

---

# POZEMKOVÉ VLASTNICTVÍ, JEHO SPECIFIKA A OMEZENÍ.

JUDR. JANA TKÁČIKOVÁ, PH.D.



# VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKŮM

- Základní lidské právo
  - Evropská úmluva o lidských právech – dodatkový protokol
    - Právo na pokojné užívání majetku
  - Listina základních práv a svobod (čl. 11)
    - Právo vlastnit majetek
- Absolutní majetkové právo
  - Působí vůči každému
    - Ochrana pokojného výkonu, ochrana před zásahy třetích osob, povinnost předcházet škodám
  - Vnitřní a vnější meze jeho výkonu
    - Dobrovolné omezení z důvodu individuálního zájmu
    - Vnitřní omezení k ochraně jiných vlastníků a obecných zájmů
    - Vyvlastnění nebo nucené omezení jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu

# ČLÁNEK I I LISTINY

- (1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.
- (2) 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 České a Slovenské Federativní Republice.
- (3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.
- (4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.
- (5) ...

# PŘEDMĚT VLASTNICKÉHO PRÁVA.

- Pozemek jako trojrozměrná individualizovaná věc vs. § 1023 OZ
  - Opakování z přednášky č. 1
    - „Věci“, které nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku
  - Příslušenství pozemku
    - vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení
    - *Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*
    - *Při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali. NS 28 Cdo 133/2001*

## SUBJEKTY VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM.

- *Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*
- *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 České a Slovenské Federativní Republice.*
  - *Výhradní vlastnictví*
  - *Specifické postavení státu, obcí a krajů (viz přednáška č. 3)*

## Spoluvlastnictví

- Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.
- Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.

## Přídavné spoluvlastnictví

## Bytové spoluvlastnictví

- Spoluvlastnictví nemovité věci (pozemku) založené vlastnictvím jednotek

## Společné jmění manželů

- „bezpodílové“ spoluvlastnictví

PLURALITA SUBJEKTŮ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM.

# PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

## Přídavné spoluvlastnictví

(společná věc ve spoluvlastnictví)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2015 14:07:21  
**Přídavné spoluvlastnictví**

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín  
Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 198  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Přídavné spoluvlastnictví</b>		
Vlastník nemovitosti p.č. 100		1/2
Vlastník nemovitosti p.č. 202, k.ú. Malenovice u Zlína		1/2

**B Nemovitosti**

Pozemky	Výměra	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcelní číslo	330	ostatní plocha	ostatní komunikace	

**B1 Jiná práva**  
bez zápisu

**C, D**  
.....

**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu**

- o Smlouva o zřízení přídavného spoluvlastnictví ze dne 21.02.2015, právní účinky vkladu ke dni 22.02.2015  
V-22/20015-705



- *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.*
- Zápis v katastru nemovitostí

## (IDEÁLNÍ) SPOLUVLASTNICTVÍ (§ 1115 - OZ)

- *Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.*
- *Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.*
  - *Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.*
  - *Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.*



## (IDEÁLNÍ) SPOLUVLASTNICTVÍ

- *Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají. (1123 OZ)*
  - *Předkupní právo spoluvlastníků (§ 1124) BYLO, NEBYLO, BYLO, NEBYLO, ...*
  - *Od 1. 7. 2020*
    - *Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Nejednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.*
    - *Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.*

# ZRUŠENÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

- Rozdělení společného pozemku a zrušení spoluvlastnictví
  - *Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. (§ 1140 OZ)*
  - *Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.*
  - *Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné. (§ 1142 odst. 1 OZ)*
- Dohoda všech spoluvlastníků nebo rozhodnutí soudu na návrh
  - Podmínky
    - vhodná doba
    - účelové určení
    - způsob využití
    - nešikanózní jednání
    - podstatné snížení hodnoty
    - v souladu se zákonem a právy třetích osob

