

# **Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku I.: omezení a přechody vlastnického práva**

---

JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D.

# Vlastnické právo k pozemkům

---

- Ústavně-právní východiska k vlastnictví
  - Čl. 11 Listiny
- Obecná občanskoprávní východiska k vlastnictví nemovitých věcí
  - Viz občanské právo
- Zvláštnosti vlastnického práva k pozemkům
  - Viz také zvláštnosti půdy a jejich vliv na pozemkově-právní vztahy (přednáška č. 1)

# Článek 11 Listiny a meze výkonu vlastnického práva

- *(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) ...*

# Obsah vlastnického práva k pozemkům



## § 1012 OZ

- *Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*
  - Teorie právního panství nad věcí
  - Právo chránit a bránit
  - Nepromlčitelnost
- *Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob,...*
  - Vnitřní a vnější meze výkonu
    - *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. § 1013 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*



# Vlastnické právo a hranice pozemků

- *Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, jsou závazné pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru.*
- Rozdílná přesnost měření
  - Kdy proběhlo poslední mapování?
- Nesporný průběh hranice
  - Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemku
  - Vytyčení a zaměření hranice
  - Geometrický plán

Legenda	
	Červeně jsou zobrazovány především hranice parcel, jejichž přesnost je dána zobrazením v původní mapě z 1. poloviny 19. století, ze které platná katastrální mapa vychází
	Zeleně jsou zobrazeny hranice, o nichž v KN evidované údaje jsou dostatečně spolehlivé a není je proto potřebné dále zpřesňovat



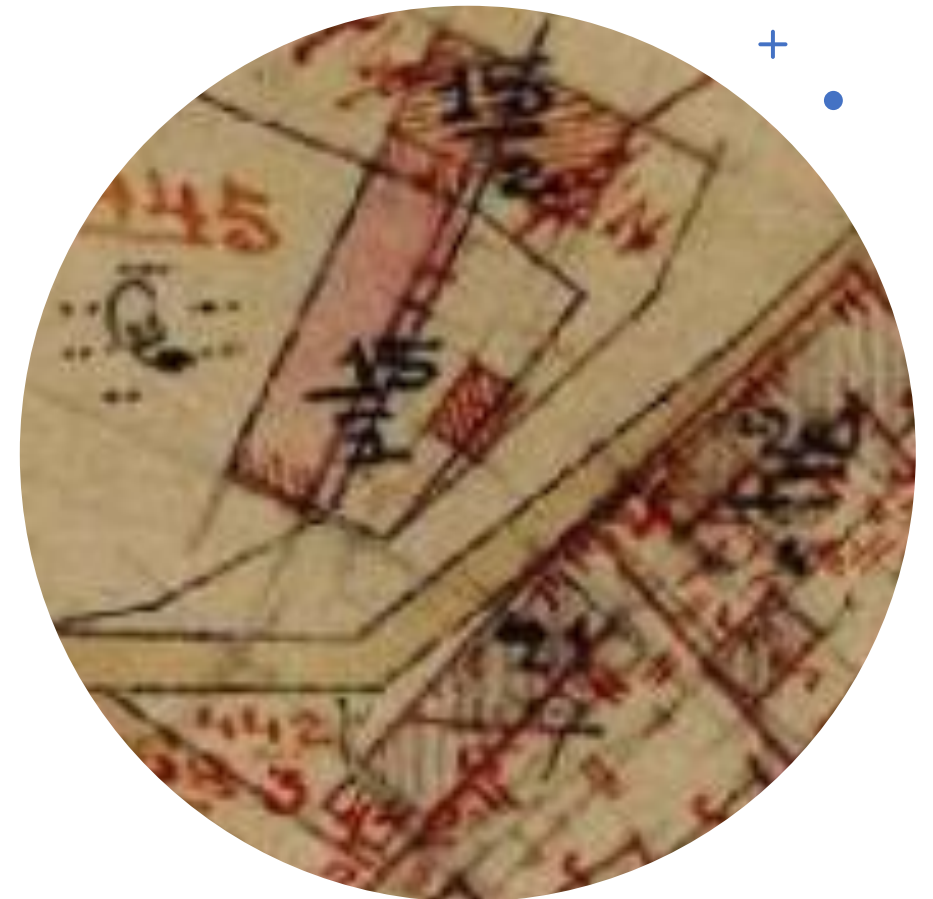
# Hranice a výměra pozemku: NS 22 Cdo 2028/2008

*Evidence parcely v katastru nemovitostí je věcí katastrálního úřadu, soud nemůže určovat, jakou výměru má parcela evidovaná v katastru, resp. kudy mají vést její hranice. **Vznikne-li spor o hranice pozemku či parcely, nemůže se žalobce u soudu domáhat opravy výměry parcely v katastru nemovitostí ani určení průběhu hranice mezi parcelami či pozemky.** V takovém případě je třeba sporný pozemek (jeho část) vymezit geometrickým plánem a vlastnictví takto identifikovaného pozemku může být předmětem soudního řízení.*



# Určení hranice pozemku: IV.ÚS 1908/20

- (...) základem sporu mezi stěžovateli a vedlejšími účastníky je určení vlastnického práva ke konkrétní části zemského povrchu, kterou sami stěžovatelé označili jako "uličku" (bod 6.), tj. k ploše mezi stavbami na hranici obou pozemků. Vymezení takové plochy je poměrně jednoduchou planimetrickou úlohou, nutně ovšem předpokládá geometrické a polohové určení pozemku, přitom geometrickým určením pozemku se rozumí určení jeho tvaru a rozměru, polohovým určením pozemku se rozumí určení jeho polohy vůči ostatním pozemkům, vše závislé na určení hranice pozemku, kterou je čára - spojnice lomových hraničních bodů.
- Z § 7 odst. 2 vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) vyplývá, že geometrické a polohové určení hranic pozemků je dáno buď číselným vyjádřením jejich lomových bodů (jako prvků polohopisu katastrální mapy) a jejich spojnicemi (tj. zejména údaji o správné posloupnosti jejich vzájemného spojování), nebo zobrazením jejich hranic v katastrální mapě.
- Tato pravidla se pak odrazí i ve sporech závislých na určení hranice mezi pozemky, které lze rozdělit do dvou základních skupin.



# Vlastnické právo a sporné hranice pozemků

- Do první skupiny patří **spory založené na subjektivním přesvědčení vlastníků**, kdy každý z nich tvrdí, že hranice vede jinudy, ovšem soud má objektivně možnost, zpravidla za pomoci znalce, průběh hranice zjistit.
  - Určení pochybné hranice (subjektivně sporné) – deklaratorní
    - Žaloba na určení vlastnického práva podle §80 OSŘ
    - Vytyčování hranic a geometrický plán dle KatZ
- Do druhé skupiny lze zařadit **spory, kdy objektivně nelze zjistit, kudy hranice vede**, a sporné strany se pak domáhají nikoliv určení průběhu hranice, ale stanovení nové hranice mezi pozemky.
  - Určení neznatelné hranice (objektivně nezjistitelné) – konstitutivní
    - Žaloba na stanovení průběhu hranice podle § 1028 OZ
    - Např. pozemky ve zjednodušené evidenci



