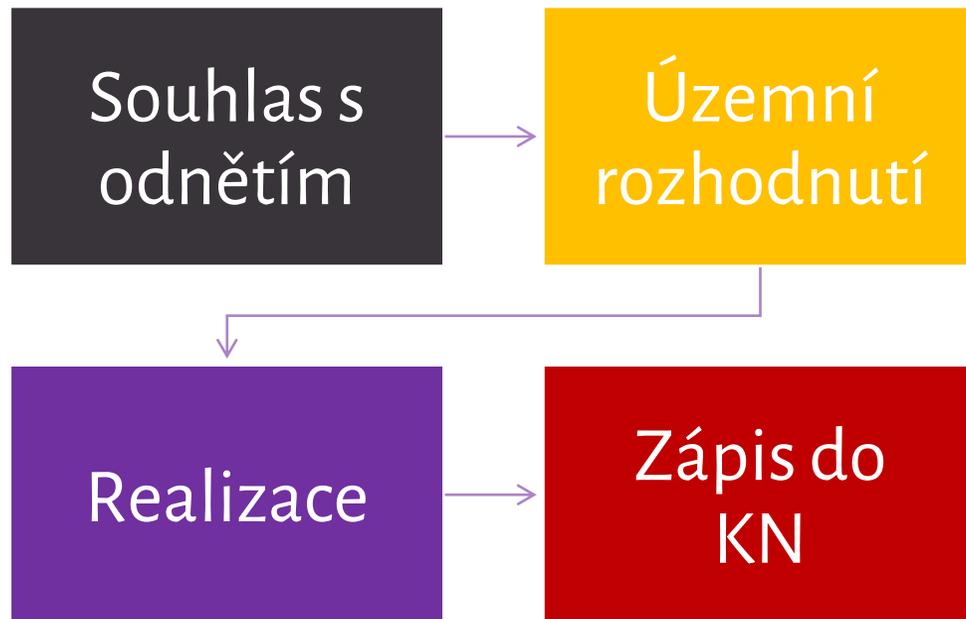
VÝJIMKY Z POŽADAVKŮ ÚR (A. + B.)

- *změny druhu pozemku o výměře do 300 m²*
 - *do 1 000 m² – postačí územní souhlas*
- *terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady*
 - *do 1 000 m² – postačí územní souhlas*
- *odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění ŽP*
 - *do 1 000 m² – postačí územní souhlas*

ZEMĚDĚLSKÉ A LESNÍ POZEMKY

- souhlas s odnětím pozemku **ze ZPF**
 -  *závazné stanovisko*
- odnětí pozemků určených k plnění funkcí **lesa**
 -  *souhlas orgánu ochrany OSSL dle § 14 odst. 2 LesZ*
 -  *samostatné rozhodnutí OSSL dle § 13 a 16 LesZ*
 - *otázka pořadí územního rozhodnutí a rozhodnutí o odnětí*
 - § 1 písm. i) vyhlášky č. 77/1996 Sb. + rozsudek NSS č.j. 1 As 37/2005-154