# ROZDĚLENÍ POZEMKU

- Dělení pozemků z pohledu stavebního zákona
  - Územní rozhodnutí nebo sdělení stavebního úřadu k podmínkám dělení
    - Soulad s požadavky § 90 StZ (mj. zajištění přístupu, ochrana veřejných zájmů)
- Specifika zemědělských pozemků (§ 1142 OZ)
  - *Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu.*
- Specifika lesních pozemků (§ 12 odst. 3 LZ)
  - *Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydává, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese.*

# OBSAH VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU.

## Práva

- V mezích právního řádu libovolně s věcí nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.
- Vlastnická triáda
  - právo věc držet, užívat a požívat, disponovat s ní
- Právo věc opustit
- Elasticita a trvalost

## Povinnosti

- *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Čl. 11 odst. 3 Listiny*
- *Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. § 1012 OZ*
- *Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. § 1023 OZ*
- Sousedská práva

# DRŽBA VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU (§ 987 AN. OZ)

- *Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.*
  - *Knihovní držba*
- *Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.*
- *Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.*
  - *Vyvratitelná právní domněnka*
- *Poctivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.*
  - *Poctivému držiteli náleží všechny plody věci, jakmile se oddělí. Jeho jsou také všechny již vybrané užitky, které za držby dospěly.*
- *Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.*
  - *Posesorní žaloba = ochrana držitele*

# NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

- Převod (vůle vlastníka)
  - Smlouva
- Nezávisle na vůli vlastníka
  - Ex actu
  - Ex lege
  - Dědění
  - Jiné právní skutečnosti
    - Přírůstek, přestavek, vydržení, opuštění
- NÁLEZ?
- OKUPACE?

# NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM. PŘEVOD.

- Smlouva (*titulus*)
  - Kupní, darovací, směnná, nejpojmenovaná
  - Písemná forma (§ 560 OZ)
- Intabulace (*modus*)
  - Vklad do katastru nemovitostí (§ 1105 OZ)
- Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je **dvoufázové**; jeho esenciálním předpokladem je **vznik závazkově právního vztahu** (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) **s právními účinky *inter partes***, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy **k dovršení věcně právních účinků *erga omnes***, je zapotřebí **vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí**.
  - NS 30 Cdo 3991/2010

# NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM.

- Ex lege
  - Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí
  - „Benešovy“ dekrety
- Ex actu
  - Rozhodnutí soudu
    - Určení vlastnického práva
  - Rozhodnutí správního úřadu
    - Vylvlastnění, restituce, pozemkové úpravy



# NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM. JINÉ PRÁVNÍ SKUTEČNOSTI.

- Dědění
  - Smrt zůstavitele – potvrzení dědictví soudem
- Vydržení
  - Způsobilý předmět a subjekt
  - Řádné = poctivá, pravá a řádná držba po dobu 10 let
  - Mimořádné = absence nepoctivého úmyslu po dobu 20 let
- Opuštění
  - *Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil. (§ 1050 odst. 2 OZ)*
  - *Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. (§ 1045 odst. 2)*

# NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM. JINÉ PRÁVNÍ SKUTEČNOSTI.

- Přestavek
  - *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; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.*
- Přírůstek
  - NAPLAVENINA
    - *Zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil.*
  - STRŽ
    - *Velká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku.*
  - OSTROV
    - *Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta.*

# ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU

- Totožné se způsoby nabývání
  - ZNIČENÍ?
- Opuštění pozemku
  - Právní jednání?
    - NS 28 Cdo 1254/2003
  - Soulad s dobrými mravy?
    - I. ÚS 696/02
  - Domněnka opuštění
    - Vazba na katastr nemovitostí
      - § 64 a 65 KatZ → nedostatečně identifikovaní vlastníci
- Opuštění věci (derelikce) je zpravidla definováno jako právní úkon vyjadřující vůli dosavadního vlastníka nebýt již nadále vlastníkem věci. Opuštění věci je tedy právní úkon, který musí mít všechny náležitosti oproti ztrátě věci, která je událost. Opuštění věci vlastníkem zahrnuje volní stranu jednostranného právního úkonu, která musí být bezpečně doložena, přičemž projev vůle tu musí být vykládán ve smyslu § 35 ObčZ 1964 s uvážením i individuálních zvláštních případů, opuštění nejen věci movité, nýbrž dokonce věci nemovité.
  - NS 28 Cdo 1254/2003
- Právo opustit věc (ius dereliquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní), nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva. Animus dereliquendi nelze dovozovat pouze z toho, že se dědicové de facto neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva, zejména s přihlédnutím k tomu, že k údajnému opuštění mělo dojít před rokem 1989 - v období totalitního režimu, který se vyznačoval despektem k soukromému vlastnictví. Princip demokratického právního státu, jak má na mysli čl. 1 odst. 1 Ústavy, vyžaduje, aby státní orgány spolehlivě zjišťovaly, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k derelickci jeho majetku. Paralelně však každý vlastník nese - v duchu parémie "vlastnictví zavazuje" - odpovědnost za výkon vlastnického práva (tedy i za řádnou správu svého majetku).
  - I. ÚS 696/02

# VLASTNICKÉ PRÁVO JAKO HRANICE POZEMKŮ

- *Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.*
- Určení pochybné hranice (subjektivně sporné) – deklaratorní
  - Žaloba na určení vlastnického práva podle § 80 OSŘ
    - Vytyčování hranic a geometrický plán dle KatZ
- Určení neznatelné hranice (objektivně nezjistitelné) – konstitutivní
  - Žaloba na stanovení průběhu hranice
    - Např. pozemky ve zjednodušené evidenci
- *Vznikne-li mezi vlastníky sousedních nemovitostí spor o hranice pozemku či parcely, nemůže se žalobce u soudu domáhat opravy výměry parcely v katastru nemovitostí.*
  - NS 22 Cdo 2028/2008

# OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM (ČL. 11 LISTINY)

- *(3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*
- *(4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*

# OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

- Normy veřejného práva kogentního charakteru
  - Druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- Různé typy i právní forma
  - Zákonná věcná břemena
  - Ochranná pásma
  - Územní opatření
    - Stavební uzávěra, asanace území
  - Chráněná území
    - Pro účely ochrany nerostů, přírody, vodních zdrojů
  - Veřejné užívání pozemků a vstupy třetích osob na pozemky
    - Viz jaro 2021
  - Povinnosti typu STRPĚT, něčeho se ZDRŽET, něco KONAT
- Věcná práva k cizím pozemkům
  - Právo stavby (viz jaro 2021)
  - Věcná břemena
    - Služebnosti
    - Reálná břemena
  - Zástavní právo
- Práva s věcně právními účinky omezující dispozice
  - Předkupní právo
  - Výhrady, zákaz zcizování, ...
- Sousedská práva
- Obligační užívací instituty
  - Viz jaro 2021

# VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ

## Právo stavby (§ 1240 – 1256 OZ)

- Právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu
  - *Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.*
- Časově omezené (max. 99 let), úplatné (stavební plat)
- Zákonné vzájemné předkupní právo
- Vlastník pozemku – stavebník

## Zástavní právo (§ 1309 – 1349 OZ)

- Zajišťovací funkce
- Vznik
  - Smluvní
  - Ex lege

# VĚCNÁ BŘEMENA

## 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.*
- Osobní nebo pozemkové

## Reálná břemena

- *... vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*
- *Plnění opakovaného charakteru (služby, zboží, ...)*



# JINÁ PRÁVA SVĚCNĚ-PRÁVNÍMI ÚČINKY

- Smluvní ujednání + zápis do katastru nemovitostí = věcně-právní účinky
  - Předkupní právo, výhrady, zákaz zcizení nebo zatížení
- Ex lege/ex actu, např.
  - V režimu OZ
  - V režimu zákona o SPÚ
  - V režimu stavebního zákona
  - V režimu zákona o ochraně přírody a krajiny
  - V režimu zákona o vyvlastnění
  - V režimu zákona o lesích