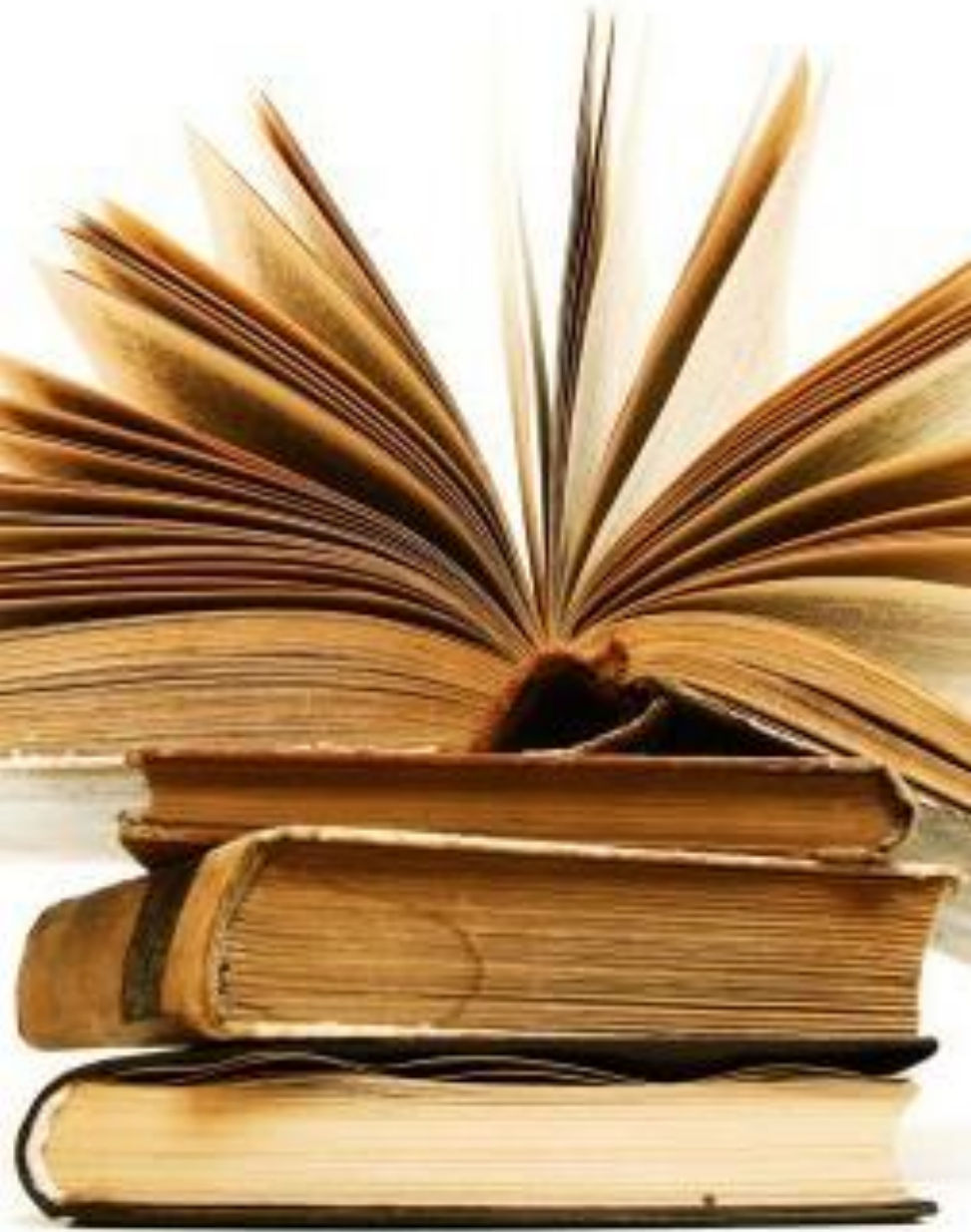




<https://www.chatar-chalupar.cz>

# Držba vlastnického práva

- Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.
  - Knihovní držba
  - Držba prostřednictvím detentora
- Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.
  - Vyvratitelná právní domněnka
  - *Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.*



# Knihovní držba

---

*Je-li někdo zapsán ve veřejných knihách jako vlastník pozemku, nicméně pozemek fakticky (byť např. prostřednictvím detentora, který může být nájemcem či jiným uživatelem, odvozujícím své právo od knihovního vlastníka) neovládá, má tzv. knihovní držbu. **Knihovní držba není skutečnou držbou a nepožívá ochrany.** NS R I 75/31*

*Držba předpokládá skutečné, faktické ovládnání věci, v daném případě skutečný, faktický výkon spoluvlastnického práva. **Knihovní držba je pro vydržení práva nedostačující.** NS 22 Cdo 3462/2012*

# Držba prostřednictvím detentora: NS 22 Cdo 1664/2000

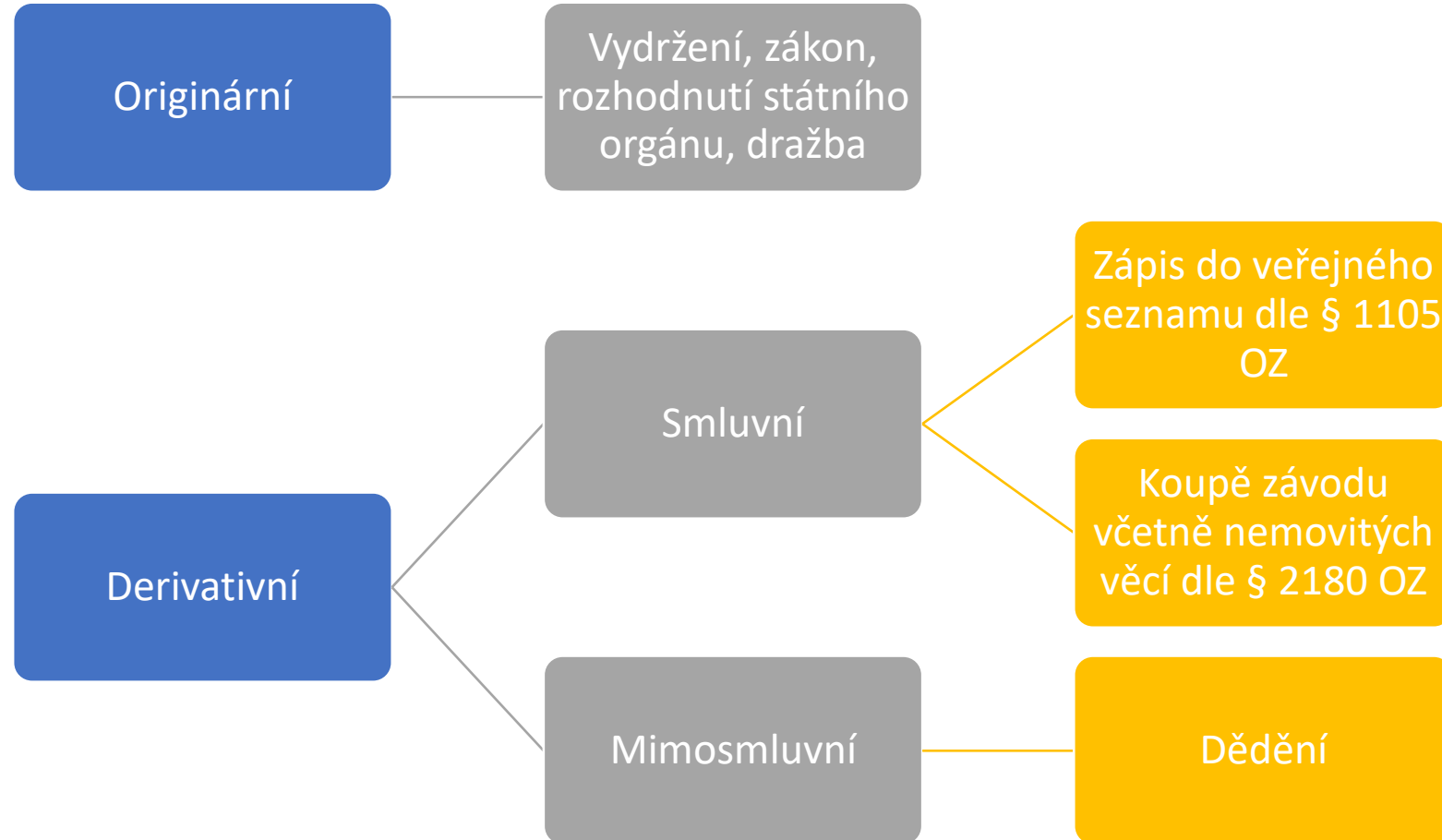
*(...)pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (animus possidendi) a faktické ovládní věci (corpus possessionis).*

***Fakticky ovládá věc ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. právní panství nad věcí. Držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (tzv. detentora).***

*Držbu věci nevylučuje věcí ani užívání věci jinou osobou než držitelem na základě věcného nebo závazkového práva (popřípadě i bez právního důvodu), pokud se tato osoba sama nechopí držby, a to ani v případě, že vlastník má k věci jen holé vlastnictví. Detentor v takovém případě odvozuje své právo od vlastníka, přičemž faktické ovládní věci detentorem se považuje za ovládní vlastníkem, který je držitelem věci.*



# Nabývání vlastnického práva k pozemkům





# Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: převody

---

Restituční mechanismus vydávání „zemědělských nemovitostí“

- zákon o půdě č. 229/1991 Sb. a zákon o církevních restitucích č. 428/2012 Sb.
- Dohoda oprávněné s povinnou osobou o vydání nemovitosti + schválení dohody pozemkovým úřadem
- Není dohoda = rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti

Privatizační mechanismus dle zákona č. 92/1991 Sb.