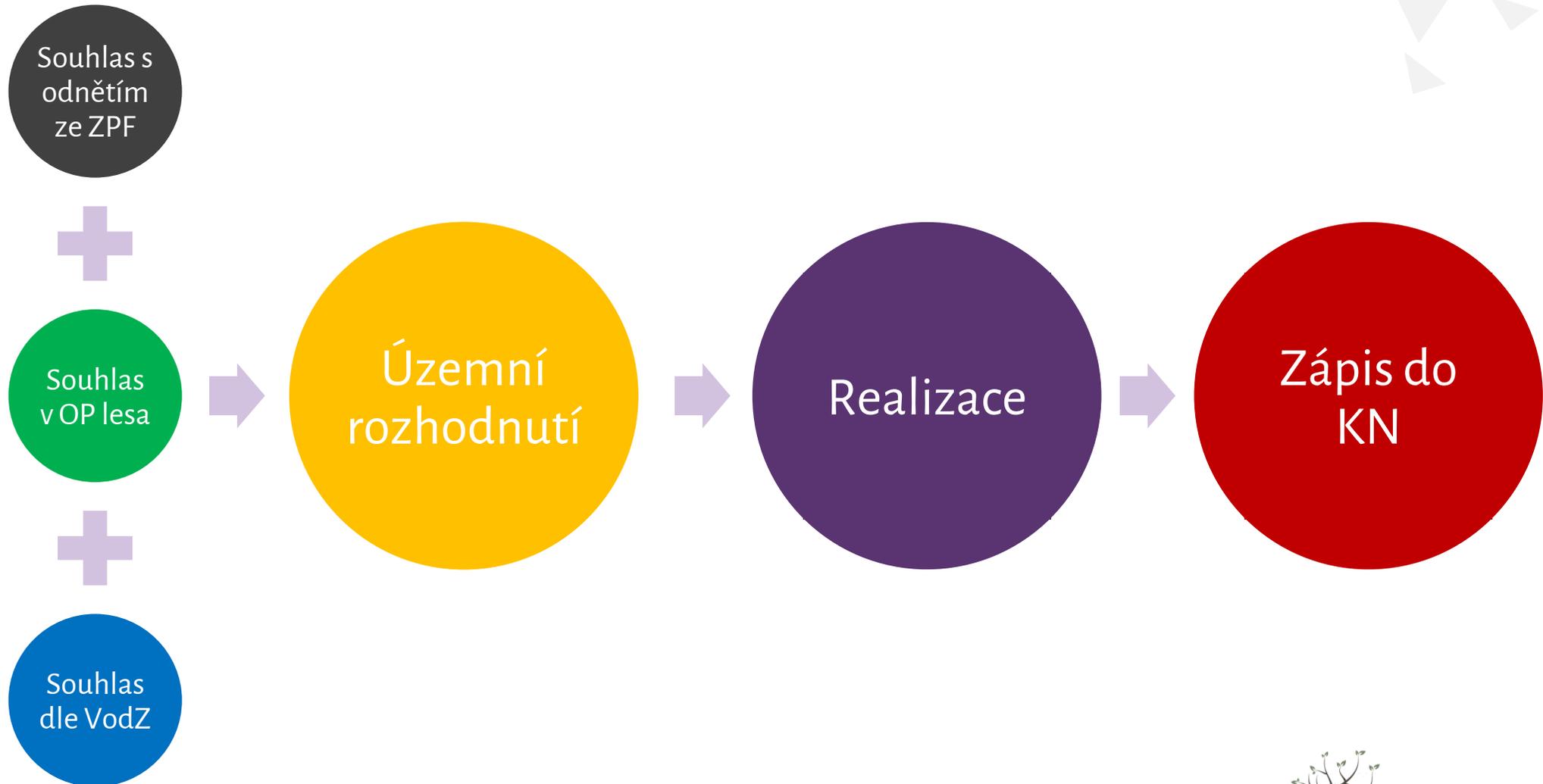
SROVNÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ/LESNÍ POZEMKY



DALŠÍ VYBRANÉ DOTČENÉ ZÁJMY

- zásah do významného krajinného prvku
 - „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**. Mezi takové zásahy patří zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků.“ § 4 odst. 2 ZOPK
- souhlas vodoprávního úřadu k terénním úpravám v záplavových územích (**§ 17 VodZ**)
- souhlas OSSL, je-li dotčen pozemek ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa (**§ 14 LesZ**) ⇒⇒ podrobněji přednášky zvláštní části (jaro 2020)

OSA SE ZOHLEDNĚNÍM DOTČENÝCH ZÁJMŮ



ZVLÁŠTNÍ PŘÍPADY (1)

- důvodem změny (realizačním nástrojem) **není územní rozhodnutí**
- **souhlas orgánu ochrany ZPF**
 - *odnětí do výměry 300 m² (srov. § 21 o ZoZPF)*
 - *taktéž změna trvalého travního prostu na ornou půdu (§ 2 ZoZPF)*
 - *nařízení změny druhu pozemku (§ 3c ZoZPF)*
 - forma opatření k nápravě při znečištění půdy

ZVLÁŠTNÍ PŘÍPADY (2)

- **prohlášení** za pozemek určený k plnění funkcí lesa (§ 3 odst. 4 LZ)
- veřejnoprávní smlouva
- schválený návrh **pozemkových úprav**
 - *„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 zákona č. 139/2002 Sb.

ZVLÁŠTNÍ PŘÍPADY (3)

- rozhodnutí **o stanovení dobývacího prostoru**
 - § 27 odst. 6 HZ: *Stanovení a změna dobývacího prostoru je i rozhodnutím o změně využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu.*
 - § 80 odst. 2 StZ: *Rozhodnutí o změně využití území **vyžadují** stanovení dobývacího prostoru.*
 - *pravidlo lex specialis*
 - *obvodní báňský úřad rozhoduje v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu (§ 84 StZ)*
 -  Poláčková, M.- Bělohradová, J.. Vybraná řízení v souvislosti s ochranou nerostného bohatství. Časopis pro právní vědu a praxi, 2/2010, s. 176-184.

ZVLÁŠTNÍ PŘÍPADY (4)

- Zjistí-li katastrální úřady při novém mapování nebo při dalších činnostech spojených s vedením katastru nemovitostí, nebo SPÚ **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

DĚKUJI!



JAKUB HANÁK 

549 49 51 01 

jakub.hanak@law.muni.cz 

envi.law.muni.cz, agri.law.muni.cz 