# SOUSEDSKÁ PRÁVA

- Imise (§ 1013 OZ)
  - *Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat.*
- Porosty
  - Podrosty, převisy, spadlé plody (§ 1013 OZ), sázení stromů (§1017 OZ)
- Rozhrady (§ 1024 – 1028 OZ)
  - *Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.*
  - Oplocování pozemku – právo nebo povinnost?
- Úpravy a údržba pozemku (§ 1018 – 1023 OZ)
- Vstupy na pozemek a užívání pozemku
  - Právo nezbytné cesty (§ 1029 – 1036 OZ)
    - *Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*
  - Jiné právní důvody (např. § 1021 OZ)

# ZÁKONNÁ VĚCNÁ BŘEMENA A OCHRANNÁ PÁSMA

## Zákonná věcná břemena

- Vznik ze zákona
  - Energetický zákon, zákon o elektronických komunikacích, ...
- Druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- Subsidiární použitelnost OZ
- Nezapisují se do katastru nemovitostí
- Jednorázová náhrada
  - Prekluzivní lhůta k uplatnění

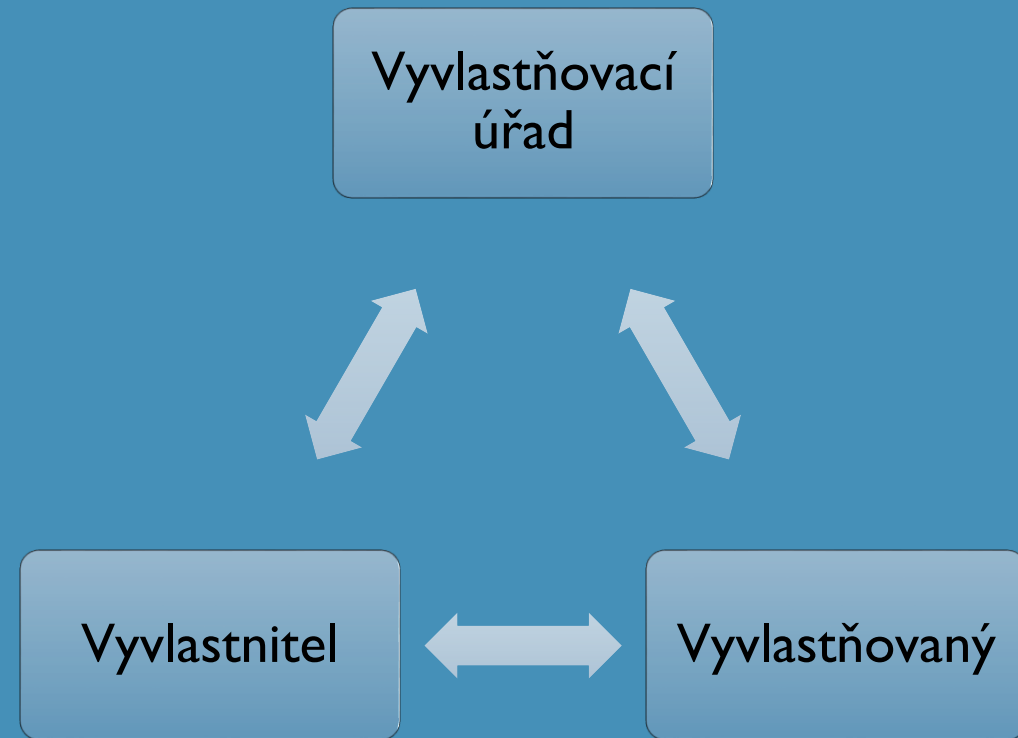
## Ochranná pásma

- Ochrana objektů nebo subjektů
  - *„území vymezené v okolí určitého objektu s cílem chránit tento objekt před nepříznivými vlivy z okolí, nebo s cílem chránit okolí před nepříznivými vlivy, které mají původ v daném objektu“*
- Vznik/vymezení
  - Zákonem
  - Opatřením obecné povahy
  - Správním rozhodnutím
- ? Náhrada ?