- *Vlastnické právo k věcem z privatizovaného majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo při vkladu nemovitého majetku do obchodní společnosti dnem vzniku této společnosti nebo ve veřejné dražbě příklepem licitátora, s výjimkou případů upravených zvláštním předpisem.*

Koupě závodu dle § 2180 OZ

- *Je-li kupující zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu.*
- *Není-li kupující zapsán do veřejného rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku účinností smlouvy.*

# Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Rozhodnutí státního orgánu

---



## Soud

Rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví (§ 1140 an. OZ)

Rozhodnutí o přikázání pozemku do vlastnictví zřizovatele stavby (§ 1086 OZ)

Rozhodnutí o určení neznatelné či pochybné hranice (§ 1028 OZ)



## Orgán státní správy

Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu (zákon č. 184/2006 Sb., zákon č. 416/2009 Sb.)

Rozhodnutí pozemkového úřadu (zákon č. 229/1991 Sb., zákon č. 428/2012 Sb., zákon č. 139/2002 Sb.)

## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Opuštění pozemku

- *Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. § 1045 odst. 2 OZ*
    - Derelikce (komisivní právní jednání)
      - vůle vzdát se vlastnictví a fyzické vzdání se držby
  - *Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil. § 1050 odst. 2 OZ*
    - Vyvratitelná domněnka
- Blíže BRIM, L. Pozbytí vlastnického práva k pozemku opuštěním. In *Pozemkové vlastnictví*. Wolters Kluwer, 2019. Str. 187 – 202.





# Opuštění pozemku: I. ÚS 696/02

---

*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 derelicki jeho majetku. Paralelně však každý vlastník nese - v duchu parémie "vlastnictví zavazuje" - odpovědnost za výkon vlastnického práva (tedy i za řádnou správu svého majetku).*



# Opuštění pozemku: NS 21 Cdo 2257/2018

Opuštění (věci) je **jednostranné, neadresné právní jednání**, jímž vlastník věci jednoznačně, **bez jakýchkoliv pochybností**, dává (navenek) najevo, že **věc opouští** a že ji nadále nehodlá vlastnit, a to **také fyzicky učiní**. Může tak učinit jakoukoliv **srozumitelnou a určitou formou**, včetně konkludentního jednání. Ustanovení § 560 o. z. se pro případ derelikce nemovité věci neuplatní, neboť nejde o právní jednání, jímž se převádí věcné právo k nemovitosti, ani se takové právo nemění ani neruší. Přechod vlastnického práva na stát je totiž zákonným důsledkem derelikce a vlastník tak své právo na stát nepřevádí a samozřejmě toto právo ani nezaniká. Právní účinky derelikce nastávají v okamžiku, kdy vlastník takto platně projeví svoji vůli, tedy věc opustí, bez ohledu na to, zda stát s tímto souhlasí či nikoliv.

**Ochrana nabyvatele (státu) proti zlovolnému jednání není nijak dotčena**, neboť stát může vždy uplatnit neplatnost tohoto právního jednání; je však vyloučeno, s ohledem na to, co bylo uvedeno výše (...), tyto námitky uplatňovat v řízení vkladovém, resp. v řízení podle části páté o. s. ř.

## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Opuštění pozemku

---

- *Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu. § 65 odst. 9 KatZ*
  - Nedostatečně identifikovaní vlastníci pozemků (§ 65 KatZ)
    - Fikce opuštění nemovitosti
    - Veřejně přístupný seznam nedostatečně identifikovaných vlastníků dostupný na: <https://www.uzsvm.cz/nedostatecne-urcite-identifikovani-vlastnici>
- Blíže BRIM, L. Pozbytí vlastnického práva k pozemku opuštěním. In *Pozemkové vlastnictví*. Wolters Kluwer, 2019. Str. 187 – 202.

# Opuštění pozemku: NS 21 Cdo 2257/2018

Pro účely vkladového řízení je tedy významné, že ze žádného zákonného ustanovení **nelze dovodit právní povinnost** toho, kdo nemovitou věc opustil s účinky podle ustanovení § 1045 odst. 2 o. z., **vyžadovat od státu** (jeho příslušné organizační složky) **souhlas s tím, že věc byla skutečně** (se všemi právními účinky) **opuštěna** a že tedy stát souhlasí s jejím nabytím, a zároveň, že žádného zákonného ustanovení nelze dovodit naopak povinnost státu (jeho příslušné organizační složky) takové prohlášení vydat.

Dále je významné, že v důsledku derelikce **nedochází k zásahu do právního postavení jiných subjektů**, než toho, kdo věc opustil (ztratil vlastnictví), jinak řečeno, derelikce se nijak neprojeví v právním postavení jiných osob. Jestliže tedy stát legislativně připustil existenci institutu derelikce jakožto jednostranného právního jednání, jehož účinky nastanou okamžikem jeho uskutečnění a nezasáhnou do právního postavení jiného (vyjma jeho samotného), pak ovšem není žádný rozumný důvod pro účely zápisu právních účinků tohoto jednání do veřejného seznamu je stavět na roveň právního jednání dvoustranného (tedy vyžadovat jeho akceptaci tím, na něhož opuštěná věc přešla).



# Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Vydržení

---

## Předpoklady vydržení podle OZ

- Způsobilý předmět a subjekt
- Kvalifikovaná držba
- Uplynutí vydržecí doby
- Řádné = poctivá (dobrá víra), pravá a řádná (právní titul + § 1760 OZ) držba po dobu 10 let
  - Vyvratitelná právní domněnka
    - Srov. nabytí od neoprávněného vlastníka podle § 984 OZ (okamžitá ochrana nabyvatele v dobré víře)
- Mimořádné = absence nepoctivého úmyslu po dobu 20 let (od 1. 1. 2019, viz § 3066 OZ)
  - Bez právního titulu, držba *contra tabulas*



# Mimořádné vydržení: NS 22 Cdo 2520/2011

---

- *Při posuzování otázky, zda držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, je třeba často hodnotit řadu skutečností, které mohou vést o odlišným závěrům; často lze s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit, že tomu tak bylo, nebo naopak objektivně danou dobrou víru držitele vyloučit.*
- *Navíc je třeba konstatovat, že **dlouhodobá držba, zejména pokud trvá jako v dané věci více než 50 let, nasvědčuje dobré víře držitele**; při obvyklé péči o majetek by totiž žalovaná strana nepochybně přistoupila k řešení věci, pokud by sama měla již dříve zato, že žalobce užívá její pozemek. Lze uvést, že na takto dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. mimořádné vydržení, s výjimkou prokázaného nepoctivého úmyslu (§ 1095).*
- *Je přípustná i taková oprávněná držba, která je v rozporu s údaji v evidenci nemovitostí (dnes v katastru nemovitostí); při posuzování omluvitelnosti omylu držitele se nepovažuje za rozhodující soulad skutečného stavu užívání nemovitosti s evidenčními údaji ve veřejných knihách, resp. v dalších dokladech, ale požaduje se posouzení všech okolností držby.*