# NÁHRADA ZA OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

- Není jednotně upraveno
- Vnitřní omezení
  - Bez náhrady při splnění podmínek: zákonný podklad, legitimní cíl, přiměřenost
- Vnější omezení
  - Náhrady na základě zákona
  - Ad hoc náhrady – lhůty k uplatnění nároků
  - Náhrady na základě čl. 11 odst. 4 Listiny

# VYVLASTNĚNÍ



ODNĚTÍ NEBO OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA NEBO PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENU K POZEMKU NEBO KE STAVBĚ PRO DOSAŽENÍ ÚČELU VYVLASTNĚNÍ STANOVENÉHO ZVLÁŠTNÍM ZÁKONEM

# PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

- Listina (č. 11 odst. 4)
  - *Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*
- Občanský zákoník (§ 1037 – 1039)
  - *Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.*
  - *Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovi plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.*
- Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
  - Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací
  - Správní řád
- Zákon o zajišťování obrany státu
  - Vyvlastnění ve zkráceném řízení
    - stav ohrožení státu nebo válečný stav

# PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ

účel vyvlastnění

veřejný zájem

subsidiarita  
vyvlastnění

soulad s cíli a  
úkoly územního  
plánování

minimalizace  
zásahu

náhrada



ÚČELY VYVLASTNĚNÍ



# ÚČEL VYVLASTNĚNÍ STANOVENÝ ZVLÁŠTNÍM ZÁKONEM

- Zákon o vodách
  - Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.
- Zákon o státní památkové péči
  - Ochranné pásmo
  - Zanedbaná kulturní památka
- Lázeňský zákon
  - Pokud vlastník nemovitosti brání
    - a) vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze vlastnická práva k nemovitosti omezit,
    - b) využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody, lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost vyvlastnit.
- Zákon o pozemních komunikacích
  - Podle zvláštního právního předpisu lze odejmout nebo omezit
    - a) vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících,
    - b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.
- Energetický zákon
- Zákon o elektronických komunikacích

# ÚČEL VYVLASTNĚNÍ STANOVENÝ ZVLÁŠTNÍM ZÁKONEM

## § 170 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- *Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o
  - a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
  - b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
  - c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
  - d) asanaci (ozdravění) území.*
- *Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.*

# VEŘEJNÝ ZÁJEM

- *Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. (§ 3 odst. 1)*
- Neurčitý právní pojem
  - Prokázán ve vyvlastňovacím řízení
  - V konkrétně určené věci nelze stanovit zákonem
- *Obecné soudy považují veřejný zájem za zájem obecně. Veřejný zájem na vyvlastnění, nelze spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí; může být dán i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví. Proto i vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemeni k vytvoření podmínek pro zajištění přístupu k pozemku a stavbě je ve veřejném zájmu. Veřejný zájem je třeba zjišťovat pro každý konkrétní případ, přičemž je nutno jej chápat jako zájem, který by bylo možno označit za obecně prospěšný. Proto ve veřejném zájmu je například zřízení nezbytného přístupu ke stavbě zbudované na základě stavebního povolení, neboť zájmem společnosti je nepochybně i vytvoření podmínek vlastníkům nemovitostí pro výkon jejich práv a povinností.*
  - NS 28 Cdo 1857/2011

# PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ

- Subsidiarita vyvlastnění
  - *Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. (§ 3 odst. 1)*
    - Doručení návrhu dohody – výzva k jednání/uplynutí lhůty k akceptaci návrhu – návrh na vyvlastnění
    - Výše kupní ceny v návrhu dohody není upravena
      - Výjimka § 3b zákona o urychlení výstavby DI
- Soulad s cíli a úkoly územního plánování
  - *Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. (§ 3 odst. 2)*
    - Územní rozhodnutí jako podklad k žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení
    - Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem. (§ 184a StZ)

## NSS 7 AS 174/2014-44: K POKUSU O DOHODU

- Od doručení návrhu na uzavření smlouvy běží dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění 90denní lhůta, během níž vyvlastnitel nemůže činit kroky přímo směřující k výstavbě. Lze po něm proto spravedlivě žádat, aby tuto dobu využil pro hledání kompromisu s vyvlastňovaným, projeví-li i vyvlastňovaný skutečnou vůli převést požadovaná práva na vyvlastnitele dohodou. Není tedy dán žádný důvod, proč by úsilí vyvlastnitele dosáhnout dohody s vyvlastňovaným mělo být v případě záměrů spadajících do působnosti zákona č. 416/2009 Sb. nižší.

## NSS 7 AS 174/2014-44: K POKUSU O DOHODU

- Závěr o tom, zda je podmínka dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění splněna, je tak nutno činit vždy v závislosti na konkrétních okolnostech případu. Zejména je rozhodující, zda vůbec vyvlastňovaný na návrh kupní smlouvy nějak reaguje, a pokud ano, zda jsou jím vyslovené požadavky vyvlastnitelem reálně splnitelné a bude jejich splněním zajištěna možnost realizace účelu vyvlastnění. To platí bez ohledu na to, zda se jedná o případ spadající do působnosti zákona č. 416/2009 Sb. I v takovém případě je nutno zkoumat, zda bylo v silách vyvlastnítele dosažení dohody s vyvlastňovaným a zda pro to něco učinil. Ani zde nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na uzavření kupní smlouvy a na jeho případné alternativní požadavky (jako např. na uzavření směnné smlouvy) nikterak nereaguje či reaguje zástupnými důvody, které svědčí spíše o neochotě vyjít vyvlastňovanému vstříc. Jestliže ten vysloví reálné požadavky umožňující dosažení kompromisního řešení, může být po vyvlastniteli legitimně požadováno, aby s vyvlastňovaným skutečně (nikoliv pouze formálně) o takovém řešení jednal. V opačném případě nelze považovat podmínku dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění za splněnou. Ovšem zásadně platí, že míra aktivity vyžadované po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody.

# MINIMALIZACE ZÁSAHU DO VLASTNICKÝCH PRÁV

- *Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. (§ 4 odst. 1)*
  - Intenzita (odnětí vs. omezení) a rozsah (část vs. celý pozemek)
- *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, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu. (§ 4 odst. 3)*
  - Rozšíření předmětu vyvlastnění na žádost

# NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ.

- *Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada... Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. (§ 10)*
  - **Cena určená znaleckým posudkem - princip „pole za pole“**
    - *Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. (§ 10 odst. 5)*
    - Ve výši ceny obvyklé
    - Ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu
  - **Náhradní pozemek – směna**
    - *Místo náhrady uvedené v § 10 odst. 1 písm. a) se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem... (§ 11)*
- **Náhrada nákladů (stěhování, změna místa podnikání, další související)**
- **Dodatečná náhrada**
  - V rámci soudního projednání