# Vydržení a knihovní držba: NS 22 Cdo 1513/2012

- *Je-li někdo zapsán ve veřejných knihách jako vlastník pozemku, nicméně pozemek fakticky (byť např. prostřednictvím detentora, který může být nájemcem či jiným uživatelem, odvozujícím své právo od knihovního vlastníka) neovládá, má tzv. knihovní držbu. Knihovní držba není skutečnou držbou a nepožívá ochrany. Tam, kde není držba, nemá smysl uvažovat o dobré víře toho, kdo tvrdí nabytí vlastnictví vydržením.*
- *Lze proto uzavřít, že **nedrží-li žalovaná věc**, k níž bylo vydržení vlastnického práva uplatněno, **fakticky**, tedy ji vlastní mocí neovládá, **nemůže vykonávat oprávněnou držbu, byť je jako její vlastník v katastru nemovitostí zapsána**; platí totiž, že prostá knihovní držba nenaplnuje zákonné atributy držby oprávněné jako zákonného předpokladu pro vydržení vlastnického práva k věci.*
  - NS 22 Cdo 1513/2012



<https://www.chatar-chalupar.cz>

## NS 22 Cdo 612/2019: Vydržení a realizace veřejnoprávní povinnosti

*Nakládání s věcí jako vlastní“ ve smyslu § 129 odst. 1 obč. zák. je takové, které realizuje oprávnění, které je složkou vlastnického práva jako práva soukromého. Osoby, které užívají komunikace způsobem upraveným v zákonech o pozemních komunikacích, realizují veřejnoprávní oprávnění.*

***Obec nemohla nabýt vydržením vlastnické právo práva k pozemku, nevykonávala-li jeho držbu pro své soukromoprávní potřeby, nýbrž užívali-li jej jednotliví občané obce jako místní komunikaci pro svou potřebu.*** *Obecné užívání pozemku jako místní komunikace nezakládá držbu způsobilou k vydržení.*

*Pouhá realizace veřejnoprávní povinnosti vůči pozemku nemůže založit oprávněnou držbu a vydržení pozemku; správa a údržba místní komunikace a veřejného osvětlení a zajišťování čistoty obce a odvozu domovních odpadů a jejich nezávadné likvidace tak není výkonem soukromoprávního oprávnění, tvořícího součást vlastnického práva, ale realizací veřejnoprávní povinnosti, uložené obci zákonem.*



## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: 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. § 1087 odst. 1 OZ*



# Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Přestavek



<https://www.dtest.cz/clanek-4464/pravo-stavba>

- *Ustanovení § 3059 věta druhá o. z. rozšiřuje institut přestavku (§ 1087) o. z. i na stavby zřízené před 1. 1. 2014; podmínky pro nabytí vlastnického práva přestavkem se v takovém případě posoudí podle § 1087 o. z. Institut přestavku lze aplikovat jen u trvalých staveb zřizovaných stavebníkem zčásti na cizím pozemku v přesvědčení (dobré víře), že zřizuje stavbu na vlastním pozemku. NS 22 Cdo 4572/2015*
- ***Institut přestavku podle § 1087 o. z. systematicky spadá do úpravy režimu staveb zřízených na cizím pozemku bez existence oprávnění na cizím pozemku stavět (§ 1084 a násl. o. z.). Právní úprava staveb zřízených na cizím pozemku přitom s ohledem na různé skutečnosti, zejména s ohledem na dobrou víru stavebníka, stanoví různé právní následky takové činnosti.***
- *Základním předpokladem pro aplikaci ustanovení o přestavku je skutečnost, že stavebník zřizuje stavbu na cizím pozemku v dobré víře, že tak činí na svém vlastním pozemku, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Tento předpoklad není naplněn tehdy, jestliže je stavba zřizována na cizím pozemku, ačkoliv stavebník v dobré víře není, a ani tehdy, má-li stavebník ke zřízení stavby na cizím pozemku platný právní titul; o dobré víře ve vztahu k tomu, že stavebník staví na vlastním pozemku, nelze v tomto případě uvažovat právě pro existenci takového právního titulu. NS 22 Cdo 2851/2015*

# Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Přírůstek

---



## Naplavenina (§ 1068 OZ)

*Zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil.*



## Strž (§ 1069 OZ)

*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.*

- Žaloba na určení vlastnického práva



## Ostrov (§ 1071 OZ)

*Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova.*

*V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta.*

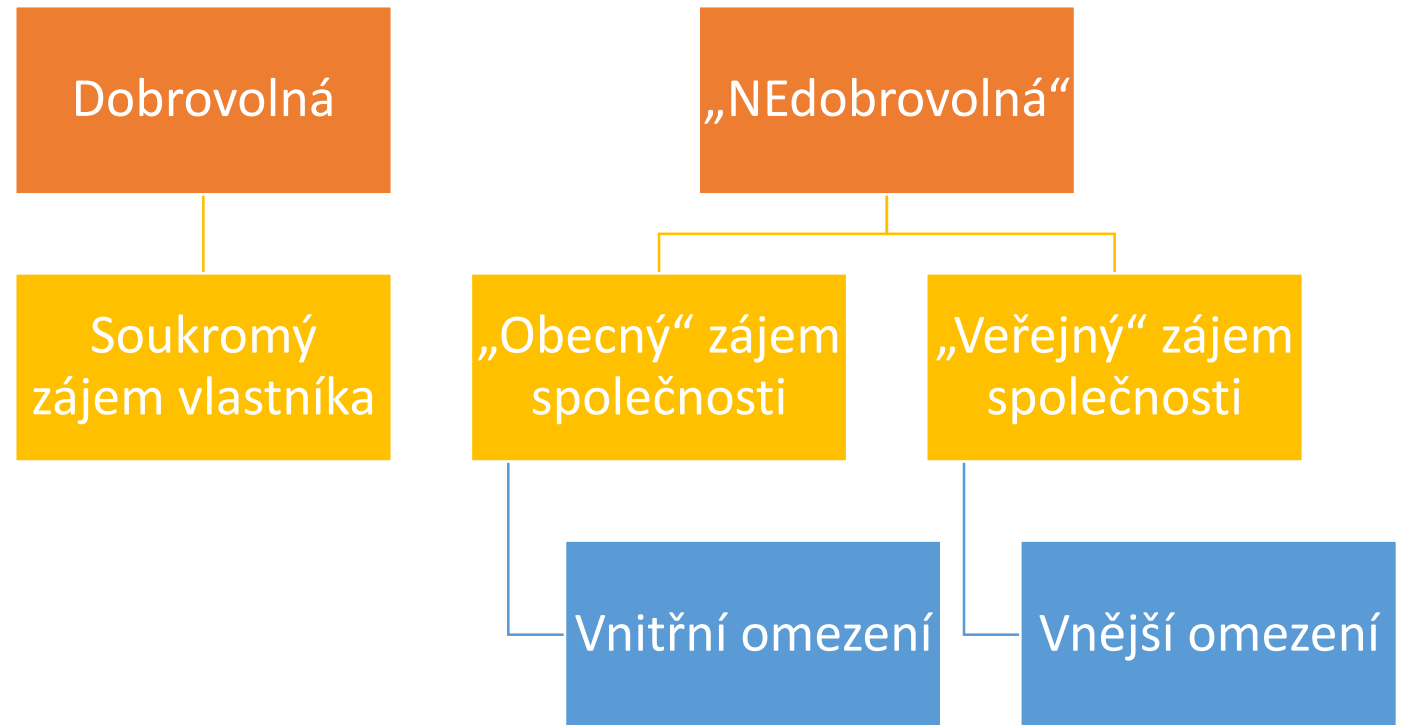
# Zvláštnosti nabytí vlastnického práva k pozemku: Přírůstek z pohledu vodního zákona



- *Vodní koryto vzniklé stržím nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta. § 1070 OZ*
- Koryto vodního toku
  - *pozemek, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, protéká-li vodní tok po tomto pozemku*
  - *protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území*
- Změna koryta vodního toku a veřejnoprávní důsledky (§ 45 vodního zákona)
  - *Opustí-li vodní tok vlivem přírodních sil při povodni své přirozené koryto a vznikne-li tím koryto nové, mohou vlastníci pozemků, správce vodního toku, jakož i oprávnění k nakládání s vodami, kteří jsou dotčeni novým stavem, žádat jednotlivě nebo společně vodoprávní úřad o povolení vrátit vodní tok na svůj náklad do původního koryta.*