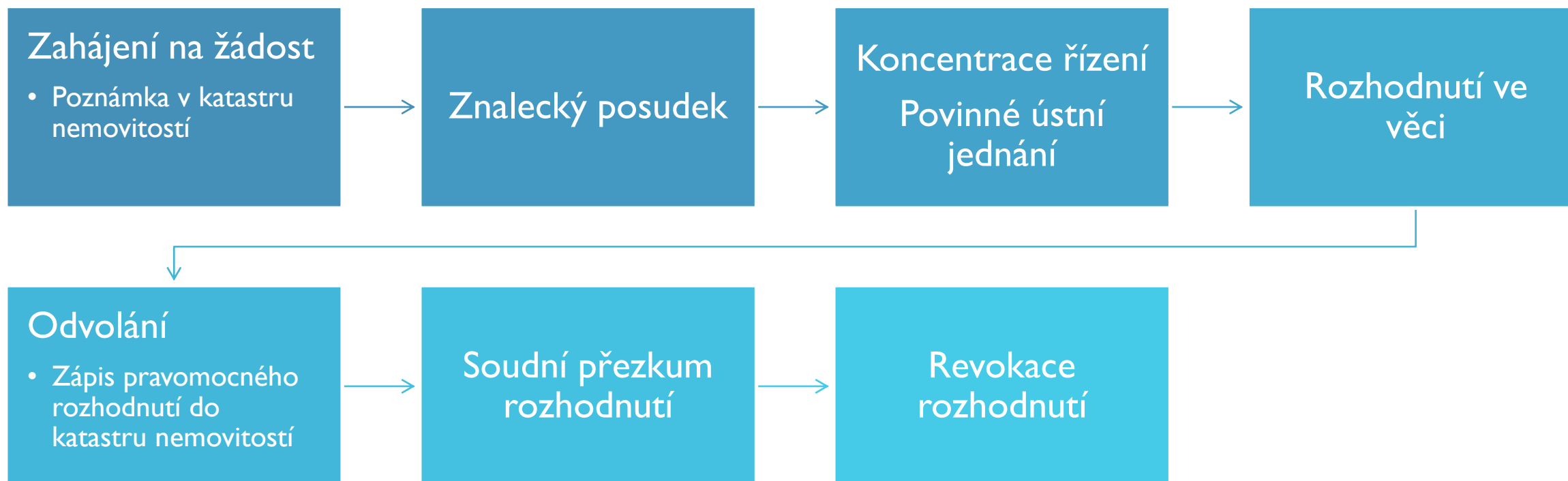
# NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ

- *Výše náhrady za vyvlastnění má být stanovena ve výši, která má vyvlastňovanému zajistit, aby mu nevznikla majetková újma (s přihlédnutím k místu a času), a ze znaleckého posudku se přitom vychází.*
  - NS 21 Cdo 3380/2014
- *Z těchto důvodů nelze souhlasit s žalovaným, že není podstatné, zda vyvlastnitel má k dispozici pozemky, které vyvlastňovaný požaduje směnit za své pozemky, neboť na směnu není právní nárok. Na směnu skutečně není právní nárok, nicméně pokud vyvlastnitel ke směně nepřistoupí, ačkoliv vhodnými pozemky disponuje a neexistuje důvod, aby je nesměnil, může stěžít obhájit tvrzení, že se mu nepodařilo získat požadovaná práva k předmětným pozemkům dohodou, tj. že splnil podmínku dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Má-li vyvlastnitel k dispozici dvě pro něj prakticky ekvivalentní řešení (koupě nebo směna za pozemky, které nemá důvod nesměnit), musí dát přednost řešení, které upřednostňuje vyvlastňovaný. Možnost volby z více zcela rovnocenných variant je zde jednou z mála kompenzací za to, že vyvlastňovaný zcizuje své pozemky nedobrovolně.*
- *Na tom nic nemění ani skutečnost, že směna je upravena v § 11 zákona o vyvlastnění jako způsob náhrady za vyvlastnění, která se odrazí ve výroku o náhradě za vyvlastnění. Toto ustanovení v žádném případě nelze interpretovat tak, že směna je možná pouze v rámci vyvlastňovacího řízení. Směnná smlouva je bez jakýchkoliv pochybností dohodou, respektive smlouvou směřující k získání požadovaných práv k předmětným pozemkům ve smyslu § 3 odst. 1 věty druhé či § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění.*
  - NSS 7 As 174/2014-44

# VYVLASTNĚNÍ A PRÁVA TŘETÍCH OSOB

- Zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, s výjimkami
  - Právo nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku
    - Právo vyvlastnitele vypovědět po vyvlastnění, jestliže jejich dalšímu užívání brání účel vyvlastnění
  - Věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala
- *Pokud uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury brání nájem nebo pacht vztahující se k pozemku nebo stavbě ve vlastnictví stavebníka, je stavebník oprávněn nájem nebo pacht vypovědět bez ohledu na sjednanou dobu trvání nájmu nebo pachtu. Nájem nebo pacht skončí uplynutím výpovědní doby, která je 3 měsíce, bez ohledu na konec pachtovního roku. (§ 5 zákona o urychlení výstavby DI)*

# VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ



# VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

- *Po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení nesmí vyvlastňovaný nakládat s pozemkem nebo stavbou, a to v rozsahu, kterého se vyvlastnění týká, převést je, pronajmout nebo jinak zatížit. Právní úkony, kterými vyvlastňovaný poruší tuto povinnost, jsou neplatné; to neplatí v případě smluv uzavíraných s vyvlastnitelem nebo s jeho souhlasem. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O tomto následku musí být vyvlastňovaný poučen v uvědomění o zahájení řízení. (§ 19)*
- *Námítky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání; k později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží. O tomto následku musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. (§ 22)*

# ROZHODNUTÍ VE VĚCI = DVA SAMOSTATNÉ VÝROKY

## ○ vyvlastnění

- 1. zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo
  - 2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezení jeho obsah, anebo
  - 3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele
  - 4. vyžaduje-li to veřejný zájem, určení, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou
  - 5. určení, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí
- 
- Odvolání má vždy odkladný účinek
  - Soudní přezkum v rámci správního soudnictví

## ○ náhradě za vyvlastnění

- 1. stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
  - 2. určení, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně, včetně lhůty k poskytnutí plnění,
  - 3. určení, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek,
  - 4. uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu
- 
- Odvolání nebrání nabytí právní moci výroku o vyvlastnění
  - Soudní přezkum podle části páté OSŘ

# REVOKACE ROZHODNUTÍ O VYVLASTNĚNÍ

- Na žádost vyvlastňovaného
- Důvody
  - Nezaplacení náhrady ve lhůtě 60 + 30 dnů
  - Nezahájení uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě 2 + 2 roky
  - Zrušené nebo neplatné územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel (vazba na StZ)
- Důsledky
  - Nabytí/přechod práv, která byla vyvlastňovanému odňata nebo omezena
    - S výjimkou práv třetích osob
  - Povinnost vrátit vyvlastniteli náhradu za pozemek, kterou vyplatil a náhradu dalších nákladů, ve výši která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena
    - Přechod vlastnického práva k náhradnímu pozemku/stavbě zpět do vlastnictví vyvlastnitеле
  - Povinnost vyvlastnitеле nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak

# VYVLASTNĚNÍ ZA ÚČELEM VÝSTAVBY VYBRANÉ INFRASTRUKTURY

- Specifika pro doručování návrhu smlouvy na získání potřebných práv
- Specifika obsahu návrhu smlouvy
- Specifické posuzování splnění podmínky spočívající v nemožnosti získat tato práva dohodou nebo jiným způsobem
- Odlišné lhůty pro
  - zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění (4 + 2 roky)
  - revokaci rozhodnutí o vyvlastnění
- Zkrácení lhůt pro podání žalob k soudům o polovinu
  - poučení účastníka vyvlastňovacího řízení o postupu podle zákona
- Specifika právní moci výroků rozhodnutí o vyvlastnění a odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí o vyvlastnění
- Specifika pro ukončení nájmu nebo pachtu

# VYVLASTNĚNÍ ZA ÚČELEM VÝSTAVBY VYBRANÉ INFRASTRUKTURY

- Krajský úřad jako příslušný vyvlastňovací úřad ve vztahu k dopravní infrastruktuře
- Mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění práv
  - Taxativní výčet záměrů dopravní infrastruktury vymezených v ZÚR a příloze zákona
  - Splnění podmínek pro vyvlastnění s výjimkou určení výše náhrady
  - Nepřípustnost odvolání
  - Správní žaloba proti rozhodnutí správního orgánu
    - Rozhodnutí soudu do 60 dnů
  - Záloha na náhradu za vyvlastnění dle návrhu smlouvy o získání práv, není-li soudem zrušeno mezeitímní rozhodnutí