# Omezení vlastnického práva k pozemkům

---



# Dobrovolná omezení vlastnického práva



## Věcná práva

Právo stavby  
Věcná břemena  
Zástavní právo



## Vedlejší ujednání

Předkupní právo  
Výhrady



## Závazkového charakteru

Nájem  
Pacht  
Výpůjčka  
Výprosa

# NE Dobrovolná omezení vlastnického práva



## Obecný zájem společnosti

Sociální funkce vlastnictví

- Sousedská práva
- Ochrana životního prostředí, přírodních zdrojů a kulturních památek

Různé instituty i právní forma

Stanovení povinností zákonem v souladu s čl. 4

Listiny



## Veřejný zájem

Podmnožina obecného zájmu

Omezení nebo odnětí vlastnického práva na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu



# NEdobrovolná omezení vlastnického práva k pozemkům



## Omezení dispozičních oprávnění

Zákaz/omezení zcizení

Zákaz/omezení zatížení

Zákonná předkupní/přednostní  
práva



## Omezení užívacích/poživacích oprávnění

Sousedská práva

Zákonná věcná břemena

Ochranná pásma

Územní opatření a územní rezervy

Chráněná území

Veřejné užívání



# Zákaz zcizení pozemku

---

- PROČ?
- § 23 odst. 1 ZOPK: *Na území národních parků nelze zcizit pozemky, které jsou ve vlastnictví státu.*
  - Výjimka: směny pozemků odůvodněné zájmy ochrany přírody
- § 32/35 ZOPK: *Lesy, lesní půdní fond, vodní toky, vodní plochy a nezastavěné pozemky na území národních přírodních rezervací/národních přírodních památek, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, nelze zcizit.*
  - Výjimka: uplatnění práva fyzických a právnických osob podle předpisů o majetkové restituci
- § 4 odst. 2 LZ: *Státní lesy nelze zcizit,...*
  - Výjimky stanoví zákon





# Zákaz zcizení státního pozemku v národním parku

---

- **Zvolenou regulací omezuje stát sám sebe, aniž by současně zasahoval do ústavně zaručených práv dalších subjektů.**
- *Právní úprava vychází z předpokladu, že sledované cíle ochrany národních parků je možné dosáhnout nejlépe a nejefektivněji, budou-li pozemky na území národních parků ve vlastnictví státu, čímž bude sjednocen jejich management. Je nesporné, že břímě ochrany veřejného zájmu na zachování a rozvíjení přírody leží primárně na státu; proto je odpovědností zákonodárce, jakou regulaci zvolí ve vztahu k vlastnímu majetku na zvláště chráněném území.*
  - Nález Pl. ÚS 18/17, bod 120, 121



# Zákaz zcizení státního lesa

---

- *Lesy představují nejen rozsáhlé bohatství materiální, a tím při řádném a kontrolovaném hospodaření trvalý a vyrovnaný přínos pro státní rozpočet, ale ještě daleko více bohatství ekologické, tedy veřejné, protože lesní komplexy výrazně ovlivňují poměry hydrologické, klimatické, meteorologické, ovzduší, půdoochranné, zdravotně rekreační a podporují ochranu druhové pestrosti krajiny. Jsou zdrojem regionální zaměstnanosti a obnovitelné suroviny-dřeva. Státní lesy jsou strategickou hmotnou rezervou státu.*
- ***Pokud si stát udrží ve vlastnictví nadpoloviční většinu rozlohy lesů, bude určovat lesnickou, ekologickou a sociální ale i ekonomickou politiku v lesích.*** Zejména v období klimatické změny tím naléhavěji vystupuje nutnost prosadit zákonnou ochranu nezcizitelnosti lesů v majetku státu v současné výměře.
- *Zakotvení nezcizitelnosti státních lesů v lesním zákoně tak má deklarovat odhodlání státu do budoucna zásadně nezmenšovat státní lesní majetek, resp. podíl státu na vlastnictví lesů na území státu.*
  - *Důvodová zpráva k novele lesního zákona č. 314/2019 Sb. dostupná z <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=121319>*

# Zákaz zcizení/zatížení pozemku

## Zákon o pozemkových úpravách

- *Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.*

## Občanský zákoník

- *Je-li služebným pozemkem pozemek s lesními porosty, zakazuje se zřídit služebnost pastvy dobytka.*
- *Je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služebný pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost zaniká.*

## Zákon o Státním pozemkovém úřadu

- *Pozemek, na nějž je uplatněno zástavní nebo předkupní právo státu, nesmí vlastník učinit předmětem dalšího zástavního práva, s výjimkou zástavního práva na poskytnutí bankovního úvěru na doplacení celé kupní ceny.*

... Další zákonné právní předpisy (zákon o vyvlastnění, zákona o Státním pozemkovém úřadu,...)



# Zákonná předkupní práva k pozemkům dle OZ

---

Předkupní právo spoluvlastníků BYLO, NEBYLO, BYLO,...

- *Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit,*
  - *po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví*
  - *ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. § 1124 OZ*
- *Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně;... To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.*

Předkupní práva v rámci práva stavby

- *Stavebník a vlastník pozemku*
- *Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.*

Předkupní práva v souvislosti s obnovením superficies solo cedit

- *Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, a vlastník stavby*



# Zákonná předkupní práva k pozemkům dle veřejnoprávních předpisů

---

## § 101 stavebního zákona

- *K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku*
- *Obec nebo kraj anebo stát v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací*
  - *to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene.*
- *Vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva*
- *Povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona*



## Zákonná předkupní/přednostní práva k pozemkům dle veřejnoprávních předpisů

---

### § 61 zákona o ochraně přírody a krajiny

- *Česká republika má předkupní právo k nezastavěným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi.*

### § 13 zákona o památkové péči

- *Vlastník kulturní památky je povinen v případě zamýšleného prodeje (úplatného převodu vlastnictví) kulturní památky, jde-li o movitou kulturní památku nebo jde-li o národní kulturní památku, ji přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi (úplatnému nabytí do státního vlastnictví), s výjimkou prodeje mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky;*
- *je-li národní kulturní památkou pouze stavba, která není samostatnou věcí, vztahuje se právo státu na přednostní koupi na nemovitost, jíž je národní kulturní památka součástí.*

# Zákonná přednostní/předkupní práva dle veřejnoprávních předpisů

---

## § 20 horního zákona

- *Subjektu, kterému byl stanoven dobývací prostor, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, vzniká právo, aby s ním správní úřad, právnická osoba nebo její organizační složka, která s takovým pozemkem hospodaří nebo jej má ve správě, uzavřela dohodu o pronájmu pozemku na dobu předpokládaného dobývání ložiska nebo kupní smlouvu o prodeji pozemku.*
- *Subjekt, kterému bylo vydáno oprávnění k hornické činnosti, má přednost před ostatními zájemci o pronájem nebo prodej pozemku ve vlastnictví státu, který se nachází ve stanoveném chráněném ložiskovém území.*

# Zákonná předkupní práva k pozemkům dle veřejnoprávních předpisů



## STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD



### § 10a zákona o Státním pozemkovém úřadu

- *Osoba, která s předchozím souhlasem Pozemkového fondu České republiky nebo Státního pozemkového úřadu zřídila na zemědělském pozemku ve vlastnictví státu, k němuž má příslušnost hospodaření Státní pozemkový úřad, trvalý porost nebo k jeho zřízení byla oprávněna před nabytím účinnosti tohoto zákona a tento pozemek s trvalým porostem užívá na základě nájemní smlouvy uzavřené s Pozemkovým fondem České republiky nebo se Státním pozemkovým úřadem na dobu určitou, která není kratší než 5 let, má po dobu trvání nájmu předkupní právo k tomuto zemědělskému pozemku. Předkupní právo vzniká i nájemci, který prokáže, že je právním nástupcem zřizovatele trvalého porostu.*

### § 15 zákona o Státním pozemkovém úřadu

- *K pozemku převáděnému podle § 12 a § 13 odst. 1 má stát předkupní právo jako právo věcné; to platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. V případě uvažovaného zcizení je vlastník pozemku povinen státu nabídnout pozemek ke koupi za cenu, za kterou byl koupen od Státního pozemkového úřadu nebo od Pozemkového fondu České republiky. Předkupní právo státu zaniká zaplacením kupní ceny pozemku, nejdříve však uplynutím 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele. Vlastník pozemku nemůže učiněnou nabídku na využití předkupního práva vzít zpět do doby přijetí nebo nepřijetí nabídky Státním pozemkovým úřadem. Vlastník pozemku je povinen uzavřít kupní smlouvu na pozemky, u kterých bylo využito předkupní právo státu, a to do 45 dnů od využití předkupního práva.*



## Sousedská práva

Blíže viz např.

- KABELKOVÁ, FLORIÁNOVÁ, PŘÍVARA, RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*. Právní praxe. C. H. Beck, 2017.
- SPÁČIL, HRABÁNEK a kolektiv. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Leges, 2015.





# Právo nebo povinnost oplotit pozemek?

---

- Povinnost opravit nebo postavit
  - Hrozba neznatelné hranice v důsledku rozpadlé rozhrady
- Povinnost oplotit
  - Rozhodnutí soudu na návrh suseda (stanovisko stavebního úřadu)
    - potřeba k zajištění nerušeného výkonu susedova vlastnického práva

! Rozhrada může vyžadovat územní rozhodnutí/souhlas stavebního úřadu

! Povinnost respektovat jiné veřejné zájmy v území

- Příklad: Přístup do krajiny, obecné užívání lesa, veřejná prostranství, záplavová území,...
- Povinnost označit trvale nesporné hranice pozemku
  - Na výzvu katastrálního úřadu



# Zákonná věcná břemena

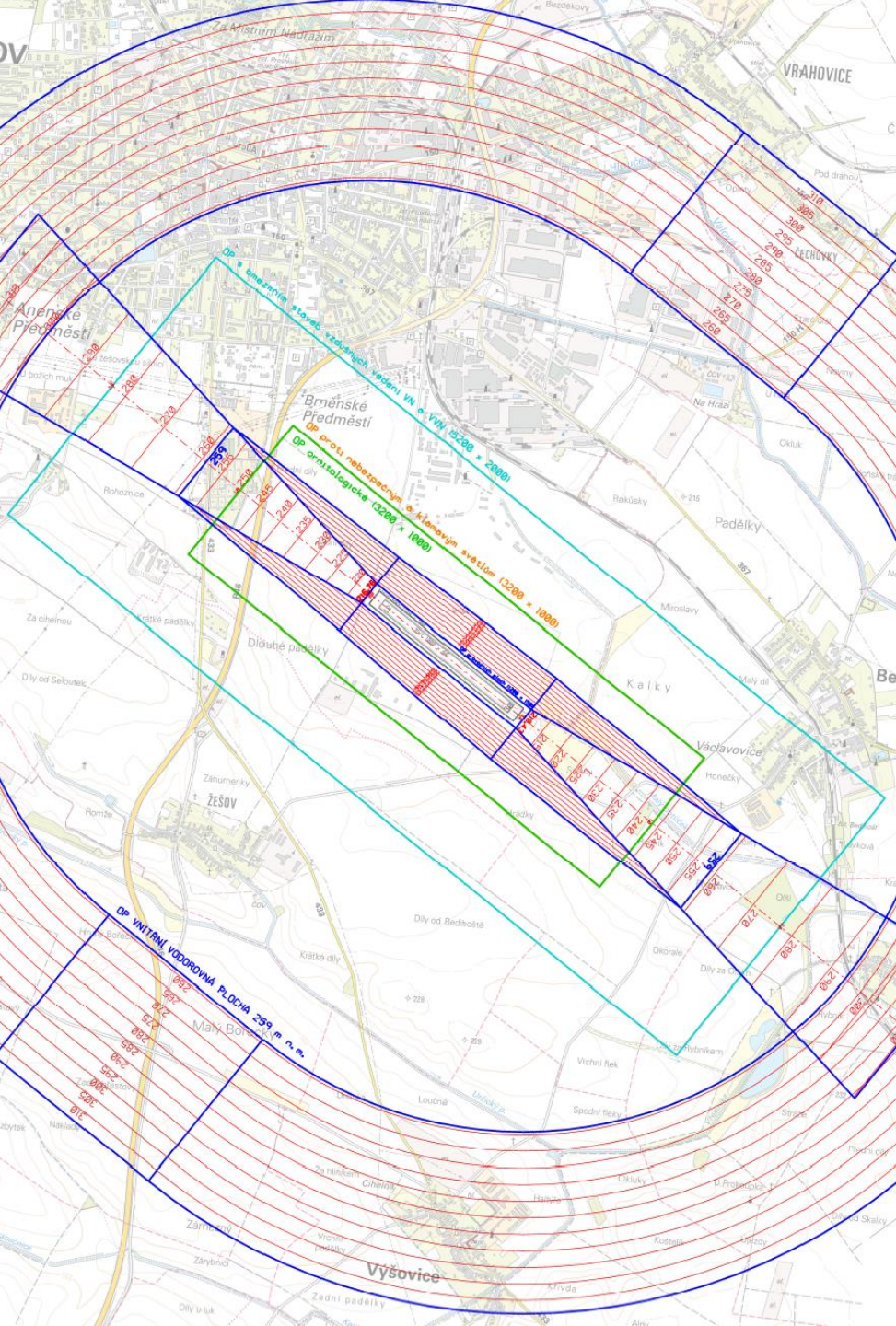
---

- Vznik na základě „historických“ zákonů
  - Elektrizáční zákon, plynárenský zákon, zákon o telekomunikacích
- Druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- Subsidiární použitelnost OZ
- Nezapisují se do katastru nemovitostí
- Jednorázová náhrada
  - Prekluzivní lhůta k uplatnění
- Blíže viz např. HANDRLICA. Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva. *Správní právo* č. 8/2006.

# Zákonná věcná břemena: Pl. ÚS 25/04

*Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.*

*Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.*



# 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 ?
- COUFALÍK, Petr. Omezení vlastnického práva ochrannými pásmy a územními plány v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu. *Právní rozhledy*, 2016, roč. 23, 13-14
- HANDRLICA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma*. C.H. Beck, 2014.

Chráněný objekt	Vznik ochranného pásma	Náhrada omezení vlastnického práva
Pozemní komunikace	Ze zákona, dnem právní moci rozhodnutí o umístění stavby	? Čl. 11 odst. 4 Listiny
Letiště	Opatření obecné povahy	? Čl. 11 odst. 4 Listiny
Energetické sítě, elektronické komunikace	Ze zákona, dnem právní moci rozhodnutí o umístění stavby	? Čl. 11 odst. 4 Listiny
Nemovité kulturní památky	Územní rozhodnutí o ochranném pásmu	Náhrada majetkové újmy
Zvláště chráněná území (s výjimkou CHKO)	Vyhlášovací právní předpis, jinak ze zákona	Náhrada za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření
Vodní zdroje	Opatření obecné povahy	Náhrada za prokázané omezení užívání pozemků a staveb
Přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod	Vyhláška	Náhrada újmy v důsledku omezení dosavadního užívání nemovitosti nebo ukončení dosavadní činnosti
Vodovody a kanalizace		? Čl. 11 odst. 4 Listiny
Jiné objekty	Územní rozhodnutí o ochranném pásmu	? Čl. 11 odst. 4 Listiny
Vodní dílo	Opatření obecné povahy	Náhrada majetkové újmy, která zákazem nebo omezením vznikne

# Ochranná pásma a náhrada za omezení:

Zpracováno dle SNOPOKOVÁ T. Náhrady za omezení výkonu vlastnického práva při ochraně vodních zdrojů. In *Acta Universitatis Carolinae – Iuridica* 3/2019 a NS 22 Cdo 1022/2014

- *Stanovení přiměřené náhrady za omezení vlastnického práva není podle čl. 11 odst. 4 Listiny otázkou skutkovou, nýbrž **se jedná o otázku právní, náhrada tedy musí být stanovena úvahou soudu**, a musí zahrnout konkrétní okolnosti případu, zejm. rozsah omezení vlastníka či dosavadní a plánované využití pozemku, popř. to, jak dlouho ochranné pásmo trvá.*
- *Soud, který o nároku na náhradu za omezení vlastnického práva rozhoduje, proto musí podle konkrétních okolností případu posoudit, zda po vlastníkovi, který je omezen na svém vlastnickém právu z důvodu existence ochranného pásma a jemuž z příslušného zákona výslovně nevyplývá nárok na náhradu za omezení vlastnického práva, **lze ještě spravedlivě požadovat, aby strpěl omezení svého vlastnického práva** způsobené existencí ochranného pásma **bez náhrady**, nebo **zda je třeba mu přiznat náhradu za omezení vlastnického práva** ochranným pásmem, a to na základě **přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny**.*
- *Lze přihlídnout například i k tomu, **za jakých podmínek vlastník pozemek nabyl**, a zda již v okamžiku nabytí ochranné pásmo existovalo. Náhradu za omezení vlastnického práva nelze zcela odepřít jen z toho důvodu, že při koupi byl pozemek ochranným pásmem již omezen.*
- ***Pasivní věcná legitimace k náhradě** za omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny z důvodu existence ochranného pásma je odvislá od toho, zda ochranné pásmo existuje **toliko k ochraně veřejného zájmu**, aniž by z jeho zřízení profitoval konkrétní subjekt, či zda je ochranné pásmo sice zřízeno veřejnoprávními předpisy k ochraně veřejného zájmu, ale **slouží k tvorbě zisku či ke garanci užívacích práv osoby, v jejíž prospěch je zřízeno**.*
  - *V prve uvedeném případě bude pasivně věcně legitimovaným stát, ve druhém případě bude pasivně věcně legitimovanou osoba, v jejíž prospěch bylo ochranné pásmo zřízeno či v jejíž prospěch ochranné pásmo slouží.*

# Územní opatření a územní rezervy

## Územní rezerva

- *plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit*
- *jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit*

## Územní opatření o stavební uzávěře

- *omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.*

## Územní opatření o asanaci území

- *na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území*
- *pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.*



# Územní opatření, územní rezervy a náhrady

- *Může se stát, že zákaz provádět určité změny vlastníka nijak neomezí, neboť takové změny provádět vůbec nezamýšlel a nadále může svůj pozemek využívat stejně jako před zřízením územní rezervy (tedy například provozovat zemědělskou činnost, popř. jiné činnosti, které nejsou s účelem územní rezervy v rozporu).*
- *Naproti tomu v jiných případech se může stát, že vlastník pozemku zamýšlel provádět určité úpravy (typicky zřizovat stavby), a již pro tyto změny podnikl některé přípravné kroky (například získal územní rozhodnutí o změně využití území, čímž mohlo mj. dojít k vyjmutí jeho pozemku ze zemědělského půdního fondu, rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení apod.), aniž zde ještě bylo opatření obecné povahy vymezující územní rezervu, popř. dokonce se ani nedalo předpokládat. V takové situaci může územní rezerva představovat podstatný zásah do vlastnického práva. Při tom je třeba přihlížet rovněž k tomu, po jakou dobu již situace (tedy omezení způsobené vymezením územní rezervy) trvá.*
- ***Jestliže v konkrétním případě dojde soud k závěru, že územní rezerva představuje kvalifikovaný zásah s ohledem na délku svého trvání, rozsah omezení vlastnického práva, není vyloučeno poskytnutí náhrady prostřednictvím přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného použití § 102 stavebního zákona.*** To je však věci posouzení konkrétních okolností případu. III. ÚS 950/17



# Územní opatření, územní rezervy a náhrady

- *Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada. § 102 StZ*
- Blíže viz Záhumná V. a D. Záhumný. Náhrada škody za zmařené developerské projekty, 2020. Dostupné z [https://www.investorzahumny.cz/wp-content/uploads/2020/06/Publikace\\_nahrada\\_skody\\_Investor\\_Zahumny.pdf](https://www.investorzahumny.cz/wp-content/uploads/2020/06/Publikace_nahrada_skody_Investor_Zahumny.pdf)



# Chráněná území

---

- Z důvodu ochrany životního prostředí, např.
  - Zvláště chráněná území
  - Územní soustava Natura 2000
  - Chráněné oblasti přirozené akumulace vod
  - Chráněná ložisková území
- Z důvodu památkové ochrany
  - Památkové zóny/rezervace
- Dále také další přednášky Užívání pozemků I. – III.



# Veřejné užívání pozemků

---

- Veřejnoprávní institut
  - Obecné užívání veřejných prostranství
  - Obecné užívání pozemních komunikací
  - Obecné užívání lesa
  - Přístup do krajiny
  - Obecné užívání vod
- Dále také přednášky Zvláštnosti užívání pozemků

# Pl. ÚS 21/02: Veřejné užívání

Současná právní teorie i praxe chápe pod pojmem "**veřejné užívání**" **užívání všeobecně přístupných materiálních statků předem neomezeným okruhem uživatelů**. Musí jít o takové užívání, které odpovídá povaze a účelu statku a které nevyklučuje z obdobného užívání téhož statku jiné, byť i jen potencionální uživatele. Pokud určité užívání překročí tyto hranice a vyloučí nebo omezí v užívání statku jiné uživatele, je nutno na tuto užívání hledět jako na užívání zvláštní, nejde-li dokonce o protiprávní činnost.

Rozlišují se tedy dva druhy veřejného užívání, a to užívání **obecné a užívání zvláštní**. Oba druhy užívání mají **veřejnoprávní povahu, vůle vlastníka zde nehraje žádnou roli**. Obecné užívání nevyžaduje **žádné rozhodnutí správního orgánu**, není tedy pro něj třeba **žádné povolení, okruh uživatelů je neomezený**. Uživatelem může být každý, kdo splňuje stanovené předpoklady. Naproti tomu zvláštní užívání vzniká na základě správního rozhodnutí a jen pro uživatele v tomto rozhodnutí označeného, jinak řečeno zvláštní užívání je vždy jen na povolení (srov. Hendrych, D. a kol., Správní právo, 2003, str. 261 a násl.).

Ze znění čl. 11 odst. 3 Listiny vyplývá, že vlastnické právo není absolutním a ničím neomezeným právním panstvím nad věcí, nýbrž má plnit a současně též plní i jiné funkce. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny totiž vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Vlastní-li soukromý vlastník pozemek, který splňuje všechny znaky veřejného prostranství podle zákonné definice, je **nutno též akceptovat možnost, že obec takovýto pozemek prohlásí za veřejné prostranství** (§ 14 odst. 2 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, v platném znění, § 84 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích).

Je nutno respektovat konkretizaci sociální závaznosti vlastnictví ve smyslu čl. 11 odst. 3 Listiny a čl. 1 odst. 2 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, podle něhož **právo na ochranu majetku nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem**.



# Veřejná prostranství

---

## Z pohledu občanského zákoníku

- Veřejný statek
- Věc určená k obecnému užívání

## Z pohledu zákona o obcích

- Všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory
- Přístupné každému bez omezení
- Bez ohledu na vlastnictví

## Z pohledu stavebního zákona

- Veřejná infrastruktura
- Zřizovaná nebo užívaná ve veřejném zájmu
- Předkupní právo obce dle § 101

# Veřejná prostranství

---

Veřejnoprávní institut

---

Vznik ex lege

---

Smluvní úprava vztahu obce a vlastníka pozemku

---

Evidence v katastru nemovitostí

---



## Vznik veřejného prostranství

- Faktické užívání pozemku neomezeným okruhem osob (veřejností), otevřený prostor
  - Přirozená povaha věci (od nepaměti) nebo věnování (souhlas i konkludentní))
- Materiální kritérium
  - Veřejný účel užívání, funkční význam pro uspořádání obce vyjádřený např. v územním plánu



## Veřejná prostranství a bezdůvodné obohacení NS 28 Cdo 4208/2016 a NS 28 Cdo 1498/2014

*Za veřejné prostranství nelze pokládat každý pozemek, který veřejnost užívá s ohledem na nepřítomnost technických překážek přístupu na něj. K naplnění pojmových znaků veřejného prostranství se vyžaduje též materiální kritérium spočívající v určenosti dotčeného pozemku k uspokojování potřeb občanů obce, potažmo existenci funkčního významu daného prostranství pro sídelní celek.*

***Pozemek, který je veřejností užíván toliko živelně, jež obec (především prostřednictvím územně plánovací dokumentace) nedestinuje k plnění veřejných účelů a ve vztahu k němuž zůstává vlastníku zachována plná možnost vyloučit třetí osoby z jeho užívání, lze jen stěží kvalifikovat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., protože jeho užívání neohrazenou veřejností nedává vzejít bezdůvodnému obohacení na straně obce.***

### ALE

*Užíváním cizího pozemku jako veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. vzniká dle § 451 obč. zák. bezdůvodné obohacení na straně obce, jež jejich prostřednictvím v podstatě plní své zákonné povinnosti týkající se zajištění potřeb svých občanů, aniž by jí svědčil titul, který by jí v soukromoprávní rovině opravňoval k užívání těchto pozemků.*



# Veřejně přístupné účelové komunikace

---

- Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží
  - ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí
  - nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi
  - nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.
- Veřejně přístupná
  - Není-li veřejný přístup omezen nebo upraven rozhodnutím
  - Není-li veřejný přístup upraven nebo omezen zákonem
  - Nejde-li o pozemní komunikaci v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu
- Deklaratorní rozhodnutí silničního správního úřadu o existenci účelové komunikace (§ 142 SŘ)
  - Na žádost



## II. ÚS 268/06: Účelové komunikace a ochrana vlastnických práv

---


- *Existuje-li v zákoně veřejnoprávní institut omezující vlastnické právo, aniž by s tímto omezením spojoval poskytnutí náhrady, je nezbytnou podmínkou jeho ústavní konformity souhlas vyjádřený vlastníkem. Tak je tomu v případě tzv. veřejně přístupných účelových komunikací, v jejichž případě je vlastnické právo omezeno tím, že vlastník musí strpět obecné užívání pozemku jako komunikace (§ 19 zákona) a umožnit na něj veřejný přístup.*
- *Zákon o pozemních komunikacích však toto omezení nespojuje s poskytnutím finanční náhrady. Jeho **jediný ústavně konformní výklad je ten, že s takovým omezením vlastnického práva musí vlastník příslušného pozemku souhlasit**. Vedle nezbytného souhlasu vlastníka je podmínkou veřejného užívání soukromého pozemku též **existence nutné a ničím nenahraditelné komunikační potřeby**.*
- *Z dnešních hledisek posuzování legitimních omezení základních práv se totiž jedná o **nezbytnou podmínku proporcionality omezení**.*



# Znaky účelové komunikace (shrnutí dle judikatury NSS)

---

- Stálá a v terénu patrná dopravní cesta (viz § 2 ZPK)
  - Slouží k vyloučení těch cest, které ve skutečnosti žádnými cestami nejsou, protože buď v terénu nikdy reálně nevznikly, nebo naopak již dávno pokojně zanikly
  - Rozhodující je patrnost cesty k datu neoprávněného zásahu
  - V pochybnostech ve prospěch patrnosti
- Naplnění zákonem stanoveného účelu (viz § 7 odst. 1 ZPK)
- Vlastník pozemku dal souhlas k obecnému užívání cesty veřejností
  - „Dobrovolné“ omezení vlastnického práva vs. čl. 11 odst. 4 LZPS (náhrada)
  - Výslovný, nebo konkludentní (nečinnost) souhlas vs. kvalifikovaný nesouhlas (aktivní, seznatelný)
  - V pochybnostech ve prospěch vlastníka pozemku
  - Souhlas přechází na právního nástupce
- Cesta naplňuje nutnou komunikační potřebu
  - Jediné spojení, nebo spojení z jiného důvodu nezbytné, ne „cesta z pohodlí“



# NS 22 Cdo 1868/2000: „Irelevantní“ znaky účelové komunikace

---

- Evidence údaje v katastru nemovitostí
- Stavební provedení a povolení stavby
  - *...vždy nemusí jít o stavbu, která by vyžadovala stavební povolení; takové povolení zpravidla nevyžaduje zřízení cest lesních nebo polních, které nejsou stavbami ani samostatnými věcmi...*
  - *...jde jen o určitým způsobem užívaný pozemek, který je pozemní komunikací...*
- Správního rozhodnutí o vzniku
  - *Pozemek, který splňuje uvedená kriteria, se stává účelovou komunikací ze zákona, aniž by bylo třeba o jeho kategorizaci jako účelové komunikace vydávat správní rozhodnutí...*



# Náhrada za omezení vlastnického práva

---

- Nejednoznačná a roztržitá právní úprava
  - Judikatura jako vodítko
    - Posuzování míry intenzity zásahu do vlastnického práva
- Vnitřní omezení
  - Bez náhrady
  - Zákonný podklad, legitimní cíl, přiměřenost omezení
    - *šetření podstaty a smyslu omezovaného nebo vymezovaného základního práva, resp. svobody*
- Vnější omezení
  - nutnost proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli
  - Náhrady na základě zákona
  - Ad hoc náhrady a lhůty k jejich uplatnění
  - Náhrady s odkazem na naplnění čl. 11 odst. 4 Listiny

# Náhrada za omezení vlastnického práva: III.ÚS 950/17

Ústavní soud předesílá, že **absence výslovné zákonné úpravy poskytování náhrad za územní rezervu nutně neznamená, že náhrada poskytnuta být nemá**. Není totiž vyloučeno, aby byla taková náhrada poskytována na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny. Již v nálezu ze dne 27. 5. 1998 sp. zn. Pl. ÚS 34/97 (N 59/11 SbNU 77) k dopadům pozemkových úprav Ústavní soud vyslovil možnost přímé aplikace tohoto ustanovení ústavního pořádku.

K závěru, že mohou být poskytovány náhrady za změny v území **na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona**, ostatně dospěl i Nejvyšší správní soud. Na rozhodnutí jeho rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 stěžovatel odkazoval ve svém odvolání (č. I. 69 soudního spisu vedeného obvodním soudem). Možno též poukázat na některé závěry v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2011 sp. zn. 28 Cdo 4211/2010 k otázkám náhrady majetkové újmy vlastníkům pozemků dotčených zřízením ochranného pásma podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.

# Náhrada za omezení vlastnického práva: III.ÚS 950/17

- *Za znaky kvalifikovaného omezení vlastnického práva, jež nezbytně vyžaduje poskytnutí náhrady, Ústavní soud ve své rozhodovací činnosti výslovně označil*
- *omezení vlastnického práva jdoucí nad rámec povinností, které zákon obecně stanovuje pro všechny subjekty vlastnického práva za **dodržení principu rovnosti**.*
  - *Druhou podmínkou, kterou v této souvislosti Ústavní soud připouští,*
- *je **intenzita omezení vlastnického práva**, jež může být vyjádřena více faktory,*
  - *a to především otázkou rozsahu samotného omezení,*
  - *a dále délkou trvání takového omezení, tedy zda jde o omezení dočasné nebo trvalé [stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009 sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (ST 27/53 SbNU 885; 136/2009 Sb.), body 17 a 18].*





Děkuji za  
pozornost...

- Příští přednáška
- Užívání pozemků I.: veřejnoprávní specifika a omezení užívání při běžném hospodaření. Pozemky zemědělského půdního fondu a určené k plnění funkcí lesa
  - Doc. JUDr. Ilona Jančářová, Ph.D.



# Použité a doporučené zdroje

---

- Viz jednotlivé snímky
- Právní předpisy, judikatura, literatura
- Hanák a kolektiv. Praktikum z pozemkového práva. MUNI, 2018.
- Kolektiv autorů. Pozemkové vlastnictví. Wolters Kluwer, 2019.